

Số: /BC-SoNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO
V/v tiến độ xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh
- Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

Thực hiện nhiệm vụ được giao về xây dựng Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai năm 2026. Tiếp theo Báo cáo số 915/BC-SoNNMT ngày 30/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường xin báo cáo UBND tỉnh, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tiến độ thực hiện xây dựng Bảng giá đất đến ngày 9/10/2025 như sau:

1. Tiến độ thực hiện đến ngày 9/10/2025:

Đến ngày 05/10/2025, đơn vị tư vấn đã gửi dự thảo Bảng giá đất năm 2026 cho phòng chuyên môn của Sở; đồng thời đã gửi bản dự thảo cho 95 xã, phường để góp ý. Tính đến ngày báo cáo có 01 xã thống nhất, 18 xã, phường góp ý về tuyến đường, giá đất, còn lại đang xem chưa có phản hồi (*danh sách đính kèm*).

Về tổng quan, giá đất các loại đất trong dự thảo Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) năm 2026 do đơn vị tư vấn đề xuất có sự biến động so với bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 như sau:

*** Khu vực tỉnh Bình Phước cũ:**

- Giá đất nông nghiệp: Việc áp chung giá đất Nhà nước của từng nhóm đường có điều kiện cơ sở hạ tầng khác nhau gây ra sự bất cập về giá đất. Qua khảo sát điều tra giá đất, nhìn chung giá đất nông nghiệp tại các đoạn đường, tuyến đường trên địa bàn tỉnh Bình Phước cũ có biến động tăng nhẹ khoảng từ 1,05 đến 1,2 lần so với bảng giá đất hiện hành tại các tuyến đường tỉnh lộ, tuyến đường giao thông, đường phố có mật độ dân cư đông đúc, tại các nút giao nhau giữa các đường giao thông huyết mạch. Riêng các tuyến đường giao thông nông thôn, liên xã, các tuyến đường còn lại, cơ bản giá đất vẫn giữ ổn định.

- Giá đất ở: Cơ sở giá đất điều tra đề xuất giá đất ở tại bảng giá đất hiện hành chủ yếu lấy từ nguồn thông tin các quyết định trúng đấu giá tại thời điểm

sốt đất. Hiện nay, qua điều tra khảo sát, giá đất tại các khu dân cư đã hạ nhiệt, đồng thời giá giao dịch chuyển nhượng tại một số nơi giảm tại phường Bình Phước do việc di dời trung tâm hành chính ảnh hưởng đến thương mại tại các tuyến đường phố lớn, cụ thể giá đất ở tại một số tuyến đường lớn tại phường Bình Phước giảm từ 10% đến 20%, các tuyến đường còn lại cơ bản giữ ổn định, một số tuyến đường mới đầu tư hạ tầng chỉnh trang đô thị được đề xuất với mức giá tăng từ 1,2 đến 1,4 lần so với bảng giá đất hiện hành.

*** Khu vực tỉnh Đồng Nai cũ:**

- Giá đất nông nghiệp tại các đoạn đường, tuyến đường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) tăng bình quân từ 1,1 đến 2,2 lần so với bảng giá đất hiện hành. Trong đó, tuyến đường tỉnh lộ, tuyến đường giao thông, đường phố có mật độ dân cư đông đúc, tại các nút giao nhau giữa các đường giao thông huyết mạch được đề xuất mức giá đất cao hơn, bình quân từ 1,8 đến 2,2 lần so với bảng giá đất hiện hành.

- Giá đất ở tại khu vực đô thị có mức tăng trung bình 3,6 lần (từ 1,6 lần đến 9 lần) so với bảng giá đất hiện hành, cao nhất tại phường Bảo Vinh, thấp nhất tại phường Biên Hòa.

- Giá đất ở tại khu vực nông thôn có mức tăng trung bình trung bình 3,2 lần (từ 2,3 lần đến 6,8 lần) so với so với bảng giá đất hiện hành, cao nhất tại xã Tân Phú, thấp nhất xã Trảng Bom.

Theo Luật định, Bảng giá đất phải được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua. Do đó, để đảm bảo kịp thời gian trình Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp cuối năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 4864/SoNNMT-ĐĐ ngày 23/9/2025 báo UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh xem xét, chấp thuận đề nghị xây dựng các Nghị quyết của HĐND tỉnh tại kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 theo trình tự thủ tục rút gọn (gồm Nghị quyết quy định về tiêu chí phân vùng đất, phân loại đất, xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026).

