

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 41,  
phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 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 26 tháng 7 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 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 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 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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc*

*đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Quyết định số 2503/QĐ.CT.UBT ngày 22 tháng 7 năm 2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Gốm sứ Tân Hạnh tỷ lệ 1/500 tại phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa;*

*Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa;*

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

*Căn cứ Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi 26.092,0 m<sup>2</sup> đất do Hợp tác xã Thái Dương không còn nhu cầu sử dụng, tự nguyện trả lại đất thuê của Nhà nước tại Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh, phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;*

*Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất 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 đối với khu đất diện tích 26.092,0 m<sup>2</sup> tại phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa;*

*Căn cứ Quyết định số 3981/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 41 phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.*

*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 970/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 41, phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa.*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 93/TTr-SNNMT ngày 03 tháng 4 năm 2025.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Đầu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 41, phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh 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 đầu giá

a) Vị trí khu đất

Thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 41, phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc Cụm công nghiệp Gôm sứ Tân Hạnh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông và phía Tây tiếp giáp đường giao thông;
- Phía Bắc tiếp giáp khu đất của Công ty TNHH Tân Thiên Phú và Công ty TNHH Đồng Thành;
- Phía Nam tiếp giáp khu đất trống.

Vị trí, ranh giới, hình thể và diện tích thửa đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 258/2024, tỷ lệ 1:2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 31 tháng 01 năm 2024.

b) Diện tích, loại đất.

Tổng diện tích thửa đất là 26.092,0 m<sup>2</sup>. (Toàn bộ diện tích 26.092,0 m<sup>2</sup> đất cụm công nghiệp được đưa vào đầu giá quyền sử dụng đất).

c) Hình thức sử dụng.

Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đầu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

d) Thời hạn sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

2. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch sử dụng đất

Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa tỷ lệ 1/10.000 được phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai thì vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch đất cụm công nghiệp.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Gôm

sử Tân Hạnh được phê duyệt tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2002 của UBND tỉnh Đồng Nai, thửa đất có chức năng quy hoạch là đất công nghiệp.

Các chỉ tiêu quy hoạch gồm:

- Mật độ xây dựng : 45-55%.
- Tầng cao, chiều cao xây dựng: Không quy định, phụ thuộc vào nhu cầu sản xuất.

### 3. Nguyên tắc, hình thức và phương thức 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

- Cuộc đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá.

- Hình thức bán đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng.

- 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.

4. Cơ quan được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: Số 98, đường Hà Huy Giáp, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: 63.830.537.858 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ, tám trăm ba mươi triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm năm mươi tám đồng*).

**Điều 2.** Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập thủ tục lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu thầu và đấu giá tài sản.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 66 tờ bản đồ số 41 phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Chi Cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực XV, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Hạnh, 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).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hồ Văn Hà**