SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI; 06/08/2026; 16:13:18; +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2052/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 06 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, 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 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 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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 66/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2026-2030;

Căn cứ Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất tại phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 4087/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2020 của

Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chuyển giao công tác quản lý đất 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 863/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Văn bản số 1418/UBND-CN ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Long Khánh về việc thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 453/TTr-SNNMT ngày 05 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, 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:

Khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp đường Hùng Vương;

- Phía Tây: Giáp Trường THCS Nguyễn Trãi và Cộng đoàn Anna-MTG

Thủ Thiêm;

- Phía Nam: Giáp đường Bùi Thị Xuân;

- Phía Bắc: Giáp Trung tâm dịch vụ Tổng hợp phường Long Khánh.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 19/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 24 tháng 4 năm 2026.

b) Diện tích, loại đất:

Khu đất có tổng diện tích là 22.638,7 m^2. Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 13.645,7 m^2, bao gồm:

+ Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3 m^2;

+ Đất thương mại: 5.969,4 m^2;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng[1] (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh[2]: 1.538,0 m^2.

- Diện tích đất không đấu giá là 8.993,0 m^2, trong đó: đất cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1 m^2) và đất hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m^2).

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

- Đối với diện tích đất đấu giá:

+ Đối với diện tích đất ở (đất ở nhà chung cư): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 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 giao đất. Người nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư 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 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 thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

+ Đối với diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên) diện tích 1.538,0 m^2 sử dụng vào mục đích kinh doanh: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo

---

[1] Theo điểm a khoản 2 Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định: *"a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và **đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật**. Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở;"*

[2] Diện tích 1.538,0 m^2 (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên) tại Phần II, Chương IV của Thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và dân cư Long khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

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:

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 6 tháng 6 năm 2025 và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN ngày 17 tháng 10 năm 2025.

3. Về quỹ đất nhà ở xã hội

Không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án mà thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương theo quy định tại Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP. Người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định của pháp luật theo Văn bản số 8763/UBND-KTN ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

4. 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.

- 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).

5. Đơn vị 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.

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

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá: 416.230.104.075 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu tỷ, hai trăm ba mươi triệu, một trăm linh bốn nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng).*

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 Long Khánh; 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