

**UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 10316 /SNNMT-QH

Đồng Nai, ngày 14 tháng 9 năm 2026

V/v ý kiến hồ sơ liên quan đến dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Văn bản số 5321/SXD-QLN&TTBĐS ngày 21/8/2026 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 764 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai; theo đó, Sở Xây dựng đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, góp ý đối với sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai của dự án nêu trên. Sau khi rà soát hồ sơ, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về đất đai:

- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai) chấp thuận cho thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 (được điều chỉnh tại Quyết định 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025) với quy mô diện tích khoảng 76,75ha do nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona (theo hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona ký kết giữa Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát ngày 15/3/2019), tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành dự án trước ngày 31/12/2030.

+ Đối với phần diện tích đất ở 397.516,6m² (giao đất có thu tiền sử dụng đất), diện tích đất dịch vụ đô thị 44.075,7m², diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 6.337,0m² (cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê), ngày 09/12/2019 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai) đã chỉnh lý trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

+ Đối với phần diện tích phần diện tích 319.603,3m² không cấp giấy

Địa chỉ: Số 518 - 520, đường Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3828680 ; Fax: 0251 3827364

chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm: đất cây xanh, mặt nước 136.307,5m² và đất giao thông 183.295,8m²), ngày 24/7/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 2591/QĐ-UBND thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua và giao cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Ngày 30/01/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 423/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh; trong đó điều chỉnh diện tích giao đất từ 319.603,3m² thành 361.958,6m², gồm: Diện tích 134.537,7m² sử dụng vào mục đích đất công viên cây xanh, thể dục thể thao và 227.420,9m² sử dụng vào mục đích đất giao thông.

- Ngày 16/6/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa (cũ) ban hành Quyết định số 3786/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; theo đó, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất dự án Aqua Riverside City diện tích khoảng 76,75ha.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh đã được phê duyệt.

- Về chỉ tiêu sử dụng đất

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 quy định: “*b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026 - 2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã.*”

Theo khoản 1 Điều 18 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ thì việc điều chỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 65 của Luật Đất đai và được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Ngày 27/2/2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai) ban hành Quyết định số 779/QĐUBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 -

2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất ở tại đô thị đến năm 2030 cho phường Long Hưng là 999,58 ha tại Phụ lục XXVI-9 kèm theo Quyết định.

Do đó, về việc xử lý hồ sơ thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 764 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City, đề nghị Sở Xây dựng rà soát các quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản và tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan để xử lý theo quy định.

2. Về môi trường:

Dự án “Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020. Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 02/QĐ-SNNMT ngày 04/5/2026.

Trên đây là ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố;
- Sở Tài chính;
- Thuế thành phố Đồng Nai;
- Phòng Môi trường;
- Lưu: VT, QH; G(02b)

E/Giang/2026/SXD/DAAquaRiversideCity - 5321

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Trọng Toàn