Theo dự kiến thời gian thực hiện do Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo tại Báo cáo số 915/BC-SoNNMT ngày 30/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phải tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản về dự thảo Bảng giá đất, đăng tải dự thảo Bảng giá đất trên trang thông tin điện tử tỉnh (cơ quan); lấy ý kiến phản biện xã hội của MTTQVN từ ngày 06/10/2025. Tuy nhiên, đến nay Sở chưa thực hiện được do theo trình tự thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật,

cần có văn bản chấp thuận của Thường trực HĐND tỉnh về xây dựng nghị quyết để làm cơ sở gửi lấy ý kiến các đơn vị, địa phương có liên quan.

2. Kế hoạch cụ thể từ nay đến khi trình HĐND tỉnh:

Từ tình hình xây dựng đã báo nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường dự kiến lộ trình thời gian thực hiện nhiệm vụ tiếp theo như sau:

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Số ngày	Đơn vị thực hiện
I	Lấy ý kiến góp ý dự thảo Bảng giá đất, đăng tải dự thảo Bảng giá đất trên trang thông tin điện tử tỉnh (cơ quan); lấy ý kiến phản biện xã hội của MTTQVN; chỉnh sửa, hoàn thiện trình Sở Tư pháp, Hội đồng thẩm định bảng giá đất	13/10/2025	27/10/2025	14	
1	Lấy ý kiến về dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất và dự thảo Bảng giá đất; đăng tải dự thảo trên trang thông tin điện tử của tỉnh; lấy ý kiến phản biện xã hội của MTTQVN	13/10/2025	26/10/2025	13	Sở Nông nghiệp và Môi trường (Phòng Đất đai, các đơn vị khác có liên quan), các sở, ngành, UBMTTQ tỉnh
2	Làm việc với 95 xã, phường về dự thảo Bảng giá đất (dự kiến thành lập 2 tổ cùng đơn vị tư vấn làm việc với các xã, phường; gộp các xã, phường theo địa bàn huyện, thị cũ họp chung 1 buổi, dự định 1 ngày họp với 4 huyện, thị (cũ))	14/10/2025	26/10/2025	12	Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn, UBND các xã, phường
3	Tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý dự thảo Bảng giá đất; Chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất và dự thảo Bảng giá đất trình Sở Tư pháp và Hội đồng thẩm định bảng giá đất để thẩm định	17/10/2025	27/10/2025	10	Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn
II	Sở Tư pháp, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tổ chức thẩm định; Tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý dự thảo, hoàn thiện bảng giá đất, trình HĐND tỉnh	27/10/2025	15/11/2025	19	
1	Sở Tư pháp, HD thẩm định Bảng giá đất tổ chức thẩm định	27/10/2025	03/11/2025	7	Sở Tư pháp, Hội đồng thẩm định

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Số ngày	Đơn vị thực hiện
2	Tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh	03/11/2025	05/11/2025	2	Sở Nông nghiệp và Môi trường
3	UBND tỉnh trình HĐND tỉnh	05/11/2025	15/11/2025	10	VP UBND tỉnh
III	HĐND tỉnh tổ chức thẩm tra, họp HĐND tỉnh	15/11/2025	08/12/2025	23	
1	Ban Kinh tế - Ngân sách tổ chức thẩm tra	15/11/2025	25/11/2025	10	Ban KTNS HĐND tỉnh
2	Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh	25/11/2025	28/11/2025	3	Sở Nông nghiệp và Môi trường
3	UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh; HĐND tỉnh tổ chức họp	28/11/2025	08/12/2025	10	UBND tỉnh; HĐND tỉnh

3. Kiến nghị, đề xuất:

- Kiến nghị sớm có ý kiến chấp thuận của Thường trực HĐND tỉnh về xây dựng 02 Nghị quyết của HĐND tỉnh tại kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 theo trình tự thủ tục rút gọn.

- Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các xã, phường rà soát lại dự thảo Bảng giá đất do đơn vị tư vấn đã gửi và phản hồi kịp thời cho đơn vị tư vấn để kịp thời chỉnh sửa.

- Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Công Thương cung cấp danh sách cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh cho đơn vị tư vấn.

Trên đây là báo cáo về tiến độ xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026. Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo UBND tỉnh, Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND các phường, xã;
- GD, các PGĐ;
- Lưu: VT, ĐĐ_(Thương).

