

Số: /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất
tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 và kéo dài
thời gian áp dụng đến hết 31/12/2024.**

I. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 06 năm 2020;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai;

II. Sự cần thiết phải trình Hội đồng nhân dân tỉnh về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025

Luật Đất đai 2024 (Luật số 31/2024/QH15) có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 thay thế Luật Đất đai 2013. Trong đó, quy định bảng giá đất được xây dựng hàng năm; bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01-01-2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo (khoản 3 Điều 159); đồng thời tại khoản 1 Điều 257 quy định: “Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này để phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”.

Tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai quy định: “Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ

trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư". Để đảm bảo việc áp dụng Bảng giá đất, tính tiền sử dụng đất để giao đất tái định cư theo đúng quy định, cần thiết phải xây dựng bảng giá đất các khu tái định cư của trên địa bàn tỉnh, bổ sung vào bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 để áp dụng đến hết 31/12/2025.

Bên cạnh đó, thực hiện Nghị quyết số 117/NQ-CP ngày 30/7/2023 của Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023-2025, Đồng Nai đã hoàn thành Dự án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh, được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 18/6/2024 về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Đồng Nai, giai đoạn 2023-2025. Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã (toàn tỉnh có 159 đơn vị hành chính cấp xã, giảm 11 đơn vị), tại một số phường, xã thuộc địa bàn các huyện Tân Phú, Vĩnh Cửu, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa có sự thay đổi về ranh giới, tên gọi đơn vị hành chính. Vì vậy, bảng giá đất cần được rà soát, điều chỉnh để việc kéo dài thời gian áp dụng đến hết năm 2025 phù hợp với đơn vị hành chính mới trên địa bàn tỉnh.

Ngoài ra, qua rà soát các thông tin liên quan đến điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất của các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố (theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3514/UBND-KTNS ngày 04/4/2024) cho thấy, Bảng giá đất tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 cần được rà soát điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế và một số quy định của Luật Đất đai như: việc xác định giá đất tại các khu đất dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí,...), xác định giá đất tại các tuyến đường kết nối cao tốc, đường dân sinh dọc các tuyến cao tốc; bổ sung giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học; bổ sung giá đất tại khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành; rà soát, cập nhật các tuyến đường phát sinh, đường nâng cấp, mở rộng; thay đổi tên đường, tên đoạn;... để phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn và phù hợp với việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ các quy định về giá đất và yêu cầu thực tế thực hiện công tác quản lý về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh; theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3514/UBND-KTNS ngày 04/4/2024 về việc rà soát, đề xuất việc tiếp tục áp dụng bảng giá đất đến hết năm 2025; Công văn số 5364/UBND-KTNS ngày 15/5/2024 về chủ trương xây dựng bổ sung giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học vào bảng giá đất giai đoạn 2020-2024; Công văn số 6837/UBND-KTNS ngày 13/6/2024 về chủ trương điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất và áp dụng đến hết năm 2025; Công văn số 10465/UBND-KTNS ngày 14/8/2024 và Công văn số 10939/UBND ngày 23/8/2024 về việc bổ sung nội dung thực hiện vào dự án "Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025", việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2020-2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025 là cần thiết và đúng quy định.

Căn cứ khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai; khoản 5 Điều 14, khoản 2 Điều 16 và Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Căn cứ Điều 12 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định Điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025 là phù hợp với quy định.

III. Mục đích và quan điểm điều chỉnh bảng giá đất

1. Mục đích điều chỉnh

Rà soát điều chỉnh, bổ sung một số quy định của bảng giá đất; bổ sung giá đất các khu tái định cư, khu công nghiệp, khu công nghệ cao và cập nhật các tuyến đường phát sinh, đường nâng cấp, mở rộng; thay đổi tên đường, tên đoạn,... để phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất đến hết năm 2025 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Quan điểm điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất

Đối với các quy định, việc điều chỉnh, bổ sung phải dựa trên cơ sở phân tích đánh giá những hạn chế, bất cập trong quá trình áp dụng bảng giá đất; nội dung điều chỉnh, bổ sung ngoài việc xử lý được những hạn chế, bất cập, còn đảm bảo việc áp dụng phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Đối với bảng giá các loại đất nông nghiệp phải rà soát lại các xã và nhóm xã thuộc diện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND tỉnh ngày 18/6/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Đồng Nai, giai đoạn 2023-2025, đảm bảo việc áp dụng đến hết năm 2025 phù hợp với đơn vị hành chính mới trên địa bàn tỉnh.

