

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất thuộc dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú

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 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 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 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 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 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

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;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 4978/STC-HĐTĐGD ngày 28 tháng 7 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 485/TTr-SNNMT ngày 10 tháng 8 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất thuộc dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, với các nội dung sau:

1. Thông tin về khu đất định giá:

a) Vị trí: Khu đất tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước và phường Đồng Phú, thành phố Đồng Nai).

b) Diện tích khu đất:

STT	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh quy hoạch	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
I	Thuê đất trả tiền một lần		
1	Đất công nghiệp	1.290.639,13	1.275.141,38
2	Đất hành chính dịch vụ	91.786,66	92.734,17
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	5.327,70
II	Thuê đất trả tiền hàng năm		
1	Đất hành chính dịch vụ	4.549,90	8.408,03
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.930,60	16.278,00
3	Đất cây xanh	183.728,30	191.440,73
4	Đất giao thông	223.465,60	217.378,85
	Tổng	1.811.427,89	1.806.708,86

c) Loại đất định giá: Đất khu công nghiệp.

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 Luật Đất đai, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, được đơn vị tư vấn 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 hạn sử dụng đất: 50 năm (đến ngày 23 tháng 11 năm 2059).

4. Thời điểm định giá: Ngày 11 tháng 12 năm 2024.

5. Kết quả xác định giá đất

Kết quả định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất thuộc dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng 50 năm (đồng/m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng 34,92 năm (đồng/m ²)
A	Trước khi điều chỉnh quy hoạch	1.811.427,89		
I	Thuê đất trả tiền một lần			
1	Đất công nghiệp	1.290.639,13	1.539.377	1.075.101
2	Đất hành chính dịch vụ	91.786,66	2.001.190	1.397.631
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.539.377	1.075.101
II	Thuê đất trả tiền hàng năm			
1	Đất hành chính dịch vụ	4.549,90	2.001.190	1.397.631
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.930,60	1.539.377	1.075.101
3	Đất cây xanh	183.728,30	-	-
4	Đất giao thông	223.465,60	-	-
B	Sau khi điều chỉnh quy hoạch	1.806.708,86		
I	Thuê đất trả tiền một lần			
1	Đất công nghiệp	1.275.141,38	1.538.830	1.074.719
2	Đất hành chính dịch vụ	92.734,17	2.000.479	1.397.135
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.538.830	1.074.719
II	Thuê đất trả tiền hàng năm			
1	Đất hành chính dịch vụ	8.408,03	2.000.479	1.397.135
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1.538.830	1.074.719
3	Đất cây xanh	191.440,73	-	-
4	Đất giao thông	217.378,85	-	-

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trường hợp Dự án có thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng mà làm tăng giá trị đất hoặc trường hợp các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có thẩm quyền khác xác định phải nộp bổ sung thì Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp bổ sung đầy đủ theo kết luận của các cơ quan có thẩm quyền.

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 để 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. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Thuế thành phố Đồng Nai xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tính, thu các khoản tiền nộp theo quy định và thông báo cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú nộp vào ngân sách nhà nước.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Trưởng thuế thành phố Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Phước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đồng Phú; Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú; 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 thành phố;
- Công an thành phố;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố;
- Tòa án nhân dân thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTNS

Hai_2026\Giathutien\KCNBacDongPhu.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Anh