

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI



BÁO CÁO THUYẾT MINH

**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 NGÀY 31/12/2025**

THÁNG 9 NĂM 2024

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO THUYẾT MINH

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 ngày 31/12/2025.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai 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", Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự án và tổ chức thực hiện điều tra thu thập thông tin phục vụ điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024 và kéo dài thời gian áp dụng đến hết ngày 31/12/2025. Cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Luật Đất đai 2024 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*

bổ 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 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, thị trấn sẽ 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 phù hợp với các quy định hiện hành.

II. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ, PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Mục tiêu

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. Nhiệm vụ

- Bổ sung giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học; giá đất Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành vào bảng giá đất;
- Bổ sung quy định giá đất các khu tái định cư trên địa bàn tỉnh;
- Rà soát cập nhật bổ sung các tuyến đường mới phát sinh, tuyến đường được nâng cấp, mở rộng; điều chỉnh tên các tuyến đường, đoạn đường,...;
- Bổ sung tiêu thức xác định vị trí cho các khu đất dạng tuyến như đường ống nước, đường ống dẫn khí; bổ sung quy định quy định việc áp dụng bảng giá đất cho các tuyến đường kết nối cao tốc, đường dân sinh dọc các cao tốc;
- Rà soát theo địa bàn xã, nhóm xã để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp, đảm bảo việc áp dụng sau khi hoàn thành sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã;
- Đề xuất kéo dài thời gian áp dụng bảng giá đất giai đoạn 2024-2025 đến hết 31/12/2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.
- Xây dựng bản đồ thông tin giá đất theo địa bàn cấp huyện (bản đồ số) làm cơ sở để thực hiện công tác quản lý về tài chính đất đai và làm cơ sở để cập nhật, xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

3. Phương pháp định giá đất

Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua khá phát triển, đặc biệt tại các khu vực có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc thửa đất có hình thể đẹp, vị trí thuận lợi (có khả năng kết hợp giữa việc ở với kinh doanh mua bán) hoặc những thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ, nằm gần hoặc trong khu dân cư tập trung thuộc khu vực quy hoạch đất ở,... Vì vậy, phương pháp định giá đất được sử dụng chủ yếu là phương pháp phương

pháp so sánh, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phương pháp thặng dư theo quy định tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai. Trong đó:

- Đối với các khu vực, vị trí, đoạn đường có thông tin giá đất thị trường thì sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định mức giá của các vị trí, so sánh mức độ chênh lệch về giá đất giữa các vị trí, đoạn đường, tuyến đường khác nhau trong cùng khu vực để đề xuất mức giá đất điều chỉnh, bổ sung;

- Tại các khu vực, vị trí, đoạn đường không có thông tin giá đất thị trường thì điều tra, rà soát về hiện trạng giao thông, các công trình công cộng liên quan, mật độ phân bố dân cư và khả năng sinh lợi khác để tiến hành so sánh với các bất động sản khác tại các khu vực, đoạn đường, tuyến đường có thông tin giá đất thị trường; đồng thời khảo sát các thông tin về giá rao bán của các bất động sản để tham khảo trong việc đề xuất các mức giá đất cần điều chỉnh, bổ sung.

- Tại các Khu công nghệ cao công nghệ sinh học và Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành thì điều tra thông tin về thu nhập hoặc thông tin về giá cho thuê nhà xưởng và áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất; so sánh đánh giá về mức độ thuận lợi về giao thông và điều kiện tiếp cận hạ tầng với các khu, cụm công nghiệp trong cùng khu vực để đề xuất mức giá đất, đảm bảo sự hài hòa về mức giá giữa các khu công nghiệp trong cùng khu vực.

III. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành định mức kinh tế kỹ thuật để lập dự toán ngân sách Nhà nước phục vụ công tác định giá đất;

2. Cơ sở thực hiện và tài liệu tham khảo

- Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 18/6/2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Đồng Nai, giai đoạn 2023-2025
- Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 23/05/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Bổ sung Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2044 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai sửa đổi một số phụ lục đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 11/2019/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- 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;

- Công văn số 9623/UBND-KTNS ngày 18/9/2023 về việc lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể Khu công nghệ cao công nghệ sinh học;

- Công văn số 5364/UBND-KTNS ngày 15/5/2024 của UBND tỉnh về chủ trương xây dựng bổ sung giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học vào bảng giá đất 2020-2024;

- Công văn số 6837/UBND-KTNS ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất và áp dụng đến hết năm 2025.

