

Số: /2026/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO
Lấy ý kiến

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/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, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

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

Căn cứ 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 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 214/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 349/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật

Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-SNNMT ngày tháng năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định các trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các sở, ban, ngành, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế, các ban quản lý dự án, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt, Ủy ban nhân dân ở khu kinh tế đặc biệt và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt.

Điều 3. Trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt

1. Các trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất

Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/NQ-HĐND, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các trường hợp xác định giá đất cụ thể

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

b) Ủy ban nhân dân ở khu kinh tế đặc biệt xem xét, quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng.

c) Các trường hợp xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và khoản 1, khoản 2 Điều này thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Điều 4. Trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn

1. Trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt

Bước 1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể.

Bước 2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất hoặc đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Bước 3. Cơ quan tài chính ở khu kinh tế đặc biệt trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân ở khu kinh tế đặc biệt quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

Bước 4. Cơ quan tài chính ở khu kinh tế đặc biệt trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng.

Bước 5. Tổ chức thực hiện định giá đất:

- Tiến hành xác định giá đất cụ thể và cung cấp thông tin về kết quả điều tra, thu thập thông tin đầu vào cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

- Xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất và gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

Bước 6. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt:

- Công khai Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất trên Cổng thông tin điện tử;

- Kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

- Trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất.

Hồ sơ gồm:

- + Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;

- + Tờ trình về phương án giá đất;

- + Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;

- Hồ sơ định giá đất cụ thể.

Bước 7. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt.

Bước 8. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất.

Bước 9. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân ở khu kinh tế đặc biệt quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ gồm:

- Tờ trình về phương án giá đất của cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất;

- Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- Báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất theo văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

Bước 10. Trường hợp giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cung cấp phương án giá đất đã được tiếp thu hoàn thiện theo quy định cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 11. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai trên Cổng thông tin điện tử toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương. Hồ sơ định giá đất cụ thể được lưu giữ ít nhất là mười năm, kể từ ngày có quyết định có phê duyệt giá đất cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bước 12. Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân ở khu kinh tế đặc biệt quyết định giá đất cụ thể, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở khu kinh tế đặc biệt gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 43 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

2. Việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn

a) Việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 31/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

b) Quy trình chỉ định thầu rút gọn theo quy định tại khoản 3 điều 80 Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2026, được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 349/2026/NĐ-CP ngày 09/9/2026.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

1. 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 Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quyết định, thông báo đã ban hành.

2. Đối với giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì tiếp tục thủ tục trình phê duyệt giá đất cụ thể mà không phải thực hiện theo Quyết định này;

b) Trường hợp chưa có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

3. Đối với trường hợp dự án đang thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng mà chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trường hợp dự án đã có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở bồi thường cho toàn bộ dự án hoặc đã có Văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, thì thực hiện như sau:

- Trường hợp giá đất cụ thể đã được phê duyệt hoặc đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này;

- Trường hợp giá đất cụ thể đã được phê duyệt hoặc đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bằng, cao hơn giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất thì tiếp tục áp dụng theo giá đất cụ thể đã được phê duyệt hoặc giá đất cụ thể đã được thẩm định.

b) Trường hợp chưa thực hiện xác định giá đất cụ thể hoặc chưa có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND & ĐDBQH thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTNS (.....b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