Đối với bảng giá các loại đất phi nông nghiệp, tập trung rà soát, bổ sung các tuyến đường mới phát sinh do được xây dựng mới hoặc nâng cấp, mở rộng đưa vào quy định trong bảng giá đất (*bảo gồm cả đường trong các dự án dân cư mới như: Khu đô thị sinh thái Đại Phước (Cù lao Ông Cò – huyện Nhơn Trạch), Khu dân cư của Công ty cổ phần Địa ốc phát triển Sông Tiên (Cù lao Đại phước – huyện Nhơn Trạch), Khu dân cư Tín Nghĩa Á Châu (Cù lao Tân Vạn – thành phố Biên Hòa), Khu dân cư Phước Hưng (đảo Phước Hoàng – thành phố Biên Hòa),...*), đảm bảo sự phù hợp về mức giá so với các tuyến đường liên quan trong cùng khu vực và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Tại các tuyến đường đã được quy định trong bảng giá đất, tập trung rà soát chỉnh sửa tên đường, tên đoạn cho phù hợp với tình hình thực tế; rà soát, điều chỉnh mức giá đất đối với một số tuyến đường, đoạn đường có sự thay đổi về hạ tầng làm cho giá đất thị trường biến động dẫn đến mức giá quy định chưa phù hợp, trên cơ sở đó đề xuất điều chỉnh giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế và mặt bằng chung về giá so với các tuyến đường liên quan.

Đối với nội dung bổ sung giá đất tại các khu tái định cư vào bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 cần dựa trên quy định hiện hành về việc xác định vị trí đất tại khoản 6 Điều 12 của Bảng giá đất; tiến hành rà soát các tuyến đường nội bộ (theo quy hoạch chi tiết) trong các khu tái định cư để đề xuất các mức giá khác nhau (nếu có) cho từng tuyến đường hoặc nhóm các tuyến đường trong khu tái định cư, đảm bảo sự hợp lý về mức giá so với các tuyến đường, đoạn đường liên quan trong khu vực, tránh sự mâu thuẫn bất hợp lý về mức giá đất trong cùng khu vực.

Đối với việc bổ sung bảng giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học, phải quy định mức giá cho từng loại đất và đến từng tuyến đường theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo phù hợp về mức giá so với cùng loại đất có tính chất tương tự trong khu vực.

Việc bổ sung giá đất tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long thành phải trên cơ sở rà soát các mức giá đất cụ thể các khu công nghiệp trong khu vực, đánh giá mức độ thuận lợi và khả năng tiếp cận hệ thống giao thông của các khu, cụm công nghiệp để đảm bảo đề xuất mức giá đất quy định phù hợp.

3. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

- Phạm vi điều chỉnh áp dụng trên địa bàn toàn tỉnh.
- Đối tượng điều chỉnh là các cơ quan, tổ chức thực hiện chức năng quản lý tài chính về đất đai và giá đất; các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

IV. Quá trình thực hiện điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024

Luật Đất đai 2024 (Luật số 31/2024/QH15) có hiệu lực từ ngày 01/8/2024. Trong đó, quy định bảng giá đất được xây dựng hàng năm; bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01-01-2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo (khoản 3 Điều 159); đồng thời tại khoản 1 Điều 257 quy định: *“Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này để phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”*.

Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 2769/STNMT-ĐĐ ngày 01/4/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung và kéo dài thời gian áp dụng bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2020-2024.

Ngày 04/4/2024, UBND tỉnh đã có Công văn số 3514/UBND-KTNS về việc rà soát, tiếp tục áp dụng bảng giá đất đến hết năm 2025. Trong đó, UBND tỉnh chỉ đạo: *“Đề nghị các sở, ban, ngành, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Ban Quản lý khu công nghệ cao và UBND các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa rà soát các quy định của Bảng giá đất; giá các loại đất quy định tại*

Bảng giá đất đang được áp dụng để đề xuất việc tiếp tục áp dụng Bảng giá đất đến hết năm 2025 và điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế”.

Đối với việc bổ sung giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học, UBND tỉnh đã chỉ đạo tại Công văn số 7399/UBND-KTNS ngày 21/7/2023 về giá đất tính tiền thuê đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học. Trong đó, UBND tỉnh *“Chấp thuận chủ trương bổ sung giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học vào Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024”*;

Ngày 06/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 3864/STNMT-ĐĐ báo cáo, xin ý kiến UBND tỉnh và đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương xây dựng Bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học của 3 loại đất chính gồm: Đất nông nghiệp khác; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ. Giá đất được xác định cho 3 loại đất chính nêu trên đến từng tuyến đường theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được đầu tư xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Nhằm đảm bảo thời gian trong việc xây dựng, lập hồ sơ điều chỉnh, bổ sung bảng giá, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo, xin ý kiến UBND tỉnh (Công văn số 3832/STNMT-TTKTTNMT ngày 04/5/2024) thực hiện gộp 2 nội dung *“Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024”* và *“Bổ sung giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học vào bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024”* trong 01 hồ sơ (chung trong 01 dự án) để trình HĐND tỉnh thông qua vào kỳ họp cuối năm 2024. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã có Công văn số 6837/UBND-KTNS ngày 13/6/2024 chấp thuận chủ trương điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất và áp dụng thực hiện đến hết năm 2025.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5563/STNMT-ĐĐ ngày 19/6/2023 về việc rà soát, tổng hợp và đề xuất giá đất tại các khu tái định cư để bổ sung vào bảng giá đất giai đoạn 2020-2024; đồng thời triển khai thực hiện điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan phục vụ điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tại Công văn số 3631/STNMT-ĐĐ ngày 11/7/2024.

Trong quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến giá đất và tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh để bổ sung một số nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất, đảm bảo việc áp dụng đến hết 31/12/2025. Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo, xin ý kiến UBND tỉnh (Công văn số 3832/STNMT-TTKTTNMT ngày 04/5/2024 và Công văn số 7681/STNMT-ĐĐ ngày 21/8/2024) bổ sung nội dung thực hiện vào dự án *“Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh giai đoạn 2020-2024”*

và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025”. UBND tỉnh đã chấp thuận bổ sung nội dung thực hiện tại Công văn số 6837/UBND-KTNS ngày 13/6/2024 và Công văn số 10939/UBND-KTNS ngày 23/8/2024.

Dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh (<https://www.dongnai.gov.vn>) và của Sở Tài nguyên và Môi trường (<https://stnmt.dongnai.gov.vn>) để lấy ý kiến từ ngày .../9/2024; Có văn bản gửi đến Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế, tổ chức công chứng nhà nước, tổ chức tư vấn xác định giá để lấy ý kiến theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

.....

V. Nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025

V.1. Điều chỉnh, bổ sung một số quy định của Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 so với Quy định hiện hành:

1.1. Bổ sung khoản 11 Điều 12 để xác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất dạng tuyến, như sau:

“11. Nguyên tắc xác định giá đất của các thửa đất, khu đất dạng tuyến

Đối với các thửa đất, khu đất dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện, đường giao thông...) thì áp dụng bằng mức giá tại vị trí 4 của tuyến đường mà thửa đất, khu đất đi qua; trường hợp thửa đất, khu đất đi qua nhiều tuyến đường khác nhau thì tính bằng trung bình cộng mức giá vị trí 4 của các tuyến đường mà thửa đất, khu đất đi qua.

Trường hợp thửa đất, khu đất đi qua nhiều đơn vị hành chính cấp huyện thì phần đất thuộc địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nào tính theo huyện đó”.

1.2. Bổ sung khoản 12 Điều 12 quy định việc xác định giá đất tại các tuyến đường dẫn lên cao tốc, đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc, như sau:

“12. 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

Đối với các thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc thì áp dụng nguyên tắc quy định tại Điều 7 để xác định vị trí theo các tuyến đường giao thông đi đến thửa đất, khu đất; trường hợp không có đường giao thông đi đến thửa đất thì xác định vị trí 4 của đường giao thông gần nhất có tên trong bảng giá đất.

Đối với thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc (mà chưa có quy định trong bảng giá đất) thì áp dụng nguyên tắc quy định tại Điều 7 để xác định vị trí theo các tuyến đường giao đi đến thửa đất.”

1.3. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 quy định xác định giá đất đối với các thửa đất tiếp giáp với từ 2 tuyến đường (đường có tên trong bảng giá) trở lên, như sau:

“3. Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định mức giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1.

*Trường hợp thửa đất phải xác định giá đất theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này mà tiếp giáp với 2 đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì phần diện tích trong phạm vi từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50 thuộc tuyến đường nào được tính theo mức giá đất của tuyến đường đó; phần diện tích giao với 2 tuyến đường được tính theo đường có mức giá cao hơn; phần diện tích còn lại từ sau mét thứ 50 thì dựa theo đường có mức giá cao nhất để định giá; trường hợp có nhiều tuyến đường có mức giá cao nhất bằng nhau thì dựa theo đường mà thửa đất có mặt tiền dài nhất để xác định giá đất. **Giá trị của thửa đất bằng tổng giá trị của từng phần diện tích đất nói trên nhân với hệ số 1,1.***

1.4. Bổ sung vào quy định tại khoản 4 Điều 9 để quy định xác định giá đất đối với đất chăn nuôi tập trung, như sau:

*“4. **Đất chăn nuôi tập trung;** Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ương tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.”.*

1.5. Bổ quy định tại khoản 8 Điều 12 quy định xác định vị trí đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Do bảng giá đất đã quy định cụ thể mức giá theo từng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đối với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp mới được đầu tư xây dựng mà chưa có quy định trong bảng giá đất sẽ được xem xét bổ sung đưa vào quy định trong bảng giá.

V.2. Về bảng giá các loại đất 5 năm, giai đoạn 2020-2024 so với giá đất hiện hành:

1. Giá các loại đất nông nghiệp: Ổn định mức giá đất nông nghiệp trong toàn tỉnh. Đối với địa bàn các xã thuộc diện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 18/6/2024 của HĐND tỉnh được rà soát, sắp xếp lại nhóm xã để đảm bảo việc áp dụng sau khi thực hiện sắp xếp. Trong đó:

- Đối với địa bàn các xã thuộc huyện Tân Phú, các phường thuộc thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa giữ nguyên các nhóm xã, nhóm phường như quy định hiện hành.

- Đối với địa bàn xã Trị An và Hiếu Liêm thuộc huyện Vĩnh Cửu được tách ra khỏi nhóm xã cũ để quy định thành 01 nhóm lấy tên là xã Trị An và phân thành 2 khu vực với 2 mức giá đất nông nghiệp gồm: Xã Trị An (Khu vực phía Nam sông Đồng Nai) mức giá đất nông nghiệp giữ nguyên như xã Trị An hiện hành) và Xã Trị An (Khu vực phía Bắc sông Đồng Nai thuộc xã Hiếu Liêm theo địa giới hành chính 513) mức giá đất nông nghiệp giữ nguyên như xã Hiếu Liêm hiện hành.

3. Giá đất ở tại đô thị (Phụ lục V)

- Điều chỉnh mức giá đất của 5 đoạn thuộc 4 tuyến đường. Trong đó, tại thành phố Biên Hòa điều chỉnh mức giá của 1 đoạn (đường kết nối khu công nghiệp Giang Điền), thành phố Long Khánh điều chỉnh giá 1 đường (đường Trần Nhân Tông) tại thị trấn Gia Ray điều chỉnh mức giá của 3 đoạn thuộc 2 đường (Nguyễn Thị Minh Khai và Hoàng Đình Thương).