- Công văn số 10465/UBND-KTNS ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh về việc bổ sung nội dung thực hiện theo chủ trương điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất và áp dụng thực hiện hết năm 2025;

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";

- Bảng giá đất (2020-2024) của các tỉnh lân cận: Bình Phước, Bình Dương, Lâm Đồng, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu và thành phố Hồ Chí Minh;

- Giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất, xác định giá đất bồi thường, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của các dự án trên địa bàn tỉnh;

- Kết quả rà soát, đánh giá tình hình áp dụng Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

IV. QUÁ TRÌNH TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Ngày 18/01/2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Đất đai 2024 (Luật số 31/2024/QH15) 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”*.

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.

Về thủ tục trình HĐND tỉnh, UBND tỉnh đã có Tờ trình số 120/TTr-UBND ngày 18/9/2024 về việc xây dựng 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

31/12/2025; Thường trực HĐND tỉnh đã thống nhất đề nghị ban hành 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 31/12/2025 tại Công văn số /HĐND-VP ngày 20/9/2024.

Ngày 24/9/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi hồ sơ dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đến Văn phòng UBND tỉnh để đăng tải lấy ý kiến và gửi UBMTTQVN tỉnh Đồng Nai, Cục thuế Đồng Nai, Tổ chức công chứng nhà nước, Tổ chức tư vấn định giá đất để lấy ý kiến theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Ngày .../10/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu các ý kiến góp ý và chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh (Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến số .../BC-STNMT ngày .../10/2024).

V. RÀ SOÁT CÁC NỘI DUNG TỒN TẠI CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở kết quả rà soát, đề xuất điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất 2020-2024 tiếp tục áp dụng đến hết năm 2025 của các Sở, ngành và UBND các huyện, thành phố (*theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3514/UBND-KTNS ngày 04/4/2024*); kết quả rà soát các quy định của Bảng giá đất hiện hành, đối chiếu với quy định của Luật Đất đai năm 2024, một số nội dung của Bảng giá đất 2020-2024 cần xem xét điều chỉnh, bổ sung như sau:

1. Rà soát các quy định của bảng giá đất

1.1. Quy định việc xác định vị trí đối với các khu đất dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí,...)

Bảng giá đất hiện hành chưa quy định về nguyên tắc (tiêu thức) để xác định vị trí và mức giá đất theo bảng giá đất đối với các khu đất dạng tuyến (như đường ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện,...), trong khi các loại đất nói trên thuộc trường hợp cho thuê đất, nên cần xác định và tính giá đất theo bảng giá đất làm cơ sở xác định tiền cho thuê đất theo quy định.

Trên thực tế, các thửa đất, khu đất dạng tuyến nói trên thường kéo dài qua nhiều địa bàn cấp xã, cấp huyện và liên quan đến nhiều tuyến đường giao thông quy định trong bảng giá đất. Sự kéo dài của khu đất (theo tuyến công trình) có thể đi qua nhiều tuyến đường giao thông chính, nên bản chất là tiếp giáp với nhiều tuyến đường khác nhau. Việc tính toán, xác định vị trí và mức giá đất theo bảng giá đất không thể chia nhỏ khu đất thành nhiều phần diện tích với các mức giá khác nhau để xác định, tạo nên sự phức tạp và không có cơ sở đảm bảo sự chính xác. Bên cạnh đó, các khu đất nói trên có công năng sử dụng đặc thù

(mang tính chuyên dùng), nên tiếp giáp hoặc không tiếp giáp với các tuyến đường giao thông đều không có sự khác biệt về chức năng và giá trị sử dụng.

Vì vậy, cần đưa ra một nguyên tắc nhất định mang tính tương đối và phù hợp với tình hình thực tế để có cơ sở áp dụng.

