SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI; 06/08/2026; 16:10:08; +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: 2051 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 06 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 2342/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 9810/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 rút gọn Khu đất công (Khu phố chợ) quy mô 2,2 ha tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Văn bản số 1569/UBND-VP ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã An Phước về việc chấp thuận phê duyệt hồ sơ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ và Khu phố chợ Tam An (quy mô 2,2 ha) tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 1242/UBND-VP ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã An Phước về việc chấp thuận điều chỉnh hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ và Khu phố chợ Tam An (quy mô 2,2 ha) tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1993/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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 450/TTr-SNNMT ngày 05 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, 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 26.406,1 m^2 thuộc thửa đất số 22, 99, 100 tờ bản đồ địa chính số 102 xã An Phước, thành phố Đồng Nai, có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

- 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 tuyến đường Hương lộ 21.

Vị trí, 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, loại đất:

Tổng diện tích 26.406,1 m^2. Trong đó:

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 rút gọn là 22.035,0 m^2, gồm:

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

++ Đất ở: 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 (Đất công viên tập trung): 1.043,35 m^2.

++ Đất hạ tầng kỹ thuật: 7.291,39 m^2 (Trong đó: diện tích bãi gửi xe là 1.584,56 m^2; Diện tích trạm xử lý nước thải là 100m^2; diện tích đất giao thông là 5.606,83 m^2).

- Đất nằm ngoài ranh 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 cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất đấu giá:

+ Đối với diện tích đất ở: 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 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 trình 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 UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá:

+ Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đất giao thông, đất bãi gửi xe, đất trạm xử lý nước thải) và diện tích đất công viên tập trung: 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.

+ Diện tích đất 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. 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 rút gọn Khu đất công (Khu phố chợ) quy mô 2,2 ha tại xã Tam An, huyện Long Thành cũ (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai) có các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
I	**Đất khu ở**	**10.393,17**	**47,17**
1	Khu nhà ở liền kề (5x20)	10.393,17	
1.1	*Khu nhà liền kề 1*	5.325,44	
1.2	*Khu nhà liền kề 2*	3.276,37	
1.3	*Khu nhà liền kề 3*	1.791,36	
II	**Đất công cộng**	**3.307,09**	**15,01**
1	Đất chợ	3.307,09	
III	**Đất cây xanh - Thể dục thể thao**	**1.043,35**	**4,73**
1	Đất công viên tập trung	1.043,35	
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**7.291,39**	**33,09**
1	Bãi gửi xe	1.584,56	
2	Trạm xử lý nước thải	100,00	
3	Đất giao thông	5.606,83	
TỔNG		**22.035**	**100**

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.

- 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. 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.

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

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá: 154.862.156.757 đồng *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi bốn tỷ, tám trăm sáu mươi hai triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm năm mươi bảy 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 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 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