

Số: 3158 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 05 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
đối với dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh
tại phường Long Khánh, 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 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;

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 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 8366/STC-HĐTĐGD ngày 24 tháng 9 năm 2026 của Sở Tài chính - Cơ quan thường trực 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 819/TTr-SNNMT ngày 30 tháng 9 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Thông tin về khu đất định giá:

a) Vị trí:

Dự án thuộc phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai (trước đây là phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai); được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư khu phố 1, phường Xuân Trung;
- Phía Nam giáp đường Hùng Vương;
- Phía Đông giáp khu nhà ở và Trung tâm thương mại Intimex;
- Phía Tây giáp bến xe Long Khánh.

Ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 983/BĐĐC, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật địa chính - Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 10 tháng 7 năm 2007, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 07 tháng 11 năm 2007.

b) Diện tích và loại đất định giá:

b1) Diện tích và loại đất định giá thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2014:

- Diện tích: 8.561 m².
- Loại đất: Đất thương mại dịch vụ.

- Hình thức cho thuê đất: Thuê đất trả tiền hằng năm.

b2) Diện tích và loại đất định giá thời điểm ngày 24 tháng 8 năm 2016 (theo Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh):

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)		Tăng/Giảm diện tích (m ²)
		Quy hoạch điều chỉnh lần 1 (Quyết định số 2694/QĐ-UBND ngày 29/8/2014)	Quy hoạch điều chỉnh lần 2 (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	
A	Giai đoạn 1	33.894	33.894	0
I	Công trình chợ - siêu thị	22.164	22.164	0
II	Khu phố chợ	11.730	11.730	0
1	Khu phố chợ	8.100	8.786	+686
2	Giao thông nội bộ	3.630	2.944	-686

b3) Diện tích và loại đất định giá thời điểm ngày 11 tháng 9 năm 2018 (theo Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh):

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)		Tăng/Giảm diện tích (m ²)
		Quy hoạch điều chỉnh lần 2 (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	Quy hoạch điều chỉnh lần 3 (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	
A	Giai đoạn 1	33.894	33.894	0
I	Công trình chợ - siêu thị	22.164	22.164	0
II	Khu phố chợ	11.730	11.730	0
1	Khu phố chợ	8.786	8.801	+15
2	Giao thông nội bộ	2.944	2.929	-15

b4) Diện tích và loại đất định giá thời điểm ngày 12 tháng 3 năm 2020 (theo Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh):

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)		Lý do điều chỉnh lần 4
		Quy hoạch điều chỉnh lần 3 (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	Quy hoạch điều chỉnh lần 4 (Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020)	
A	Giai đoạn 1	33.894	33.894	Điều chỉnh các bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại vị trí lô C theo hướng mở rộng của lô C về phía bãi xe của dự án, đảm bảo thống nhất số liệu diện tích thực tế trên bản vẽ so với số liệu tại quyết định phê duyệt quy hoạch. Nội dung điều chỉnh bản vẽ quy hoạch không làm thay đổi cơ cấu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt
I	Công trình chợ - siêu thị	22.164	22.164	
II	Khu phố chợ	11.730	11.730	
1	Khu phố chợ	8.801	8.801	
2	Giao thông nội bộ	2.929	2.929	

2. Phương pháp định giá: Áp dụng phương pháp thặng dư.

3. Thời điểm định giá:

a) Ngày 01 tháng 7 năm 2014 (theo Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

b) Ngày 24 tháng 8 năm 2016 (theo Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh);

c) Ngày 11 tháng 9 năm 2018 (theo Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh);

d) Ngày 12 tháng 3 năm 2020 (theo Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

4. Kết quả xác định giá đất:

Kết quả xác định giá đất như sau:

TT	Thời điểm	Quy hoạch chi tiết 1/500	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	01/7/2014	Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 16/11/2009	TMD	8.561	8.401.634
2	24/8/2016	Trước điều chỉnh (Quyết định số 2694/QĐ-UBND ngày 29/8/2014)	ODT	8.100	17.340.572
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	ODT	8.786	17.417.857
3	11/9/2018	Trước điều chỉnh (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	ODT	8.786	25.317.690
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	ODT	8.801	25.326.171
4	12/3/2020	Trước điều chỉnh (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	ODT	8.801	31.384.333
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020)	ODT	8.801	31.393.137

Giá đất cụ thể nêu trên được tính toán tương ứng với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp Dự án có thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng mà làm tăng giá trị đất hoặc trường hợp sau khi Quyết định giá đất đã được ban hành, Nhà đầu tư đã hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính mà 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. 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.

2. 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 Nhà đầu tư 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 Long Khánh; Thủ trưởng các đơn vị 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\Cho,KPchoLongKhanh.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Anh