1.2. Quy định việc xác định giá đất tại các tuyến đường kết nối cao tốc, đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc

Trong thời gian qua, trên địa bàn tỉnh đã và đang được đầu tư xây dựng nhiều tuyến đường cao tốc, từ đó đã hình thành các tuyến đường kết nối lên cao tốc (đường dẫn lên cao tốc), đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc. Tuy nhiên, trong quy định của Bảng giá đất chưa đề cập đến việc xác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất liên quan đến tuyến đường nói trên, nên quá trình áp dụng bảng giá đất liên quan đến thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc hoặc đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc ở địa phương còn lúng túng, khó xác định. Vì vậy, cần thiết phải xem xét đưa vào quy định trong bảng giá đất đối với các trường hợp nói trên để có cơ sở áp dụng.

Trên thực tế, mặc dù các tuyến đường nói trên được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh, nhưng về tính chất có sự khác biệt so với các tuyến đường giao thông khác, như:

- Đường kết nối lên cao tốc (đường dẫn lên cao tốc): Đây là một phần đường thuộc hệ thống đường cao tốc, có một chiều đi, chỉ cho phép các phương tiện giao thông được phép lên cao tốc đi vào để lên cao tốc, không được phép quay đầu; đường dẫn lên cao tốc có thể tiếp giáp không đồng mức với các thửa đất 2 bên (dẫn lên đường cao tốc trên cao) hoặc tiếp giáp đồng mức với các thửa đất 2 bên nhưng có rào chắn ngăn cách, nên không kết nối trực tiếp với các thửa đất, khu đất tiếp giáp hai bên. Do vậy, đường dẫn lên cao tốc không phải là đường giao thông kết nối với thửa đất tiếp giáp hoặc các thửa đất gần đường dẫn lên cao tốc; việc đi đến các thửa đất nói trên phải thông qua các tuyến đường dân sinh khác trong khu vực (có thể là đường dân sinh mới được xây dựng sau khi hình thành cao tốc và đường dẫn lên cao tốc).

- Đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc: Việc xây dựng các tuyến đường cao tốc đã có sự chia cắt nhất định đến việc đi lại trên địa bàn, từ đó đã hình thành các tuyến đường gom dân sinh để tái tạo sự liên kết về giao thông. Tuy nhiên, các tuyến đường gom dân sinh mới hình thành thường không được bố trí dân cư, đồng thời kéo dài khoảng cách về giao thông so với ban đầu (khoảng cách về giao thông đi đến thửa đất), nên thửa đất tiếp giáp với đường gom dân sinh nói trên có những hạn chế nhất định (trường trường hợp tiếp giáp các tuyến đường dân sinh hiện hữu được thiết kế và xây dựng hầm chui, cầu vượt ngang qua cao tốc).

Từ thực tế trên, việc quy định về nguyên tắc xác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc hoặc đường gom dân sinh cần xem xét để phù hợp với tình hình thực tế.

1.3. Quy định việc xác định giá đất đối với thửa đất tiếp giáp với từ 2 tuyến đường trở lên (đường có tên trong bảng giá)

Quy định hiện hành (khoản 3 Điều 12) có quy định đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố hoặc đường giao thông chính trở lên thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất. Tuy nhiên, chưa xem xét đến yếu tố thuận lợi của thửa đất có 2 mặt tiền đường trở lên, nên chưa đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

Trên thực tế, các thửa đất có 2 mặt tiếp giáp đường (tiếp giáp với 2 tuyến đường) thì giá trị chuyển nhượng thị trường cao hơn so với các thửa đất tiếp giáp một tuyến đường; Trong trường hợp xác định giá đất cụ thể thì các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông đều được đánh giá thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường, nên được điều chỉnh tỷ lệ tăng thêm đối với thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền đường (khoảng 10%).

Tham khảo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, tại tỉnh Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh và trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đều quy định các thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường giao thông chính trở lên thì được tính tăng thêm 10% (cộng 10%) so với các thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường.

Tham khảo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quy định đối với thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường chính trở lên như sau:

- Thửa đất tiếp giáp với 02 (hai) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

- Thửa đất tiếp giáp với 03 (ba) đường chính trở thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.

Từ thực tế nêu trên, cần bổ sung vào quy định trong bảng giá đất nguyên tắc tính giá đối với thửa đất tiếp giáp với 2 đường giao thông chính cao hơn so với thửa đất chỉ tiếp giáp với 1 đường giao thông chính.

