

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 Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai (đợt 1, đợt 2, đợt 3) để xây dựng Khu dân cư Long Hưng 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 555/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

Căn cứ Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai xin giao đất và thuê đất (đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư Khu dân cư Long Hưng (đợt 3);

Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2014 và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1665/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2014 và Điều 1 Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (đợt 2);

Căn cứ Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 3);

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 499/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 47/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 Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai (đợt 1, đợt 2, đợt 3) để xây dựng Khu dân cư Long Hưng tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng), với các nội dung sau:

1. Thông tin về khu đất định giá:

a) Tại Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 1):

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở là 389.601,0 m².

- Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đất để sử dụng vào mục đích công cộng dịch vụ và đầu mối hạ tầng kỹ thuật diện tích 48.805,2

m², gồm: trung tâm hành chính (470,3 m²), nhà văn hóa (3.746,3 m²), đất giáo dục (28.642,4m²), đất y tế (250,4 m²), thương mại dịch vụ (10.793,4 m²), khu xử lý nước thải (4.702,4 m²), trạm BTS (200 m²). Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 28/7/2058 (theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

Diện tích đất để sử dụng vào mục đích công cộng dịch vụ và đầu môi hạ tầng kỹ thuật tăng 5.275,1 m² đất so với diện tích đất ghi tại Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2013, Quyết định số 4162/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 và Quyết định 1664/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh (diện tích ghi tại Quyết định là 43.530,1 m²).

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 12 tháng 6 năm 2018.

b) Tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2):

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở là 308.771,4 m².

- Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đất để sử dụng vào mục đích công cộng dịch vụ và đầu môi hạ tầng kỹ thuật diện tích 69.763,9 m², gồm: trung tâm hành chính (2.449,7 m²), nhà văn hóa (644,8 m²), đất giáo dục (59.110,5 m²), đất y tế (1.721,6 m²), thương mại dịch vụ (1.754,0 m²), khu xử lý nước thải (3.883,3 m²), trạm BTS (200 m²). Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 28/7/2058 (theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

Diện tích đất để sử dụng vào mục đích công cộng dịch vụ và đầu môi hạ tầng kỹ thuật tăng 14.885,2 m² đất so với diện tích đất ghi tại Quyết định 3822/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2012, Quyết định 4142/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 và Quyết định 1665/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh (diện tích ghi tại Quyết định là 54.878,7 m²).

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 12/6/2018.

c) Tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 3):

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở là 24.434,3 m².

- Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đất thương mại dịch vụ 14,9 m² và đất cơ sở giáo dục 3.051,4 m². Thời hạn sử dụng đất: 50 năm tính từ ngày 28 tháng 7 năm 2008 (theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp).

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo 15 tờ Trích lục và biên vẽ khu đất BĐDC số 3679/2017, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 10/4/2017 (gồm các tờ: 04-2, 05-1, 05-2, 08-1, 08-2, 9-1, 9-2, 9-3, 10-1, 10-2, 11-1, 11-2, 11-3, 11-4, 11-5, 15).

d) Tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2015 và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500):

- Vị trí khu đất quy hoạch tại phía Bắc xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) có ranh giới giới hạn như sau: Phía Bắc giáp sông Bến Gỗ và xã An Hòa; phía Nam giáp Rạch Cây Ngã và dự án khu đô thị Waterfront; phía Đông giáp Sông Bến Gỗ và khu đô thị du lịch Sơn Tiên; phía Tây là Sông Đồng Nai.

- Diện tích và loại đất:

+ Phân khu 1: Không thay đổi so với quy hoạch được duyệt.

+ Phân khu 2:

TT	Loại đất	Diện tích quy hoạch được duyệt (m ²)	Diện tích quy hoạch điều chỉnh (m ²)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	859.797	859.797
I	Đất ở	401.938	397.974
I.1	Chung cư	65.954	65.954
I.2	Nhà liên kế	230.599	233.946
I.3	Biệt thự	105.385	98.074
II	Đất công cộng dịch vụ	57.148	57.148
II.1	Trung tâm hành chính	2.920	2.920
II.2	Đất giáo dục	42.920	42.920
II.3	Đất y tế	1.972	1.972
II.4	Đất thương mại dịch vụ	9.335	9.335
III	Đất cây xanh mặt nước	117.630	116.780
III.1	Cây xanh công viên, TDTT	83.964	83.964
III.1	Cây xanh cảnh quan ven sông	19.401	18.550
III.1	Mặt nước	14.266	14.266
IV	Đất giao thông	277.637	282.451
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.444	5.444
V.1	Khu xử lý nước thải	5.190	5.190
V.2	Trạm BTS	200	200
V.3	Trạm biến áp	54	54

+ Phân khu 3:

TT	Loại đất	Diện tích quy hoạch được duyệt (m ²)	Diện tích quy hoạch điều chỉnh (m ²)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	754.334	754.334
I	Đất ở	364.335	368.299
I.1	Chung cư	59.726	59.726
I.2	Nhà liên kế	102.002	239.627
I.3	Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038	17.965
I.4	Biệt thự	130.569	50.981
II	Đất công cộng dịch vụ	51.534	51.534
II.1	Nhà văn hóa	4.406	4.406
II.2	Đất giáo dục	47.128	47.128
III	Đất cây xanh mặt nước	89.019	88.072
III.1	Cây xanh công viên, TDTT	31.663	24.652
III.2	Cây xanh cảnh quan ven sông	21.572	27.635
III.3	Mặt nước	35.785	35.785
IV	Đất giao thông	244.358	240.291
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.088	6.138
V.1	Khu xử lý nước thải	4.888	5.938
V.2	Trạm BTS	200	200

