ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3754 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài để thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, 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 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;

Trên cơ sở Văn bản thẩm định số 9705/STC-HĐTĐGĐ ngày 15 tháng 10 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 978/TTr-SNNMT ngày 29 tháng 10 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài để thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai (trước đây là xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai), với các nội dung sau:

1. Thông tin về khu đất xác định giá:

a) Vị trí tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

b) Ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 3946/2020, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 01 tháng 6 năm 2020.

c) Loại đất, diện tích hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 49.115,0 m^2 để sử dụng vào mục đích đất ở; gồm: 47,707,0 m^2 (nhà liên kế) và 1.408,0 m^2 (biệt thự song lập). Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án: đến ngày 15 tháng 01 năm 2068 (thời hạn theo quyết định chủ trương đầu tư). Thời hạn sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng: ổn định, lâu dài.

- Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 3.670,0 m^2 để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (Trường Mầm non). Thời hạn thuê đất: đến ngày 15 tháng 01 năm 2068 (thời hạn theo quyết định chủ trượng đầu tư).

2. Về việc lựa chọn phương pháp xác định giá đất: Áp dụng Phương pháp thặng dư.

3. Thời điểm định giá: Ngày 26 tháng 10 năm 2020 (theo Quyết định số 3962/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

4. Kết quả xác định giá đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá đất (đồng/m^2)
1	Đất ở	49.115,0	9.032.117
2	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất là 567 tháng)	3.670,0	2.926.406

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 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.

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 Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài nộp vào ngân sách nhà nước 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Thuế thành phố Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài; 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|CTyThaiThanhTai.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Tuấn Anh