1.4. Bỏ quy định xác định vị trí đối với đất khu, cụm công nghiệp tại khoản 8 Điều 12.

Tại khoản 8 Điều 12 bảng giá đất hiện hành quy định:

“8. Đất trong cùng một khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được đầu tư kết cấu hạ tầng thì áp dụng chung vị trí và mức giá theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Quy định này. Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đầu tư hạ tầng nhưng chưa có quy định trong bảng giá đất (hình thành sau thời

điểm bảng giá đất công bố áp dụng) thì áp dụng chung vị trí và mức giá như sau:

a) Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp Quốc lộ, Tỉnh lộ và các đường thuộc nhóm I quy định tại phụ lục XIII của Quy định này thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 3 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất.

b) Các trường hợp còn lại thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường phố (hoặc đường giao thông chính) tiếp giáp; trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp không tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường gần nhất, trường hợp khoảng cách đến các đường gần nhất bằng nhau thì áp dụng theo đường có mức giá cao nhất.”

Bảng giá đất hiện hành đã quy định cụ thể mức giá theo từng khu, cụm công nghiệp tại Phụ lục XI. Đối với các khu, cụm công nghiệp mới được đầu tư xây dựng thì giá đất được xác định theo giá đất cụ thể; việc xác định giá đất cụ thể đối với các khu, cụm công nghiệp mới hình thành được so sánh, đánh giá về mức độ thuận lợi so với các khu, cụm công nghiệp trong cùng khu vực có sự tương đồng nhất định để đảm bảo phù hợp về mức giá. Vì vậy, việc quy định xác định vị trí như quy định hiện hành là không cần thiết.

2. Về bảng giá các loại đất

2.1. Rà soát, điều chỉnh bảng giá các loại đất nông nghiệp đối với địa bàn cấp xã thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã

Bảng giá đất hiện hành quy định 4 bảng giá đất nông nghiệp gồm: Bảng giá đất trồng cây hàng năm; Bảng giá đất trồng cây lâu năm; Bảng giá đất rừng trồng sản xuất và Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản. Trong đó, giá đất được quy định theo xã hoặc nhóm xã và theo nhóm đường.

Ngày 18/6/2024, HĐND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 13/NQ-HĐND về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Đồng Nai, giai đoạn 2023-2025. Theo đó, có 4 huyện, thành phố (Biên Hòa, Long Khánh, Tân Phú, Vĩnh Cửu) thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã; sau khi sắp xếp toàn tỉnh Đồng Nai còn 159 đơn vị hành chính cấp xã (giảm 11 đơn vị). Các đơn vị hành chính xã, phường được sắp xếp như sau:

- Tại thành phố Biên Hòa:

+ Phường Quang Vinh mới được sát nhập từ các phường: Hòa Bình, Quang Vinh (cũ) và một phần khu phố 10 phường Tân Phong.

+ Phường Trung Dũng mới được sát nhập từ các phường: Thanh Bình, Quyết Thắng, Trung Dũng (cũ) và một phần khu phố 10 phường Tân Phong.

+ Phường Tân Mai mới được sát nhập từ phường Tân Tiến và Tân Mai (cũ).

+ Phường Bình Đa mới được sát nhập từ phường Tam Hòa và Bình Đa (cũ)

Sau khi sắp xếp, thành phố Biên Hòa có 25 đơn vị hành chính (giảm 5 đơn vị) gồm 24 phường và 01 xã (Long Hưng).

- Tại thành phố Long Khánh:

+ Phường Xuân An mới được sát nhập từ các phường: Xuân Trung, Xuân Thanh và Xuân An (cũ).

Sau khi sắp xếp, thành phố Long Khánh có 13 đơn vị hành chính (giảm 2 đơn vị) gồm 9 phường và 4 xã.

- Tại huyện Tân Phú:

+ Xã Phú Sơn mới được sát nhập từ xã Phú Trung và Phú Sơn (cũ).

+ Xã Phú Lập mới được sát nhập từ xã Phú Lập (cũ) và ấp 1, ấp 2 xã Núi Tượng.

+ Xã Nam Cát Tiên mới được sát nhập từ xã Nam Cát Tiên (cũ) và các ấp 3, ấp 4 xã Núi Tượng (phần còn lại sau khi sát nhập vào xã Phú Lập).

Sau khi sắp xếp, huyện Tân Phú có 16 đơn vị hành chính (giảm 2 đơn vị) gồm 1 thị trấn và 15 xã.

- Tại huyện Vĩnh Cửu:

+ Xã Trị an mới được sát nhập từ xã Hiếu Liêm và xã Trị An (cũ).

+ Xã Tân Bình mới được sát nhập từ xã Bình Hòa và xã Tân Bình (cũ).

Sau khi sắp xếp, huyện Vĩnh Cửu có 10 đơn vị hành chính (giảm 2 đơn vị) gồm 1 thị trấn và 9 xã.

Vì vậy, để đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất đến hết 31/12/2025 thì bảng giá các loại đất nông nghiệp cần rà soát, điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với đơn vị hành chính cấp xã sau khi sắp xếp theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND của HĐND tỉnh.

2.2. Rà soát điều chỉnh tên điểm đầu, điểm cuối của một số đoạn đường, tuyến đường (đối với bảng giá các loại đất phi nông nghiệp) phù hợp với đơn vị hành chính cấp xã sau khi sắp xếp

Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp (6 bảng giá gồm: Đất ở tại đô thị; đất ở tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và đất sản xuất

kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn) được quy định theo đoạn đường, tuyến đường và theo đơn vị hành chính cấp huyện.

Trong đó, điểm đầu, điểm cuối của một số đoạn đường, tuyến đường xác định theo tên địa danh hoặc theo địa giới hành chính cấp xã (trong cùng đơn vị hành chính cấp huyện). Trong trường hợp có sự thay đổi đơn vị hành chính cấp xã theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND của HĐND tỉnh thì các đoạn đường, tuyến đường liên quan cần được rà soát điều chỉnh lại tên đoạn, tên đường cho phù hợp, đảm bảo việc áp dụng sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã.

1.3. Bổ sung bảng giá đất tại các khu tái định cư

Tại khoản 6 Điều 12 (Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022) đã được quy định về nguyên tắc xác định vị trí và mức giá *“Đối với giá đất trong các khu dân cư đã được phân lô, đầu tư đường giao thông đồng bộ và hoàn chỉnh: ...”*, nên việc xác định giá đất theo bảng giá đất tại các khu tái định cư đảm bảo có cơ sở thực hiện.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024: *“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”*. Vì vậy, cần thiết phải bổ sung bảng giá đất tại các khu tái định cư vào Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024, nhằm đảm bảo việc áp dụng Bảng giá đất, tính tiền sử dụng đất để giao đất tái định cư theo đúng quy định.

1.4. Bổ sung bảng giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học

Bảng giá đất hiện hành chưa quy định bảng giá đất đối với Khu công nghệ cao công nghệ sinh học, việc xác định giá đất để tính tiền cho thuê đất đối với các loại đất trong Khu công nghệ cao chưa có cơ sở thực hiện. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã có 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”*.

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao: *“d) Căn cứ quy hoạch chi tiết của Khu công nghệ cao đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và cập nhật vào Bảng giá đất”*;

căn cứ vào quy hoạch chi tiết trong Khu công nghệ cao công nghệ sinh học đã được phê duyệt, bảng giá đất trong Khu công nghệ cao công nghệ sinh học được xây dựng cho 3 loại đất chính gồm: **Đất nông nghiệp khác; đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải 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.

1.5. Bổ sung giá đất Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành

Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành hiện đã được hình thành (đã giao đất cho đơn vị kinh doanh hạ tầng) và có các đơn vị thứ cấp thuê lại đất trong khu công nghiệp nói trên. Tuy nhiên, bảng giá đất các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Phụ lục XI) chưa quy định giá đất của Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành, nên chưa có cơ sở để xác định tiền cho thuê đất (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm). Vì vậy, cần bổ sung vào quy định trong bảng giá đất.

