

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2979/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai) cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội và chấp thuận cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội tiếp tục sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai)

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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

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 chuyển mục đích sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ 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 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 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;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 294/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 7603982900 chứng nhận lần đầu ngày 30 tháng 6 năm 2009, chứng nhận thay đổi lần thứ sáu ngày 28 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính cấp.

Căn cứ Quyết định số 1655/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc bãi bỏ Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000179 chứng nhận lần đầu ngày 22 tháng 12 năm 2008 dự án Khu dân cư Long Tân và Phú Hội (giai đoạn 1);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 622/TTr-SNNMT ngày 26 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao diện tích 321.248,0 m² đất xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: đất khu hành chính 21.829,0 m²; đất cây xanh, giao thông 299.419,0 m²) thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay thuộc phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai thu hồi tại Quyết định số ~~2178~~ /QĐ-UBND ngày ~~24~~ tháng ~~9~~ năm 2026 về việc thu hồi diện tích đất xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao đất không thu tiền sử dụng đất) thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai) do Công ty Cổ phần Licogi 16 (nay là Công ty Cổ phần Lizen) sử dụng.

Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Tờ chuyên vẽ thiết kế quy hoạch sử dụng đất lên bản đồ địa chính xã Long Tân, Phú Hội, huyện Nhơn Trạch số 2113/2008, tỷ lệ 1/2.000 do Trung tâm Kỹ thuật địa chính - Nhà đất tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 24 tháng 12 năm 2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 24 tháng 12 năm 2008 và Tờ Chuyển vẽ thiết kế quy hoạch sử dụng đất lên bản đồ địa chính và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 1783/2010 tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 12 tháng 4 năm 2010.

Điều 2. Chấp thuận cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai theo cơ cấu, diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2020. Cụ thể như sau:

1. Giao diện tích 449.694,8 m² để sử dụng vào mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng đến ngày 30 tháng 6 năm 2059 (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư). Thời hạn sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ổn định, lâu dài. Trong đó:

a) Diện tích 359.746,0 m² đất ở, bao gồm: đất nhà ở liên kế phố 157.956,3 m², đất nhà ở liên kế vườn 179.525,7 m² và đất nhà ở biệt thự song lập 22.264,0 m².

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b) Diện tích 89.948,8 m² đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất.

2. Cho thuê diện tích 69.561,5 m² (bao gồm: Đất thương mại, dịch vụ với diện tích 29.281,4 m²; Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo với diện tích 40.280,1 m²).

a) Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 30 tháng 6 năm 2059 (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư).

3. Giao diện tích 320.220,7 m² để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, trong đó: đất giao thông, cây xanh diện tích 311.136,0 m²; đất trụ sở hành chính diện tích 6.564,6 m² (gồm: đất Văn phòng khu phố 2.006,6 m²; đất Trạm y tế 3.000 m²; đất Trung tâm sinh hoạt cộng đồng 1.558,0 m²); đất hạ tầng kỹ thuật 2.520,1 m².

a) Thời hạn sử dụng đất: theo tiến độ dự án đầu tư được phê duyệt. Sau khi đã đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật), Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội có trách nhiệm bàn giao lại quỹ đất cho địa phương quản lý, bố trí sử dụng theo quy hoạch. Đối với công trình trụ sở hành chính diện tích 6.564,6 m² (gồm: Văn phòng khu phố 2.006,6 m²; Trạm y tế 3.000 m²; Trung tâm sinh hoạt cộng đồng 1.558,0 m²), Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội không phải thực hiện đầu tư, xây dựng công trình trên đất.

b) Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định Tờ trích lục bản đồ địa chính khu đất số 1056/2025, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 21 tháng 4 năm 2025 (kèm theo).

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Tổ chức thực hiện việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội theo quy định; xử lý đúng, đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật, không để thất thoát ngân sách nhà nước;

- b) Ký Hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội;
- c) Lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao giấy cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Thuê thành phố Đồng Nai:

a) Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định;

b) Ban hành văn bản về đơn giá thuê đất làm cơ sở cho Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

3. Ủy ban nhân dân phường Nhơn Trạch: kiểm tra việc sử dụng đất theo đúng mục đích ghi tại Điều 2 Quyết định này và tiến độ sử dụng đất theo quy định.

4. Sở Xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

5. Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội có trách nhiệm:

- a) Chịu trách nhiệm nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;
- b) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; nộp phí, lệ phí theo quy định;
- c) Sử dụng đất theo đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất và đảm bảo tiến độ sử dụng đất theo quy định; chấp hành các quy định của pháp luật Đất đai và các Luật khác có liên quan.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Trưởng Thuê thành phố Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nhơn Trạch; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội; Các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai (Phòng Dữ liệu và Truyền thông số) đăng tải Quyết định này lên Cổng Thông tin điện tử thành phố. 

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Anh