

Số: 86 /2024/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 27 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi 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 quyết số 209/2019/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thông qua Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2022/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024;

Căn cứ Nghị quyết số 38/2024/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 209/2019/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thông qua Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024 và Nghị quyết số 28/2022/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 749/TTr-STNMT ngày 20 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định bảng giá đối với các loại đất; nguyên tắc xác định giá đất tại từng khu vực, vị trí theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai năm 2024”.

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 2 như sau:

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan tài chính; cơ quan thuế; các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.

2. Bảng giá đất tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- m) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở tái định cư.”

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 10 Điều 3 như sau:

“10. Chủ sử dụng đất trong Quy định này là người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Phân loại đất

1. Căn cứ mục đích sử dụng, đất đai được phân thành 03 nhóm theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 2024, gồm: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

2. Việc xác định loại đất được căn cứ theo Điều 10 của Luật Đất đai năm 2024 và Điều 4, Điều 5, Điều 6 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.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 4 Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản tại các Phụ lục I, Phụ lục II, Phụ lục III, Phụ lục IV kèm theo Quy định này được sửa đổi, điều chỉnh nhóm xã, bỏ tên các phường, xã (các phường, xã giảm) theo Đề án sắp xếp đơn vị hành chính tại Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15 ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2023-2025”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác gồm: Đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất; đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.”

6. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 10 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 như sau:

“1. Đất ở

a) Giá đất ở tại đô thị được quy định tại Phụ lục V kèm theo Quy định này.

b) Giá đất ở tại nông thôn được quy định tại Phụ lục VI kèm theo Quy định này.

2. Đất thương mại, dịch vụ

a) Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này.

b) Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.

3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ, gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại Phụ lục IX kèm theo Quy định này.

b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại Phụ lục X kèm theo Quy định này”.

4. Giá đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại Phụ lục XI kèm theo Quy định này.”

b) Sửa đổi, bổ sung các khoản 5, 6, 7 như sau:

“5. Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và

công nghệ, đất xây dựng cơ sở môi trường, đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng mức giá như sau:

a) Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8”.

6. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất tôn giáo; đất tính ngưỡng áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

7. Giá đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng áp dụng bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

“9. Đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 11 Điều 5 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 áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.”

d) Bổ sung khoản 11 như sau:

“11. Bổ sung bảng giá một số loại đất:

a) Bảng giá đất ở tại các khu tái định cư được quy định tại Phụ lục XIV kèm theo Quy định này. Đối với giá các loại đất phi nông nghiệp khác trong khu tái định cư (nếu có) thì áp dụng, như sau:

- Giá đất thương mại, dịch vụ áp dụng bằng 70% giá đất ở cùng vị trí, tuyến đường.

- Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, tuyến đường.

- Giá các loại đất phi nông nghiệp còn lại thì căn cứ quy định tại các khoản 5, 6, 7, 8, 9 Điều này để xác định.

b) Giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học Đồng Nai được quy định tại Phụ lục XV kèm theo Quy định này. Các loại đất còn lại trong Khu công nghệ cao gồm: Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất sử dụng vào mục đích công cộng thì căn cứ vào khoản 5, khoản 6 Điều này để xác định”.

c) Giá đất tại Cảng hàng không quốc tế Long Thành áp dụng như sau:

- Giá đất thương mại, dịch vụ là 2.300.000 đồng/m².

- Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 2.100.000 đồng/m²”.

7. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điểm, khoản của Điều 12 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1.

Trường hợp thửa đất phải xác định giá đất theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này mà tiếp giáp với 2 đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì phần diện tích trong phạm vi từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50 thuộc tuyến đường nào được tính theo mức giá đất của tuyến đường đó; phần diện tích giao với 2 tuyến đường được tính theo đường có mức giá cao hơn; phần diện tích còn lại từ sau mét thứ 50 thì dựa theo đường có mức giá cao nhất để định giá; trường hợp có nhiều tuyến đường có mức giá cao nhất bằng nhau thì dựa theo đường mà thửa đất có mặt tiền dài nhất để xác định giá đất. Giá trị của thửa đất bằng tổng giá trị của từng phần diện tích đất nói trên nhân với hệ số 1,1”.

b) Bổ sung điểm c khoản 6 như sau:

“c) Trường hợp các khu dân cư có bố trí tái định cư đã được quy định trong bảng giá đất các khu tái định cư thì áp dụng theo mức giá đất của khu tái định cư tại Phụ lục XIV. Các khu dân cư còn lại chưa quy định trong bảng giá đất các khu tái định cư thì việc xác định vị trí đất thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này.”

c) Bãi bỏ khoản 8 quy định xác định vị trí đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

d) Bổ sung khoản 11 như sau:

“11. Nguyên tắc xác định giá đất của các thửa đất, khu đất dạng tuyến

Đối với các thửa đất, khu đất dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện, đường giao thông) thì áp dụng bằng mức giá tại vị trí 4 của

tuyến đường mà thửa đất, khu đất đi qua; trường hợp thửa đất, khu đất đi qua nhiều tuyến đường khác nhau thì tính bằng trung bình cộng mức giá vị trí 4 của các tuyến đường mà thửa đất, khu đất đi qua.

Trường hợp thửa đất, khu đất đi qua nhiều đơn vị hành chính cấp huyện thì phần đất thuộc địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nào tính theo huyện đó”.

đ) Bổ sung khoản 12 như sau:

“12. Nguyên tắc xác định giá đất tại các thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc, đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc

Đối với các thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc thì việc xác định vị trí của thửa đất, khu đất không dựa vào đường dẫn lên cao tốc, mà dựa vào các đường giao thông khác đi đến thửa đất, khu đất để xác định theo quy định tại Điều 7; trường hợp không có đường giao thông đi đến thửa đất thì xác định vị trí 4 của đường giao thông gần nhất có tên trong bảng giá đất.

Đối với thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc (mà chưa có quy định trong bảng giá đất) thì áp dụng nguyên tắc quy định tại Điều 7 để xác định vị trí theo các tuyến đường giao đi đến thửa đất”.

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như sau:

“Điều 15. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.”

Điều 2. Thay thế một số Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024

Thay thế các Phụ lục I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025; Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Bãi bỏ Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh bổ sung Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Tổng Cục thuế;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn Đại biểu QH và HĐND tỉnh;
- Chánh - Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, THNC, KTN, KTNS (Hai.35b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức