ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1993 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 03 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An (các thửa đất số 22, 99, 100, tờ bản đồ địa chính số 102) tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH

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

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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 quy định 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 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;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 4924/STC-HĐTĐGĐCT ngày 28 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 407/TTr-SNNMT ngày 30 tháng 7 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An (các thửa đất số 22, 99, 100, tờ bản đồ địa chính số 102) tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Các thông tin về khu đất định giá:

a) Vị trí:

- Phía Đông giáp đường nhựa đường liên xã An Phước - Tam An (cũ) và khu dân cư hiện hữu;

- Phía Tây giáp kênh rạch, đường đất và khu dân cư hiện hữu.

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

- Phía Bắc giáp đường Hương lộ 21.

Ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số TL14/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 22 tháng 4 năm 2026.

b) Diện tích và loại đất định giá:

Tổng diện tích khu đất: 26.406,1 m^2, trong đó, diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 22.035,0 m^2, bao gồm:

- Diện tích đấu giá: 13.700,26 m^2, bao gồm:

+ Đất ở tại nông thôn: 10.393,17 m^2.

+ Đất công cộng (đất chợ): 3.307,09 m^2.

- Diện tích không đấu giá: 8.334,74 m^2, bao gồm:

+ Đất cây xanh - thể dục thể thao: 1.043,35 m^2.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: 7.291,39 m^2.

+ Đất nằm ngoài ranh quy hoạch phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500 rút gọn (nằm trong quy hoạch đường Quy hoạch 1 và đường Quy hoạch 2): 4.371,1 m^2.

c) Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất ở tại nông thôn: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Đối với diện tích đất công cộng (đất chợ): 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 thuê đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định cho thuê đất.

- Đối với diện tích đất cây xanh - thể dục thể thao và đất hạ tầng kỹ thuật: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh đồng bộ theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án đấu giá đã được phê duyệt. Sau khi hoàn thành, các công trình hạ tầng kỹ thuật và công viên được nghiệm thu, bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, vận hành theo quy định.

- Đối với diện tích đất nằm ngoài ranh quy hoạch phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500 rút gọn (nằm trong quy hoạch đường Quy hoạch 1 và đường Quy hoạch 2): Bàn giao lại cho địa phương quản lý.

2. Thời điểm định giá: Ngày 28 tháng 5 năm 2026 (theo thời điểm UBND thành phố Đồng Nai ban hành Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2026).

3. Kết quả xác định giá đất:

Kết quả xác định giá đất như sau:

Loại đất	**Diện tích (m^2)**	**Giá đất định giá (đồng/m^2)**	**Thành tiền (Đồng)**
Đất ở nhà liền kề	10.393,17	13.089.485	136.041.243.000
Đất công trình công cộng (đất chợ) thời hạn sử dụng 50 năm	3.307,09	5.691.080	18.820.913.757
Tổng			**154.862.156.757**

Trường hợp sau khi Quyết định giá đất đã được ban hành, Nhà đầu tư đã hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính mà các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có thẩm quyền khác xác định phải nộp bổ sung thì Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp bổ sung đầy đủ theo kết luận của các cơ quan có thẩm quyền.

Điều 2. Căn cứ nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Công an thành phố;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố;
- Tòa án nhân dân thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTNS

Hai_2026\Giadaugia\Lido.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Tuấn Anh