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

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai 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; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026

1. Sửa đổi điểm a và điểm b khoản 5 Điều 3 như sau:

"*5. Độ rộng đường và khoảng cách đến tuyến đường giao thông chính đối với các tuyến đường đấu nối trực tiếp hoặc không đấu nối trực tiếp:*

a) Khoảng cách đến tuyến đường giao thông chính được tính từ cạnh gần nhất của thửa đất, khu đất cần xác định đến mép ngoài cùng hành lang an toàn đường bộ của tuyến đường giao thông (hoặc đến mép ngoài đường hiện hữu của tuyến đường giao thông đối với các trường hợp chưa có hành lang an toàn đường bộ). Khoảng cách đến tuyến đường giao thông được căn cứ theo bản đồ địa chính được chỉnh lý mới nhất;

b) Độ rộng đường được xác định theo độ rộng căn cứ theo bản đồ địa chính được chỉnh lý mới nhất. Đối với những tuyến đường giao thông có độ rộng không đều nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì độ rộng được xác định tại nơi hẹp nhất phải đi qua để đến vị trí của thửa đất, khu đất cần xác định, tính từ tuyến đường giao thông chính."

2. Sửa đổi khoản 9 Điều 6 như sau:

"*9. Giá đất tại Cảng hàng không quốc tế Long Thành xác định như sau:*

a) Giá đất công trình giao thông có chức năng sử dụng cho mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ là 2.760.000 đồng/m²;

b) Giá đất công trình giao thông có chức năng sử dụng cho mục đích sản xuất phi nông nghiệp là 2.520.000 đồng/m²."

3. Sửa đổi điểm c khoản 3 Điều 8 như sau:

"*c) Việc xác định giá đất theo điểm a, điểm b khoản này đảm bảo tổng giá trị khu đất, thửa đất là cao nhất.*"

4. Sửa đổi khoản 9 Điều 8 như sau:

"9. *Đối với những thửa đất, khu đất tiếp giáp các đường đất, đường đá, đường cấp phối chưa được quy định tại Phụ lục I, Phụ lục III kèm theo Quy định này thì giá đất được xác định theo tuyến đường giao thông có kết cấu mặt đường trải nhựa, bê tông tại cùng tuyến đường, vị trí, phạm vi nhân với hệ số 0,8 nếu là đất phi nông nghiệp, hệ số 0,9 nếu là đất nông nghiệp.*"

5. Bổ sung khoản 13, khoản 14, khoản 15 và khoản 16 vào Điều 8 như sau:

"*13. 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, đường vành đai:*

a) Đối với các thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc, đường vành đai thì việc xác định vị trí của thửa đất, khu đất không dựa vào đường dẫn lên cao tốc, đường vành đai mà dựa vào các đường giao thông khác đi đến thửa đất, khu đất để xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị quyết Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai; trường hợp không có đường giao thông đi đến thửa đất thì xác định vị trí 2 của đường giao thông gần nhất có tên trong bảng giá đất;

b) Đối với thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc, đường vành đai (mà chưa có quy định trong bảng giá đất) thì áp dụng nguyên tắc quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị quyết Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai để xác định vị trí theo các tuyến đường giao thông đi đến thửa đất, khu đất.

14. Đối với đất phi nông nghiệp tại các đoạn đường giao thông đã hoàn thành hạ tầng nhưng chưa được quy định mức giá nhưng cùng tuyến và nối tiếp với các đoạn đã được quy định giá đất thì các vị trí thuộc đoạn đường chưa được quy định giá đất áp dụng bằng 80% mức giá từng vị trí tương ứng của đoạn đường nối tiếp đã được quy định giá đất. Trường hợp đoạn đường chưa quy định giá đất liền kề với 2 đoạn đường đã được quy định giá đất (điểm đầu nối đoạn này và điểm cuối nối đoạn kia) thì áp dụng theo đường có mức giá cao hơn.

15. Đối với thửa đất, khu đất không tiếp giáp với đường giao thông nhưng tiếp giáp lối đi chung được xác định mức giá như sau:

a) Mức giá đất được xác định căn cứ vào đường giao thông nối tiếp với lối đi chung, lấy mức giá đất tại vị trí 1 của đường đó làm cơ sở tính toán;

b) Căn cứ vào độ rộng, kết cấu của lối đi chung để quy định mức giá, cụ thể:

- Lối đi chung có độ rộng từ 5 m trở lên, kết cấu mặt đường là nhựa, bê tông xi măng: áp dụng bằng 85% mức giá vị trí 1 của đường nối tiếp với lối đi chung;

- Lối đi chung có độ rộng từ 3 m đến dưới 5 m, kết cấu mặt đường là nhựa, bê tông xi măng: áp dụng bằng 75% mức giá vị trí 1 của đường nối tiếp với lối đi chung;

- Lối đi chung có độ rộng dưới 3 m hoặc chưa có kết cấu mặt đường là nhựa, bê tông xi măng: áp dụng bằng 65% mức giá vị trí 1 của đường nối tiếp với lối đi chung;

c) Mức giá của thửa đất, khu đất không tiếp giáp với đường giao thông nhưng tiếp giáp lối đi chung xác định theo điểm a, điểm b khoản này không được thấp hơn giá đất vị trí 2 (vị trí còn lại) cùng phạm vi tương ứng;

d) Trường hợp lối đi chung nối với nhiều đường giao thông có mức giá khác nhau thì áp dụng theo đường giao thông có mức giá cao hơn; trường hợp lối đi chung có nhiều đoạn với điều kiện khác nhau (độ rộng, kết cấu) thì xác định theo đoạn lối đi chung gần nhất với thửa đất, khu đất;

đ) Lối đi chung áp dụng quy định tại khoản này phải là lối đi chung đã được công nhận theo hiện trạng sử dụng ổn định, liên tục và không có tranh chấp về quyền sử dụng; trường hợp có tranh chấp thì giải quyết theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trước khi xác định giá đất.

16. Đối với các tuyến đường giao thông đã có trong bảng giá đất nhưng hiện trạng chưa có (chưa hình thành) thì việc xác định khu vực, vị trí đất, giá đất được căn cứ theo hiện trạng thực tế của thửa đất, khu đất tại thời điểm xác định giá đất."

6. Thay thế các Phụ lục I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND thành các Phụ lục I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII kèm theo Nghị quyết này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định pháp luật.

2. Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm tổ chức sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định.

3. Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban Hội đồng nhân dân thành phố, các Tổ Đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố và Đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố có trách nhiệm giám sát việc thực hiện Nghị quyết này theo quy định.

4. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia thực hiện và giám sát Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của Nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày … tháng … năm ….

2. Các nội dung khác của 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 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai không được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết này tiếp tục có hiệu lực thi hành.

3. Điều khoản chuyển tiếp

a) Đối với trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải điều chỉnh, bổ sung hoặc hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

b) Đối với các hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định, thông báo đã ban hành.

c) Đối với các trường hợp áp dụng theo Bảng giá đất phát sinh trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà giá đất chưa được quy định trong các Bảng giá đất trước đây thì áp dụng giá đất tại Nghị quyết này.

4. Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế đó.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai Khóa I, Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm….

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Thường trực UBMTTQVN thành phố;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch HĐND thành phố;
- UBND thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Văn phòng UBND thành phố;
- Các sở, ban, ngành thành phố;
- UBND các xã, phường;
- Công báo điện tử thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, PCTHĐND (…b).

CHỦ TỊCH