ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2049 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 06 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác;

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa của Trung tâm Phát hành phim và Chiếu bóng Đồng Nai giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển giao công tác quản lý các khu đất, thửa đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 452/TTr-SNNMT ngày 05 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Danh mục vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất của khu đất đấu giá

a) Vị trí thửa đất:

Thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Tây: giáp đường Võ Thị Sáu và khu dân cư;

- Phía Nam: giáp đường Cách Mạng Tháng Tám;

- Phía Bắc: giáp Khách sạn Hòa Bình.

Ranh giới, hình thể và diện tích thửa đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ hợp thửa đất bản đồ địa chính khu đất số 3444/2022, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 23 tháng 3 năm 2022.

b) Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích thửa đất 2.194,2 m^2, trong đó:

- Diện tích đấu giá: 2.062,0 m^2 thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ.

- Diện tích không đấu giá: 132,2 m^2, thuộc quy hoạch đất giao thông.

c) Hiện trạng và tài sản gắn liền với đất

Trên đất còn công trình, tài sản gắn liền với đất. Giá trị tài sản gắn liền với đất theo Quyết định số 174/QĐ-TTPTQĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai (Khu đất Trung tâm Phát hành phim và Chiếu bóng Đồng Nai cũ) được xác định là 3.059.371.490 đồng. Đối với giá trị tài sản trên đất, người được thuê đất có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 7 Điều 37 của Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ.

d) Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đấu giá (đất thương mại dịch vụ): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

- Đối với diện tích không đấu giá (đất giao thông): Người trúng đấu giá có trách nhiệm quản lý, không được xây dựng công trình; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ về đất).

2. Thông tin quy hoạch

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: Theo Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

b) Quy hoạch đô thị và nông thôn (Văn bản số 3520/SXD-QLQH&PTĐT ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng):

Theo hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2009, vị trí thửa đất thuộc chức năng quy hoạch đất công trình dịch vụ đô thị và đất giao thông. Xác định các chỉ tiêu như sau:

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 12,8;

- Tầng cao công trình tối đa: 20 tầng;

- Tầng hầm: 01-02 tầng;

- Mật độ xây dựng tối đa : 64%.

3. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

a) Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b) Hình thức bán đấu giá

- Phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Hình thức bán đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

- Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng.

- Phương thức bán đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

c) Bước giá

Xác định theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xác định bước giá các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Theo thời hạn nộp tiền ghi trong thông báo nộp tiền của cơ quan thuế (cơ quan phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế).

4. Cơ quan được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên.

5. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá: 110.125.867.034 đồng *(Bằng chữ: Một trăm mười tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, không trăm ba mươi bốn đồng).*

6. Đối với giá trị của tài sản gắn liền với đất

Người trúng đấu giá có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất với số tiền là 3.059.371.490 đồng (theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 7 Điều 37 của Nghị định số 186/2025/NĐ-CP).

Điều 2. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Giám đốc Công an thành phố; Trưởng Thuế thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trấn Biên; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND TP;
- Lưu: VT, KTNS (Ha).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ Văn Hà