1.6. Rà soát bổ sung các đoạn đường, tuyến đường mới phát sinh; điều chỉnh tên đường, tên đoạn và mức giá của một số đoạn đường, tuyến đường

Qua kết quả rà soát của các địa phương cho thấy, một số tuyến đường, đoạn đường mới phát sinh cần được bổ sung, điều chỉnh để phù hợp với thực tế tại địa phương như:

(1) Huyện Xuân Lộc: Đề nghị điều chỉnh mức giá của 3 đoạn thuộc 2 tuyến đường tại thị trấn Gia Ray:

- Đường Nguyễn Thị Minh Khai: Điều chỉnh mức giá của 2 đoạn do mới được nâng cấp, mở rộng gồm: Đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cẩn đến giáp KCN Xuân Lộc và đoạn qua đường Nguyễn Văn Linh 161 m đến Quốc lộ 1.

- Đường Hoàng Đình Thương (từ đường Ngô Quyền đến hết ranh thửa đất số 351, tờ BĐĐC số 18 về bên phải và hết ranh thửa đất số 70, tờ BĐĐC số 18 về bên trái, thị trấn Gia Ray), điều chỉnh mức giá do đường đã và đang thực hiện nâng cấp mở rộng.

(2) Huyện Tân Phú: Đề nghị điều chỉnh lại tên một 4 đoạn thuộc 4 tuyến đường, điều chỉnh mức giá của 1 đoạn thuộc 1 tuyến đường và bổ sung thêm 2 đoạn thuộc 2 tuyến đường, như sau:

- Đường Tà Lài: Đoạn từ ngã ba chùa Bửu Tân xã Phú Thịnh đến giáp ranh xã Phú Lập, điều chỉnh thành: Đoạn từ ngã ba chùa Bửu Tân (xã Phú Thịnh) đến Km12 (công viên hóa ấp 2 xã Phú Lập) để khớp với đoạn tiếp theo.

- Đường Phú Xuân - Núi tượng: Bổ sung thêm đoạn: Đoạn từ ngã ba xã Phú Lộc đến giáp ranh xã Núi Tượng, do mới được đầu tư hoàn thành, là một nhánh thuộc đường Phú Xuân - Núi Tượng.

- Đường Trương Công Định, từ đường Trương Công Định (thị trấn Tân Phú) đến hết ranh thửa đất số 450, tờ BĐDC số 5 (xã Trà Cổ): điều chỉnh tên đường, điều chỉnh giá đoạn đầu và bổ sung thêm đoạn tiếp theo, như sau:

+ Chỉnh sửa tên đường thành: Đường từ đường Trương Công Định (thị trấn Tân Phú) đến hết ranh thửa 394, tờ bản đồ địa chính số 7.

+ Đoạn từ đường Trương Công Định (thị trấn Tân Phú) đến hết ranh thửa đất số 450, tờ BĐDC số 5 (xã Trà Cổ), điều chỉnh tăng mức giá để phù hợp với đường Trương Công Định tại thị trấn và đoạn tiếp theo.

+ Bổ sung đoạn: Đoạn tiếp theo đến hết ranh thửa 394, tờ bản đồ địa chính số 7 (xã Trà Cổ).

- Đường chợ Phú Lộc đi bến đò (từ ngã ba Trường Tiểu học Phạm Văn Đồng đến ngã ba giáp ranh xã Phú Thịnh), điều chỉnh tên đường thành: Đường từ ngã ba đi bến đò Phú Tân đến ngã ba giáp ranh xã Phú Thịnh.

- Đường chợ Phú Lộc đi xã Phú Tân huyện Định Quán (từ ngã ba Trường Tiểu học Phạm Văn Đồng đến giáp ranh huyện Định Quán), điều chỉnh tên điểm đầu thành: Đường chợ Phú Lộc đi xã Phú Tân huyện Định Quán (từ ngã ba đi bến đò Phú Tân đến giáp ranh huyện Định Quán).

- Đoạn giao từ đường Tà Lài đến ngã 3 đi bến đò Phú Tân (huyện Định Quán), điều chỉnh tên thành: Đường từ đường Tà Lài đến ngã 3 đi bến đò Phú Tân (huyện Định Quán).

(3) Huyện Định Quán: Điều chỉnh tên đường, tên đoạn 4 tuyến đường

- Đường Cầu Trắng (đoạn từ Cách Mạng Tháng 8 đến ranh giới xã Ngọc Định) điều chỉnh điểm cuối của 1 đoạn như sau:

Đoạn từ Cách Mạng Tháng 8 đến Cổng Lớn: đổi tên điểm cuối thành: Đoạn từ Cách Mạng Tháng 8 đến suối.