+ Tổng phân khu 1, phân khu 2 và phân khu 3:

STT	Loại đất	Diện tích quy hoạch được duyệt (m ²)	Diện tích quy hoạch điều chỉnh (m ²)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	2.169.029	2.169.029
I	Đất ở	1.039.057	1.039.057
I.1	Chung cư	225.530	225.530
I.2	Nhà liên kế	332.602	473.573
I.3	Nhà liên kế có sân vườn song lập	72.038	17.965
I.4	Biệt thự	408.887	321.989
II	Đất công cộng dịch vụ	182.719	182.719
II.1	Trung tâm hành chính	2.920	2.920
II.2	Nhà văn hóa	4.406	4.406
II.3	Đất giáo dục	105.585	105.585
II.4	Đất y tế	1.972	1.972
II.5	Đất thương mại - dịch vụ	67.836	67.836

STT	Loại đất	Diện tích quy hoạch được duyệt (m ²)	Diện tích quy hoạch điều chỉnh (m ²)
III	Đất cây xanh mặt nước	296.203	294.406
III.1	Cây xanh công viên, TĐTT	146.040	139.029
III.2	Cây xanh cảnh quan ven sông	66.609	71.823
III.3	Mặt nước	83.554	83.554
IV	Đất giao thông	640.409	641.156
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	10.632	11.682
V.1	Khu xử lý nước thải	10.078	11.128
V.2	Trạm BTS	500	500
V.3	Trạm biến áp	54	54

2. Thời điểm định giá:

a) Đợt 1: Ngày 19 tháng 6 năm 2018 (theo Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

b) Đợt 2: Ngày 25 tháng 6 năm 2018 (theo Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

c) Đợt 3:

- Ngày 15 tháng 5 năm 2017 (theo Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai);

- Ngày 25 tháng 6 năm 2018 (theo Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

3. Phê duyệt kết quả định giá:

a) Giá đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2015 và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai:

TT	Thời điểm định giá	Diễn giải	Loại đất	Phạm vi	Diện tích	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Trước điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 ^(a)	Đợt 1 (ngày 19/6/2018); Đợt 2 (ngày 25/6/2018);	Đất ở	Phân khu 3	304.609,0	6.512.878
2	Sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 ^(b)	Đợt 3 (ngày 25/6/2018)	Đất ở	Phân khu 3	308.573,0	6.506.815

b) Giá đất công cộng dịch vụ đô thị đối với phần diện tích tăng thêm 5.275,1 m² tại Quyết định giao đất, cho thuê đất số 2086/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 (đợt 1):

Thời điểm định giá	Loại đất	Quyết định số 111 và số 4162, số 1664/QĐ-UBND		Quyết định 2086/QĐ-UBND	
		Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
Đợt 1 ngày 19/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	11.297,1	2.741.001	10.793,4	2.741.001
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	470,1	2.741.001	470,3	2.741.001
	Đất văn hóa và Đất trung tâm sinh hoạt cộng đồng (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	4.672,0	2.741.001	3.746,3	2.741.001
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	18.506,3	2.741.001	28.642,4	2.741.001
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	8.584,6	2.741.001	250,4	2.741.001
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	2.741.001	4.702,4	2.741.001
	Đất trạm BTS (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	2.741.001	200	2.741.001
	Tổng		43.530,1		48.805,20

c) Giá đất công cộng dịch vụ đô thị đối với phần diện tích tăng thêm 14.885,2 m² tại Quyết định giao đất, cho thuê đất số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 (đợt 2):

Thời điểm định giá	Loại đất	Quyết định số 3822, số 4142 và số 1665/QĐ-UBND		Quyết định 2159/QĐ-UBND	
		Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
Đợt 2 ngày 25/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	1.145,2	2.741.001	1.754,0	2.741.001
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.449,9	2.741.001	2449,7	2.741.001

Thời điểm định giá	Loại đất	Quyết định số 3822, số 4142 và số 1665/QĐ-UBND		Quyết định 2159/QĐ-UBND	
		Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.734,3	2.741.001	644,8	2.741.001
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	45.468,2	2.741.001	59110,5	2.741.001
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	3.055,2	2.741.001	1721,6	2.741.001
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)		2.741.001	3883,3	2.741.001
	Trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	25,9	2.741.001	200,0	2.741.001
Tổng		54.878,7		69.763,9	

d) Giá đất tại quyết định giao đất, cho thuê đất số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 (đợt 3):

Thời điểm định giá	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
Đợt 3 ngày 15/5/2017	Đất ở nhà liên kế, liên kế song lập, nhà biệt thự	11.952,1	6.367.276
	Đất ở chung cư	12.482,2	12.294.615
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	3.051,4	2.811.270
	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	14,9	2.811.270

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 555/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng 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 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, 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 Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai 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, Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai; 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