

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, 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 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;

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 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 số 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;

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 254/2025/QH15 quy định 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 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 Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi diện tích đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2015 và tại Điều 1 Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 498/STC-HĐTĐGD ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 46/TTr-SNNMT ngày 14 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), với các nội dung sau:

1. Thông tin về khu đất định giá:

Tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, có các thông tin sau:

a) Vị trí khu đất thuộc khu vực phía Đông Nam khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: Phía Bắc giáp Hương Lộ 2, Phía Nam giáp sông Đồng Nai, Phía Đông giáp sông Đồng Nai, Phía Tây giáp rạch nước

b) Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch: 384.223 m²

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	±0,00
	- Biệt thự song lập	0		48.569		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa			746		
	- TMDV	17.907		12.762		
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông			38.685		
	- Sông, mặt nước			4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.045	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

2. Thời điểm định giá: Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (theo Quyết định 5322/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

3. Phê duyệt kết quả định giá đất cụ thể:

TT	Quy hoạch chi tiết 1/500	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Trước khi điều chỉnh	Đất ở biệt thự	135.880,0	15.860.497
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 437 tháng)	15.069,0	3.960.593
		Đất văn hoá (thời hạn sử dụng 437 tháng)	-	3.960.593
2	Sau khi điều chỉnh	Đất ở biệt thự	132.327,0	17.425.568
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 437 tháng)	15.415,0	4.351.413
		Đất văn hoá (thời hạn sử dụng 437 tháng)	746,0	4.351.413

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giá đất cụ thể nêu trên được tính toán tương ứng với quy hoạch xây dựng thể hiện tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa và Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Trường hợp Dự án có thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng mà làm tăng giá trị đất hoặc trường hợp cơ

quan nhà nước có thẩm quyền kết luận mà phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung thì nhà đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ theo kết luận.

2. Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính trung thực, khách quan của tài liệu thông tin thu thập và số liệu tính toán đề xuất giá đất tại báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; chịu trách nhiệm giải trình với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) khi có yêu cầu giải trình đối với tài liệu, số liệu liên quan đến việc đề xuất tại Chứng thư định giá và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

3. Cơ quan thuế căn cứ giá đất phê duyệt tại Điều 1 và thông tin do Sở Nông nghiệp và Môi trường chuyển đến để xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tính, thu các khoản tiền nộp bổ sung (nếu có) theo quy định và thông báo cho Công ty TNHH thành phố Aqua Dona nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Hưng, Giám đốc Công ty TNHH thành phố Aqua Dona, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTNS.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Anh