- Đường 118 (xã Phú Vinh): đổi tên thành Đường 118 (xã Phú Vinh – Phú Tân), do đây là tuyến đường giáp ranh giữ 2 xã.

- Đường 4A, từ Quốc lộ 20 đến đoạn qua UBND xã Túc Trưng giáp Quốc lộ 20: đổi tên thành: Đường 4A, từ giáp Quốc lộ 20 (cà phê Thu Hà) đến tiếp giáp Quốc lộ 20 (đoạn qua công an xã Túc Trưng).

- Đường 2A, từ Trạm y tế xã Túc Trưng đến hết ranh thửa đất số 12, tờ BĐDC số 54 về bên trái (xã Túc Trưng) và hết ranh thửa đất số 742, tờ BĐDC số 55 về bên phải (xã Gia Canh): đổi tên thành: Đường 2A, từ giáp Quốc lộ 20

(cây xăng Tiên Nghĩa) đến đầu nối với đường 4A (đoạn qua hết công an xã Túc Trung).

(4) Huyện Vĩnh Cửu: điều chỉnh tên điểm đầu, điểm cuối của 2 tuyến đường

- Đường Bà huyện Thanh Quan: điều chỉnh điểm đầu, điểm cuối thành: Đường Bà huyện Thanh Quan (từ đường Nguyễn Tất Thành đến đường Nguyễn Trung Trực)

- Đường Chu Văn An (từ Đường tỉnh 762 đến hết ranh thửa đất số 18, tờ BĐDC số 66 về bên phải và hết ranh thửa đất số 32, tờ BĐDC số 66 về bên trái, thị trấn Vĩnh An), chỉnh điểm đầu thành: Đường Chu Văn An (từ đường Nguyễn Tất Thành đến hết ranh thửa đất số 18, tờ BĐDC số 66 về bên phải và hết ranh thửa đất số 32, tờ BĐDC số 66 về bên trái, thị trấn Vĩnh An).

(5) Huyện thống Nhất:

Đường Sông Nhạn - Dầu Giây: Chưa thống nhất về các đoạn so với quản lý của ngành giao thông, cần chỉnh sửa, bổ sung

(6) Huyện Trảng Bom: chỉnh sửa tên của 2 đoạn thuộc Đường liên xã Bắc Sơn - Bình Minh - Sông Trầu để phù hợp với thực tế.

- Đoạn từ ranh giới xã Bình Minh đến Công ty Sông Ranh, điều chỉnh thành: Đoạn từ ranh giới xã Bình Minh đến hết Công ty Sông Ranh.

- Đoạn từ đầu Công ty Sông Ranh đến đường Trảng Bom - Thanh Bình, điều chỉnh tên thành: Đoạn từ Công ty Sông Ranh đến đường Trảng Bom - Thanh Bình.

(7) Huyện Long Thành: đề nghị bổ sung 1 tuyến đường; bỏ quy định 1 tuyến đường và điều chỉnh tên điểm đầu điểm cuối của 5 đoạn đường, tuyến đường. Cụ thể:

- Bổ sung đường: Đường Liên ấp Sa Cá - Bàu Tre (từ Tỉnh lộ 769 đến Hương lộ 10 xây dựng mới), do tuyến đường này đã được đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu giao thông của khu vực.

- Bỏ quy định đối với tuyến đường: Đường Bàu Cạn - Tân Hiệp - Phước Bình (từ đường vào UBND xã Bàu Cạn đến đường vào UBND xã Phước Bình), do tuyến đường này chủ yếu là đường lô cao su, hiện trạng là đường đất chất lượng xấu.

- Đường Tôn Đức Thắng (từ đường Nguyễn Đình Chiểu đến đường Võ Thị Sáu): điều chỉnh điểm đầu điểm cuối thành: Đường Tôn Đức Thắng (từ đường Hai Bà Trưng đến đường Võ Thị Sáu).

Trong đó: Đoạn từ đường Nguyễn Đình Chiểu đến đường Lý Thái Tổ, đổi thành: Đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến đường Lý Thái Tổ.

