ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2299 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 18 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 59, tờ bản đồ địa chính số 119 phường Tam Hiệp, 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 5886/STC-HĐTĐGĐ ngày 13 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 354/TTr-SNNMT ngày 15 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 thửa đất số 59, tờ bản đồ địa chính số 119 phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Các thông tin về khu đất định giá:

a) Vị trí:

Thửa đất số 59, tờ bản đồ địa chính số 119 phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc và phía Tây Bắc tiếp giáp đường giao thông;

- Phía Đông Nam tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Tây Nam tiếp giáp Trường Mầm non Đinh Tiên Hoàng.

Ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo tờ Trích lục đồ địa chính số TL31/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện ngày 11 tháng 5 năm 2026.

b) Diện tích và loại đất định giá:

Tổng diện tích thửa đất là 2.762,2 m^2, trong đó:

- Diện tích đấu giá là 1.854,0 m2 đất ở tại đô thị (ODT);

- Diện tích đất không đấu giá là 908,2 m^2 đất giao thông.

c) Hình thức cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất đấu giá là 1.854,0 m² đất ở đô thị: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định giao đất.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá là 908,2 m² đất giao thông: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo đồ án quy hoạch phân khu và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

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 01 tháng 6 năm 2026 (theo Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố).

4. Kết quả xác định giá đất:

Kết quả định giá đất như sau:

Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2)	Thành tiền làm tròn (đồng)
Đất ở đô thị	1.854	45.117.330	83.647.530.000

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 nhà nước 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. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không thể hiện công năng khai thác. Theo chứng thư định giá đất, đơn vị tư vấn tính toán, xác định giá đất trên cơ sở giả định gồm 03 tầng ở chung cư có thể hoạt động thương mại, dịch vụ và 22 tầng ở căn hộ chung cư và 1 tầng hầm giữ xe để làm cơ sở ước tính doanh thu, chi phí và xác định giá đất theo phương pháp thặng dư. Trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng, công năng khai thác đối với khu đất định giá theo phương án giá nêu trên mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính liên quan, cơ quan có chức năng phối hợp với các đơn vị có liên quan rà soát, bổ sung, xây dựng lại phương án giá đảm bảo việc thu ngân sách nhà nước.

Điều 3. 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 việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 59, tờ bản đồ địa chính số 119 phường Tam Hiệp theo quy định.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. 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 phường Tam Hiệp và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- 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