ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2338 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 19 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) tại xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH 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 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

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 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 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Long Giao tại xã Long Giao, huyện Cẩm Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định phê duyệt ''Chương trình phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021 - 2025'';

Căn cứ Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 1639/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về điều chỉnh bổ sung số thứ tự thứ 7 bảng phụ lục, tiết 1, điểm e, khoản 4, Điều 1 của Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt "Chương trình phát triển Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2025";

Căn cứ Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt điều chỉnh điểm a khoản 2 Điều 2 Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long

Giao tại xã Long Giao, huyện Cẩm Mỹ;

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 1690/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 khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9ha) tại xã Cẩm mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 17 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 Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9ha) tại xã Cẩm mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 553/TTr-SNNMT ngày 18 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) tại xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, 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 thuộc địa bàn xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Phía Đông, Tây, Nam và Bắc tiếp giáp đất cao su.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1555/2021, tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 26 tháng 01 năm 2021 (được cập nhật theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 880/2023 tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 21 tháng 3 năm 2023).

b) Diện tích, loại đất:

Diện tích đấu giá: 559.324,7 m^2, loại đất cụm công nghiệp. Bao gồm:

+ Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp : 8.467,97 m^2;

+ Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp : 369.495,24 m^2;

+ Đất kho tàng - bến bãi : 11.612,83 m^2.

+ Đất cây xanh công viên + quảng trường : 57.951,13 m^2;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,...) : 8.375,49 m^2;

+ Đất giao thông : 103.422,04 m^2.

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

- 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 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thực hiện dự án.

- Đối với phần diện tích đất cây xanh công viên + quảng trường (khoảng 57.951,13 m^2), đất hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải (khoảng 8.375,49 m^2) và đất giao thông (khoảng 103.422,04 m^2): Người trúng đấu giá không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024.

2. Thông tin quy hoạch

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao được phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

3. Ngành nghề thu hút đầu tư

Theo Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh bổ sung số thứ tự thứ 7 bảng phụ lục, tiết 1, điểm e, khoản 4, Điều 1 của Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt "Chương trình phát triển Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2025", theo đó đã điều chỉnh ngành nghề thu hút đầu tư đối với Cụm công nghiệp Long Giao, ngành nghề thu hút đầu tư: là một cụm công nghiệp địa phương hỗn hợp đa ngành nghề với quy mô trung bình nhằm định hướng thu hút các nghành nghề sản xuất vừa và nhỏ, ít gây ô nhiễm, phù hợp với điều kiện phát triển công nghiệp nông thôn và thế mạnh địa phương, trong đó ưu tiên chế biến nông sản, thực phẩm - chế biến thực phẩm từ hạt điều, sản phẩm từ nông sản chủ lực của địa phương; sản xuất dầu vỏ hạt điều, chế phẩm sinh học từ thực vật - tận dụng phụ phẩm trong chế biến, gắn với phát triển công nghiệp tuần hoàn; gia công cơ khí, thiết bị phục vụ nông nghiệp, công nghiệp phụ trợ; sản xuất bao bì, nhựa kỹ thuật, cao su kỹ thuật (không gây ô nhiễm môi trường); sản xuất vật liệu xây dựng nhẹ, không nung; Thủ công mỹ nghệ, gỗ nội thất, may mặc; Thiết bị điện - điện tử, lắp ráp điện tự quy mô vừa; công nghiệp xanh, công nghệ cao, tuần hoàn, thân thiện môi trường,...".

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 và phương 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 thuê đất của cơ quan thuế.

4. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện 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: 765.768.878.546 đồng *(Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi lăm tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm bốn mươi sáu 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 và thay thế Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (55,9ha) tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

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 Đồng Nai; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Cẩm Mỹ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Đường; 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 tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS (Ha).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ Văn Hà