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

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"3. Ủy ban nhân dân cấp thành phố xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp thành phố có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp thành phố quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo."

- Tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định *"3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết."*

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định:

"2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Khi có thay đổi địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất;

c) Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.

3. Các trường hợp bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;

b) Bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15."

Đây là cơ sở pháp lý để thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Quy định bảng giá đất lần đầu năm 2026 tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Cơ sở thực tiễn

Việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất quy định tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai đã được Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố thống nhất chủ trương, dự kiến trình thông qua tại kỳ họp cuối năm 2026 theo Văn bản số 347/HĐND-VP ngày 22/8/2026.

Trong quá trình triển khai áp dụng Quy định bảng giá đất tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND phát sinh một số vướng mắc, một số quy định còn chưa đủ rõ hoặc còn thiếu, dễ dẫn đến cách hiểu và áp dụng không thống nhất, ảnh hưởng đến công tác xác định giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất và xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Bên cạnh đó, các phường, xã trên địa bàn thành phố đã đề nghị cập nhật, bổ sung một số tuyến đường mới đã hình thành, hoàn thiện.

Do đó, việc sửa đổi, bổ sung nêu trên là cần thiết, nhằm bảo đảm quy định bảng giá đất rõ ràng, thống nhất, khả thi, kịp thời; cập nhật và bổ sung kịp thời các khu vực, vị trí, tuyến đường giao thông chưa có tên trong Bảng giá đất hiện hành là yêu cầu cần thiết, nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm cơ sở thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất.

Xuất phát từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc ban hành Nghị quyết này là thật sự cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

- Làm rõ, thống nhất cách xác định khu vực, vị trí, độ rộng đường, khoảng cách và nguyên tắc áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể; khắc phục những điểm chưa rõ, chưa đầy đủ của Quy định Bảng giá đất lần đầu.

- Bổ sung quy định để xác định giá đất đối với các trường hợp phát sinh trong thực tế nhưng chưa có quy định (đất nông nghiệp tiếp giáp đường chưa có tên trong bảng giá; thửa đất tiếp giáp đường dẫn lên cao tốc, đường vành đai, đường gom dân sinh; đoạn đường đã hoàn thành hạ tầng nhưng chưa có giá).

- Xác định đúng và đủ nghĩa vụ tài chính (thuế, phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) dựa trên giá trị thực tế, tránh thất thu ngân sách nhà nước.

- Làm căn cứ để tính tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giảm thiểu tối đa tranh chấp và khiếu kiện, giúp đẩy nhanh khâu giải phóng mặt bằng nhờ có giá đất bổ sung hợp lý, từ đó thu hút đầu tư và phát triển hạ tầng địa phương.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Nghị quyết được xây dựng phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan; phù hợp với tình hình thực tiễn và điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố, đảm bảo tính khả thi sau khi văn bản có hiệu lực thi hành.

- Tuân thủ theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn hướng dẫn thi hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Ngày 22 tháng 8 năm 2026 Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố đã có Văn bản số 347/HĐND-VP thống nhất đăng ký xây dựng dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản số 8290/UBND-KTNS ngày 26/8/2026 về việc triển khai ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố tại Công văn số 347/HĐND-VP ngày 22 tháng 8 năm 2026; trong đó, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng các sở, ngành, đơn vị liên quan căn cứ nội dung tại Công văn nêu trên của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo quy định.

Quá trình xây dựng văn bản của Sở Nông nghiệp và Môi trường như sau:

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giao nhiệm vụ cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở kết quả do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày … tháng … năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số …./SNNMT-ĐĐ gửi Báo, Phát thanh và Truyền hình Đồng Nai để đăng tải Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày … tháng …năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số …../SNNMT-ĐĐ gửi các ngành, đơn vị, địa phương lấy ý kiến về Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đến ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được ... văn bản góp ý của các sở, ngành, địa phương (trong đó: ... xã, phường; ... sở, ban, ngành; .. đơn vị nội bộ sở; ... ý kiến trên cổng thông tin điện tử và ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố).

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp ý kiến, tiếp thu, chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số …./TTr-SNNMT ngày …tháng … năm 2026 trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai và Văn bản số…./SNNMT-ĐĐ ngày … tháng … năm 2026 trình Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất đã thẩm định dự thảo Nghị quyết và có Văn bản thẩm định số …/STC-HĐTĐBGĐ ngày … tháng … năm 2026.

Sở Tư pháp đã thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết và có Báo cáo thẩm định số …/BC-STP ngày … tháng … năm 2026.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

- Đối tượng áp dụng:

+ Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức có liên quan.

+ Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

2. Bố cục Dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều và 08 phụ lục kèm theo.

3. Nội dung cơ bản

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định trong Bảng giá đất

- Quy định bổ sung giá các loại đất trên địa bàn thành phố.

- Sửa đổi tên đường giao thông, điểm đầu, điểm cuối của tuyến, đoạn đường giao thông.

- Quy định điều khoản chuyển tiếp khi Nghị quyết có hiệu lực thi hành.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Điều kiện về tài chính

Việc triển khai áp dụng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai sẽ không làm phát sinh thêm kinh phí ngân sách so với việc thực hiện như hiện nay.

2. Nguồn nhân lực và các điều kiện cần thiết khác

Nguồn nhân lực được sử dụng từ lực lượng công chức, viên chức của các sở, ngành và xã, phường thực hiện công việc theo chức năng, nhiệm vụ. Việc thực hiện Nghị quyết sửa đổi, bổ sung quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 không làm phát sinh thêm biên chế, nhân sự của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường.

3. Thời gian trình thông qua

Tại kỳ họp thứ… năm 2026 Hội đồng nhân dân thành phố khóa I.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung lần thứ hai Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xin kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Nghị quyết, bản so sánh thuyết minh, báo cáo thẩm định, báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định, bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý và các tài liệu khác).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thường trực Thành phố ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố;
- Ban Pháp chế HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTNS. (2b).

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH