

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án 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, tỉnh 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 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 31/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội;

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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 1505/STC-HĐTĐGD ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 158/TTr-SNNMT ngày 04 tháng 3 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Thông tin về khu đất định giá

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

- Phía Đông tiếp giáp đường Hùng Vương;

- Phía Tây tiếp giáp Trường THCS Nguyễn Trãi và Cộng đoàn Anna-MTG Thủ Thiêm;

- Phía Nam tiếp giáp đường Bùi Thị Xuân;

- Phía Bắc tiếp giáp Trung tâm dịch vụ Tổng vụ phường.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 8977/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 22 tháng 10 năm 2025.

b) Diện tích và loại đất định giá: Khu đất có tổng diện tích là 22.638,7m². Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 13.642,7m², bao gồm:

+ Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3m²;

+ Đất thương mại, dịch vụ: 5.969,4m²;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng nằm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh: 1.538,0m².

- Diện tích đất không đấu giá là 8.993,0m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9m²).

c) Hiện trạng: Đất trống.

2. Về việc lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ vào các thông tin thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất (quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15) đã được Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường phân tích cụ thể tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, phương pháp định giá đất được lựa chọn là phương pháp thặng dư.

3. Thời điểm định giá: Tháng 11 năm 2025.

4. Kết quả xác định giá đất

Kết quả 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, tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất ở (đất nhà ở chung cư)	6.138,3	38.538.685	236.562.010.136
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	5.969,4	24.279.183	144.932.155.000
Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng nằm bên dưới công viên) (thời hạn sử dụng 50 năm)	1.538,0	16.516.579	25.402.498.502

Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Tổng	13.645,7		406.896.663.638

Làm tròn: 406.896.664.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Điều 2. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Trưởng thuế tỉnh Đồng Nai, Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân phường Long Khánh, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng