|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH ĐỒNG NAI**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc**  |
|  | *Đồng Nai, ngày tháng năm 2025* |

**BẢNG SO SÁNH QUYẾT ĐỊNH SỐ 06/2025/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 12 NĂM 2025 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 69/2024/QĐ-UBND NGÀY 08 THÁNG 11 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 39/2025/QĐ-UBND NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ) VÀ DỰ THẢO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ**

***(Xin ý kiến)***

| **VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ** | **DỰ THẢO VĂN BẢN** | **THUYẾT MINH** |
| --- | --- | --- |
| **QUYẾT ĐỊNH SỐ 06/2025/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 12 NĂM 2025 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)** | **QUYẾT ĐỊNH SỐ 69/2024/QĐ-UBND NGÀY 08 THÁNG 11 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)** | **QUYẾT ĐỊNH SỐ 39/2025/QĐ-UBND NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)**  |
| **Điều 1.** Quyết định này Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ; quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ. | **Điều 1.** Quyết định này quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. | **Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng dến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai | **Điều 1.** Quyết định này quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. | Kế thừa Điều 1 Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) |
| **Điều 2.** Đối tượng áp dụng | **Điều 2.** Đối tượng áp dụng | Giữ nguyên nội dung Điều 2 của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) | **Điều 2.** Đối tượng áp dụng | Kế thừa Điều 2 của Quyết định số 06/2025/QĐ-UBND và Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND |
| **Điều 3.** Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Phước | **Điều 3.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư | Giữ nguyên nội dung Điều 3 của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) | **Điều 3.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư | Kế thừa Điều 3 của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) |
| **Điều 4.** Hiệu lực thi hành và quy định chuyển tiếp |  **Điều 4.** Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể | Nội dung Điều 4 của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND đã được điều chỉnh tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **Điều 4.** Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể | Kế thừa nội dung đã được điều chỉnh tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND; đồng thời bổ sung nội dung tại khoản 3: “*3. Khi xác định mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh cơ sở đề xuất mức độ chênh lệch trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định bằng cặp thông tin giá giao dịch trên thị trường (thông tin đầu vào để chứng minh phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ).”* |
| **Phụ lục I.** Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở cao tầng | **Phụ lục I.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự | Nội dung Phụ lục I của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND đã được thay thế bằng Phụ lục I của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **Phụ lục I.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự | Kế thừa nội dung Phụ lục I của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 |
| **Phụ lục II.** Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở liền kề và biệt thự | **Phụ lục II.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền | Nội dung Phụ lục II của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND đã được thay thế bằng Phụ lục II của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **Phụ lục II.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền | Kế thừa nội dung Phụ lục II của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 |
| **Phụ lục III.** Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền | **Phụ lục III.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư | Nội dung Phụ lục III của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND đã được thay thế bằng Phụ lục III của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **Phụ lục III.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư | Kế thừa nội dung Phụ lục III của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 |
| **Phụ lục IV.** Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp | **Phụ lục IV.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ | Nội dung Phụ lục IV của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND đã được thay thế bằng Phụ lục IV của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **Phụ lục IV.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ | Kế thừa nội dung Phụ lục IV của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 |
| **Phụ lục V.** Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp) | **Phụ lục V.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp | Nội dung Phụ lục V của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND đã được thay thế bằng Phụ lục V của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **Phụ lục V.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp | Mục 1.I Phụ lục V của Dự thảo: Kế thừa mục 1.I Phụ lục IV của Quyết định số 06/2025/QĐ-UBND; Mục 2.I, 3.I và mục II của Dự thảo: Kế thừa mục 2.I, 3.I và mục II Phụ lục V của Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND. |
| **Phụ lục VI.** Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể | **Phụ lục VI.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp (trừ thửa đất, khu đất quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 2 Điều 3 Quyết định này) | Giữ nguyên nội dung Phụ lục VI của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) | **Phụ lục VI.** Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp (trừ thửa đất, khu đất quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 2 Điều 3 Quyết định này) | Kế thừa Phụ lục VI của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) |