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Danh sách các xã, phường góp ý, đề xuất dự thảo xây dựng Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai

STT	Tên xã, phường	Ghi chú
1	phường Bình Phước	Đang xem dự thảo
2	phường Đồng Xoài	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
3	xã Thuận Lợi	Đang xem dự thảo
4	xã Tân Lợi	Góp ý đề xuất lại giá đất sản xuất kinh doanh và thương mại dịch vụ, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
5	xã Đồng Tâm	Đang xem dự thảo
6	xã Đồng Phú	Đang xem dự thảo
7	xã Bình Tân	Đang xem dự thảo
8	xã Long Hà	Đang xem dự thảo
9	xã Phú Riềng	Đang xem dự thảo
10	xã Phú Trung	Đang xem dự thảo
11	phường Phước Bình	Đề xuất tăng giá đất nông nghiệp
12	phường Phước Long	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
13	xã Bù Gia Mập	Đang xem dự thảo
14	xã Đăk Ô	Đang xem dự thảo
15	xã Phú Nghĩa	Đang xem dự thảo
16	xã Đa Kia	Đang xem dự thảo
17	xã Tân Tiến	Đang xem dự thảo
18	xã Thiện Hưng	Đang xem dự thảo
19	xã Hưng Phước	Đang xem dự thảo
20	phường Bình Long	Đang xem dự thảo
21	phường An Lộc	Đang xem dự thảo
22	xã Lộc Thành	Đang xem dự thảo
23	xã Lộc Ninh	Đang xem dự thảo
24	xã Lộc Hưng	Đang xem dự thảo
25	xã Lộc Tấn	Đang xem dự thảo
26	xã Lộc Thạnh	Đang xem dự thảo
27	xã Lộc Quang	Đang xem dự thảo
28	phường Minh Hưng	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
29	phường Chơn Thành	Đang xem dự thảo
30	xã Nha Bích	Đang xem dự thảo
31	xã Tân Quan	Đang xem dự thảo
32	xã Tân Hưng	Đang xem dự thảo
33	xã Tân Khai	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
34	xã Minh Đức	Đang xem dự thảo
35	xã Phước Sơn	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
36	xã Nghĩa Trung	Đang xem dự thảo

37	xã Bù Đẳng	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
38	xã Thọ Sơn	Đang xem dự thảo
39	xã Đắk Nheu	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
40	xã Bom Bo	Đang xem dự thảo
41	phường Biên Hòa	Đang xem dự thảo
42	phường Trấn Biên	Đang xem dự thảo
43	phường Tam Hiệp	Đang xem dự thảo
44	phường Long Bình	Đang xem dự thảo
45	phường Trảng Dài	Đang xem dự thảo
46	phường Hồ Nai	Đang xem dự thảo
47	phường Long Hưng	Đang xem dự thảo
48	xã Đại Phước	Đang xem dự thảo
49	xã Nhơn Trạch	Đang xem dự thảo
50	xã Phước An	Đang xem dự thảo
51	xã Phước Thái	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
52	xã Long Phước	Đang xem dự thảo
53	xã Bình An	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
54	xã Long Thành	Đang xem dự thảo
55	xã An Phước	Đang xem dự thảo
56	xã An Viễn	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
57	xã Bình Minh	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
58	xã Trảng Bom	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
59	xã Bàu Hàm	Đang xem dự thảo
60	xã Hưng Thịnh	Đang xem dự thảo
61	xã Dầu Giây	Đang xem dự thảo
62	xã Gia Kiệm	Đang xem dự thảo
63	xã Thống Nhất	Đang xem dự thảo
64	phường Bình Lộc	Đang xem dự thảo
65	phường Bảo Vinh	Đang xem dự thảo
66	phường Xuân Lập	Đang xem dự thảo
67	phường Long Khánh	Đang xem dự thảo
68	phường Hàng Gòn	Đang xem dự thảo
69	xã Xuân Quế	Đang xem dự thảo
70	xã Xuân Đường	Đang xem dự thảo
71	xã Cẩm Mỹ	Đồng ý với dự thảo
72	xã Sông Ray	Đang xem dự thảo
73	xã Xuân Đông	Đang xem dự thảo
74	xã Xuân Định	Đang xem dự thảo
75	xã Xuân Phú	Đang xem dự thảo

76	xã Xuân Lộc	Đang xem dự thảo
77	xã Xuân Hòa	Đang xem dự thảo
78	xã Xuân Thành	Đang xem dự thảo
79	xã Xuân Bắc	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
80	xã La Ngà	Đang xem dự thảo
81	xã Định Quán	Đang xem dự thảo
82	xã Phú Vinh	Đang xem dự thảo
83	xã Phú Hòa	Đang xem dự thảo
84	xã Tà Lài	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
85	xã Nam Cát Tiên	Đang xem dự thảo
86	xã Tân Phú	Đang xem dự thảo
87	xã Phú Lâm	Đang xem dự thảo
88	xã Trị An	Đang xem dự thảo
89	xã Tân An	Đang xem dự thảo
90	phường Tân Triều	Đang xem dự thảo
91	phường Phước Tân	Đang xem dự thảo
92	phường Tam Phước	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
93	xã Thanh Sơn	Đang xem dự thảo
94	xã Đăk Lua	Góp ý đề xuất lại giá, điều chỉnh đoạn đường tuyến đường
95	xã Phú Lý	Đang xem dự thảo