ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2437 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 22 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập tại xã Nha Bích, 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 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 và hướng dẫn 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;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 6447/STC-HĐTĐGĐ ngày 22 tháng 8 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 605/TTr-SNNMT ngày 22 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Các thông tin về khu đất định giá:

a) Vị trí khu đất:

- Phía Đông: Giáp đường số 5 (kết nối ra Quốc lộ 14);

- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Bắc: giáp đất cao su.

Ranh giới khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính 2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 18 tháng 10 năm 2021.

b) Quy mô, diện tích:

Khu đất có diện tích là 159.455,2 m^2, trong đó:

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là 75.129,8 m^2, bao gồm:

+ Đất ở (đất nhà ở liền kề) (ONT) là 59.071,1 m^2;

+ Đất thương mại dịch vụ (TMD) là 10.114,3 m^2;

+ Đất giáo dục (đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo) (DGD) là 2.991,1 m^2;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (đất sử dụng vào mục đích công cộng) gồm bãi xe (DGT), trạm xử lý nước thải (DTL), trạm cấp nước (DTL) là 2.953,3 m^2.

- Diện tích không đấu giá quyền sử dụng đất là 84.325,4 m^2, bao gồm:

+ Đất nhà ở xã hội (ONT) là 15.048,8 m^2;

+ Đất cây xanh (DKV) là 9.737,2 m^2;

+ Đất giao thông (DGT) là 59.539,4 m^2.

2. Về việc lựa chọn phương pháp định giá đất: Đơn vị tư vấn áp dụng và lựa chọn là Phương pháp thặng dư.

3. Thời điểm định giá: Ngày 21 tháng 5 năm 2026 (theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai).

4. Kết quả xác định giá đất

Kết quả định giá đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	59.071,1	679.034	40.111.285.317
2	Đất giáo dục	2.991,1	234.131	700.309.234
3	Đất thương mại dịch vụ	10.114,3	464.753	4.700.651.268
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.953,3	292.664	864.324.591
Tổng giá trị				**46.376.570.410**

Giá đất trên là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp sau khi Quyết định phê duyệt giá đất đã 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 nhà nước xác định phải nộp bổ sung thêm thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp đầy đủ theo kết luận của thanh tra, kiểm tra, kiểm toán.

Điều 2. Căn cứ nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai theo quy định.

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, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nha Bích và 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.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Anh