- Chính sửa tên của 11 đoạn đường, tuyến đường. Trong đó, thành phố Biên Hòa sửa tên 1 đường (đường kết nối Khu công nghiệp Giang Điền), thành phố Long Khánh sửa tên điểm cuối 1 đường (đường Xuân Tân - Hàng Gòn), thị trấn Long Thành chỉnh sửa tên điểm cuối của 3 đường (Tôn Đức Thắng, Hoàng Tam Kỳ, Trần Quang Khải), thị trấn Định Quán sửa tên 1 đoạn/1 đường, thị trấn Trảng Bom 2 đường và thị trấn Vĩnh An 3 đường.

- Bổ sung vào quy định trong bảng giá đất đối với 7 tuyến đường thuộc thành phố Biên Hòa. Trong đó, 6 đường thuộc Cù lao Tân Vạn và 1 đường chuyên dùng vận chuyển vật liệu xây dựng.

3. Giá đất ở tại nông thôn (Phụ lục IV)

- Bổ sung vào quy định trong bảng giá đất đối với 12 đoạn đường, tuyến đường mới, gồm: Long Thành 1 đường (đường Liên ấp Sa Cá - Bàu Tre); huyện Tân Phú 2 đoạn/2 đường (1 đoạn thuộc đường Phú Xuân - Núi tượng và 1 đoạn thuộc đường từ đường Trương Công Định, thuộc xã Trà Cỏ); huyện Thống Nhất 1 đoạn thuộc đường Sông Nhạn – Dầu Giây); huyện Nhơn Trạch 8 đường (thuộc Cù lao Đại Phước).

- Điều chỉnh tăng mức giá của 1 đoạn thuộc đường từ đường Trương Công Định (thuộc xã Trà Cỏ) để phù hợp với giá đất tại đường Trương Công Định (tại thị trấn Tân Phú).

- Chính sửa tên điểm đầu, điểm cuối của của 33 đoạn thuộc 24 tuyến đường cho phù hợp với tình hình thực tế (bao gồm cả các trường hợp chỉnh sửa tên để đảm bảo áp dụng sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã). Trong đó, tại Biên Hòa 1 đoạn (thuộc Hương lộ 2); Long Khánh 2 đoạn thuộc đường Xuân Tân – Hàng Gòn, Long Thành 1 đường (đường Cầu Mên); Tân Phú 11 đoạn thuộc 6 tuyến đường; Định Quán 3 tuyến đường; Thống Nhất 2 đoạn thuộc đường Sông Nhạn – Dầu Giây; Trảng Bom 4 đoạn thuộc 2 đường; Cẩm Mỹ 2 đoạn thuộc 2 đường; Vĩnh Cửu 7 đường.

4. Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và tại nông thôn (phụ lục VII, VIII) được điều chỉnh, bổ sung tương ứng bằng 70% mức giá đất ở tại đô thị hoặc tại nông thôn cùng khu vực, vị trí, tuyến đường.

5. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và tại nông thôn (phụ lục IX, X) được điều chỉnh, bổ sung tương ứng bằng 60% mức giá đất ở tại đô thị hoặc tại nông thôn cùng khu vực, vị trí, tuyến đường.

6. Giá đất các khu công nghiệp, cụm công nghiệp (phụ lục XI)

Ổn định mức giá đất các khu công nghiệp, cụm công nghiệp hiện hành.

Bổ sung giá đất Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành vào Bảng giá đất các khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Mức giá quy định là **2.300.000 đồng/m²** bằng mức giá đất tại khu công nghiệp Gò Dầu và cao hơn so với mức giá đất tại một số khu công nghiệp trong khu vực (như: An Phước, Lộc An - Bình Sơn, Nhơn Trạch,...).

