

Số: 1301 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH 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 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 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;

Trên cơ sở Văn bản số 3090/STC-HĐTĐGD ngày 06 tháng 9 năm 2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định phương án giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trấn Biên); Văn bản số 553-CV/VPTU ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc trích thông báo kết luận họp Ban thường vụ Tỉnh ủy ngày 06 tháng 9 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 256/TTr-SNNMT ngày 12 tháng 9 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Các thông tin về khu đất định giá

1.1. Tại Quyết định số 3967/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai), có các thông tin sau:

- a) Cho thuê diện tích: 30.747,3m² đất.
- b) Mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).
- c) Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).
- d) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 4542/2024, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 12 tháng 12 năm 2024.
- đ) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- e) Thời điểm tính tiền thuê đất: Từ ngày Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

1.2. Tại Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai), có các thông tin sau:

- a) Chuyển mục đích sử dụng diện tích 66.983,3m² đất, gồm: 8.179,9m² đất chuyên trồng lúa; 35.808,2m² đất trồng lúa còn lại; 1.959,2m² đất trồng cây hàng năm khác; 13.933,3m² đất trồng cây lâu năm và 7.102,7m² đất nuôi trồng thủy sản sang mục đích đất thương mại dịch vụ.
- b) Tiếp tục sử dụng 2.229,4m² đất thương mại dịch vụ hiện hữu và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với phần diện tích này đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).
- c) Mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).
- d) Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).
- đ) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 4541/2024, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 12 tháng 12 năm 2024.

e) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

g) Thời điểm tính tiền thuê đất: Từ ngày Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

1.3. Tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai), có các thông tin sau:

a) Cho thuê diện tích: 674,5m² đất.

b) Mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).

c) Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).

d) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 822/2025, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 04 tháng 4 năm 2025.

đ) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

e) Thời điểm tính tiền thuê đất: Từ ngày Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

1.4 Tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai), có các thông tin sau:

a) Chuyển mục đích sử dụng 359,5m² đất, gồm: 359,3m² đất trồng lúa còn lại và 0,2m² đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất thương mại dịch vụ.

b) Mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê).

c) Thời hạn sử dụng đất là: đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn hoạt động của dự án).

d) Vị trí, ranh giới khu đất chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo Tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 821/2025, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 04 tháng 4 năm 2025.

đ) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

e) Thời điểm tính tiền thuê đất: Từ ngày Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

2. Phê duyệt kết quả định giá đất cụ thể

2.1. Đối với đất nông nghiệp trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (gồm: đất chuyên trồng lúa, đất trồng lúa còn lại, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản):

TT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Thời điểm tháng 12 năm 2024	66.983,3	
1.1	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	11.846,8	4.345.882
1.2	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ sau mét thứ 50 đến hết mét 100	13.532,9	3.476.706
1.3	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	41.603,6	2.172.941
2	Thời điểm tháng 04 năm 2025	359,5	
2.1	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	331,4	4.345.882
2.2	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ sau mét thứ 50 đến hết mét 100	28,1	3.476.706
Tổng cộng		67.342,8	

2.2. Đối với đất thương mại dịch vụ: Giá đất bình quân là 8.644.115 đồng/m² tại thời điểm tháng 12 năm 2024 và tháng 4 năm 2025, thời hạn 49 năm.

TT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Giá đất thương mại dịch vụ, thời hạn 49 năm		
1.1	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	18.193,80	13.272.121
1.2	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ sau mét thứ 50 đến hết mét 100	20.611,20	10.617.697
1.3	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	62.189,00	6.636.060
Tổng cộng		100.994,00	

Kết quả xác định giá đất thương mại dịch vụ, Công ty TNHH Tư vấn TMS

(đơn vị tư vấn xác định giá đất) tính toán theo bản vẽ chi tiết đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 58/HDXD-QLKT ngày 21 tháng 02 năm 2025. Khi có sự điều chỉnh về tổng diện tích sàn xây dựng của dự án tại bản vẽ chi tiết đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 58/HDXD-QLKT ngày 21 tháng 02 năm 2025 thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát có trách nhiệm thông báo cho cơ quan nhà nước để rà soát lại phương án giá đất, Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát có trách nhiệm nộp bổ sung số tiền chênh lệch (nếu có).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Thuế tỉnh Đồng Nai căn cứ giá đất phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và thông tin do Sở Nông nghiệp và Môi trường chuyển đến để tính toán số tiền thuê đất, các khoản tiền nộp bổ sung (nếu có) theo quy định và thông báo cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân phường Trần Biên, Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS (Hai.16b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hoàng