ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2443 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 23 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, 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;

Căn cứ 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 424/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành về việc phê duyệt Đồ án và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập.

Căn cứ Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Uỷ

ban nhân dân huyện Chơn Thành về việc ban hành Quy định về quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé, giao Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Uỷ ban nhân dân huyện Chơn Thành quản lý;

Căn cứ Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 22 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 khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 614/TTr-SNNMT ngày 23 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất Dự án khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, 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 khu đất:

Vị trí thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập thuộc xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp đường số 5 (kết nối ra Quốc lộ 14).

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu.

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu.

- Phía Bắc: Giáp đất cao su.

Vị trí, ranh giới và hình thể khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính 2021, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (cũ) thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) duyệt ngày 18 tháng 10 năm 2021 và theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số TL 04/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 09 tháng 4 năm 2026.

b) Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích khu đất là: 159.455,2 m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 75.129,8 m², bao gồm:

+ Đất ở (đất nhà ở liền kề) (ONT): 59.071,1 m²;

+ Đất thương mại dịch vụ (TMD): 10.114,3 m²;

+ Đất giáo dục (trường mầm non) (DGD): 2.991,1 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe (DGT), trạm xử lý nước thải (DTL), trạm cấp nước (DTL)): 2.953,3 m².

- Diện tích không đấu giá: 84.325,4 m², bao gồm:

+ Đất nhà ở xã hội (ONT): 15.048,8 m²;

+ Đất cây xanh (DKV): 9.737,2 m²;

+ Đất giao thông (DGT): 59.539,4 m².

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

- Đối với phần diện tích đất đấu giá:

+ Đất ở (đất nhà ở liên kế) khoảng 59.071,1 m²: 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 sử dụng đất ở, 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.

+ Đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục và đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe, trạm xử lý nước thải và trạm cấp nước) khoảng 16.058,7 m²: 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 phần diện tích đất không đấu giá:

+ Đất nhà ở xã hội khoảng 15.048,8 m²: Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư (người trúng đấu giá) trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật có liên quan.

+ Đất cây xanh và đất giao thông khoảng 69.276,6 m²: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, thông tin viễn thông…) và hạ tầng xã hội (khuôn viên cây xanh) theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và sau khi hoàn thiện nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao các công trình xây dựng và quỹ đất này về cho địa phương quản lý theo quy định.

2. Thông tin quy hoạch

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

b) Quy hoạch đô thị và nông thôn:

Theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ %
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*
A	**Đất đơn vị ở**		**152.734,8**	**95,8**
1	**Đất ở**		**74.119,9**	**46,5**
1.1	Đất ở liền kề	LK	59.071,1	37,0
1.2	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	15.048,8	9,4
2	**Đất dịch vụ công cộng**		**13.105,4**	**8,2**
2.1	**Đất giáo dục**		**2.991,1**	**1,9**
	Trường mầm non	M.NON	2.991,1	1,9
2.2	**Đất thương mại dịch vụ**		**10.114,3**	**6,3**
	Dịch vụ công cộng	DVCC	4.550,8	2,9
	Thương mại dịch vụ	TM	5.563,5	3,5
3	**Đất cây xanh**	**CX**	**9.737,2**	**6,1**
4	**Đất giao thông đối nội**		**52.819,0**	**33,1**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**2.953,3**	**1,9**
	Bãi xe	HT-BX	2.005,0	1,3
	Trạm XLNT	HT-XLNT	634,3	0,4
	Trạm cấp nước	HT-TCN	314,0	0,2
B	**Đất ngoài đơn vị ở**		**6.720,4**	**4,2**
1	**Đất giao thông đối ngoại**		**6.720,4**	**4,2**
Tổng cộng			**159.455,2**	**100**

- Mật độ xây dựng toàn khu: 41%.

- Tầng cao: 1 ÷ 6 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,5 lần.

3. Về quỹ đất nhà ở xã hội

Dự án bố trí 15.048,8 m² đất nhà ở xã hội.

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 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: **46.376.570.410 đồng** *(Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, bốn trăm mười 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 Nha Bích; 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