7. Bổ sung bảng giá đất các khu tái định cư (Phụ lục số XIV)

Bổ sung bảng giá đất của 108 khu tái định cư trên địa bàn tỉnh. Trong đó, Biên Hòa 38 khu, Long Khánh 2 khu, Long Thành 12 khu, Nhơn Trạch 9 khu, Tân Phú 2 khu, Định Quán 18 khu, Thống Nhất 2 khu, Trảng Bom 9 khu, Cẩm Mỹ 2 khu, Xuân Lộc 4 khu, Vĩnh Cửu 10 khu.

Giá đất tại các khu tái định cư được quy định cho mục đích đất ở đến từng tuyến đường, hoặc nhóm các tuyến đường thể hiện tại Phụ lục số XIV (Bảng giá đất các khu tái định cư). Đối với giá các loại đất phi nông nghiệp khác (nếu có) trong khu tái định cư thì áp dụng, như sau:

- Giá đất thương mại, dịch vụ áp dụng bằng 70% giá đất ở cùng vị trí, tuyến đường.
- Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, tuyến đường.
- Giá các loại đất phi nông nghiệp còn lại thì căn cứ quy định tại khoản 5, khoản 6, 7, 8 Điều 10 để xác định.

8. Bổ sung bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học Đồng Nai (Phụ lục số XV)

Bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học được quy định cho 3 loại đất chính gồm: đất nông nghiệp khác; đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; giá đất quy định đến từng tuyến đường, nhóm các tuyến đường gồm: đường N1, đường D1, đường N9 (chia thành 2 đoạn có lộ giới khác nhau) và các tuyến đường còn lại. Trong đó:

- Giá đất sản xuất kinh, doanh phi nông nghiệp từ 900.000 đồng/m² đến 1.100.000 đồng/m² tương đương với mức giá đất của khu công nghiệp Xuân Lộc (1.000.000 đồng/m²) và cụm công nghiệp Xuân Hưng (950.000 đồng/m²).

- Giá đất thương mại dịch vụ từ 990.000 đồng/m² đến 1.200.000 đồng/m², cao hơn so với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khoảng 10%.

- Giá đất nông nghiệp khác từ 160.000 đồng/m² (bằng với mức giá đất nông nghiệp khác tại vị trí 1 đường nhóm I) đến 180.000 đồng/m².

9. Bổ sung giá đất Cảng hàng không Quốc tế Long Thành

Giá đất tại Cảng hàng không Quốc tế Long thành được bổ sung vào quy định đối với 2 loại đất gồm: Đất thương mại, dịch vụ và Đất sản xuất kinh, doanh phi nông nghiệp. Trong đó:

- Giá đất thương mại, dịch vụ là 2.300.000 đồng/m², tương đương với giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 2 của một số tuyến đường gần sân bay.

- Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 2.100.000 đồng/m², tương đương với giá đất tại một số khu công nghiệp trên địa bàn như Khu công nghiệp Long Thành (2.160.000 đồng/m²), Khu công nghiệp Lộc An – Bình Sơn (2.000.000 đồng/m²).

10. Giá các loại đất khác còn lại

Giá đất nông nghiệp khác, giá các loại đất phi nông nghiệp còn lại và giá đất chưa sử dụng được giữ nguyên cách xác định giá đất theo đất nông nghiệp hoặc giá đất ở hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí như quy định của bảng giá đất hiện hành.

(Kèm theo các phụ lục thuyết minh về: Nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024).

VI. Tổ chức thực hiện

Sau khi Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025 được Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định, UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức thực hiện như sau:

1. Quyết định ban hành Quy định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020- 2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025 để áp dụng theo quy định của Luật Đất đai năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Phối hợp chặt chẽ với Hội đồng nhân dân tỉnh trong việc giám sát thực hiện Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024.

3. Chỉ đạo các cơ quan liên quan theo dõi, đánh giá tình hình áp dụng của Bảng giá đất và diễn biến giá đất thị trường để có cơ sở xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của Luật Đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét quyết định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, KTNS.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Tấn Đức