- Đường Hoàng Tam Kỳ từ đường Hoàng Minh Châu đến đường Nguyễn Hải, đổi thành: Đường Hoàng Tam Kỳ từ đường Hoàng Minh Châu đến đường liên xã An Phước - Thị trấn Long Thành.

- Đường Trần Quang Khải (từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường Hà Huy Giáp), đổi thành: Đường Trần Quang Khải (từ đường Nguyễn Văn Cừ đến cuối đường trong khu dân cư, bên trái đến hết hướng đông thửa đất 204, bên phải đến hết thửa 349 tờ bản đồ số 14).

- Đường Cầu Mềm (từ Cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây đến đường Bàu Cạn - Suối Trầu - Cẩm Đường), đổi thành: Đường Cầu Mềm (từ Đường 769 qua cao tốc... đến đường Bàu Cạn - Suối Trầu - Cẩm Đường).

VI. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG VÀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN

VI.1. Thông tin về giá đất trên cơ sở dữ liệu và trên hợp đồng chuyển nhượng

Trên cơ sở dự kiến các khu vực cần điều tra, thu thập thông tin thị trường phụ vụ điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất, Trung tâm đã rà soát các trường hợp chuyển nhượng thành công (đã thực hiện đăng ký biến động trên cơ sở dữ liệu đất đai), kết hợp rà soát cơ sở dữ liệu về giá đất trên địa bàn, cho thấy:

1. Cơ sở dữ liệu về giá đất

Hiện nay, cơ sở dữ liệu về giá đất trên địa bàn tỉnh chưa được xây dựng, nên chưa có thông tin về giá đất được ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

Qua rà soát các trường hợp giá đất cụ thể phục vụ bồi thường tại địa bàn các huyện, thành phố cho thấy, các trường hợp giá đất cụ thể đều có mức giá cao hơn giá đất quy định, trong đó, giá đất nông nghiệp phổ biến cao hơn từ 2,6 đến 8 lần; giá đất ở nông thôn phổ biến cao hơn từ 1,2 đến 1,7 lần; giá đất ở tại đô thị phổ biến cao hơn từ 1,2 đến 2,2 lần so với giá đất trong bảng giá đất (nhiều trường hợp cao hơn mức phổ biến nêu trên).

2. Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính

Kết quả rà soát các trường hợp chuyển nhượng đã đăng ký biến động trên cơ sở dữ liệu đất đai đã xác định được giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính (thu thuế chuyển quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá đất xác định trong phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính tương đương với giá đất trong bảng giá đất (bằng hoặc cao hơn không đáng kể). Do người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất né tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính, nên giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là giá đất chuyển nhượng thực tế, mà là mức giá đất thấp tương đương với giá đất trong bảng giá đất.

Vì vậy, việc sử dụng thông tin giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất hoặc để so sánh xác định giá đất cụ thể là không đảm bảo nguyên tắc thị trường quy định tại điểm b khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai.

3. Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời gian 2 năm (2022, 2023) đến nay, trên địa bàn tỉnh không có trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, vì vậy giá đất thông qua các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được ghi nhận.

Từ tình hình thực tế nêu trên, để đảm bảo nguyên tắc thị trường trong việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, phải tiến hành điều tra giá đất thị trường thông qua phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng hoặc người có liên quan đến thửa đất chuyển nhượng.

VI.2. Điều tra giá đất thị trường thông qua phỏng vấn

Căn cứ dự án 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 được phê duyệt; Công văn số 6361/STNMT-ĐĐ ngày 11/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan phục vụ 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 ngày 31/12/2025, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và UBND cấp xã tiến hành điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan phục vụ điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất.

Kết quả, đã điều tra trên địa bàn 70/170 xã, phường, thị trấn trong toàn tỉnh với số lượng thửa đất điều tra là 1.143 trường hợp chuyển nhượng. Các trường hợp điều tra được phân bố trên địa bàn cấp xã, đảm bảo mức tối thiểu có 3 trường hợp trên mỗi vị trí, đoạn đường, tuyến đường cần điều tra. Trong đó, các trường hợp điều tra chủ yếu tập trung tại các khu tái định cư và khu vực liên quan đến giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học; đối với Khu công nghệ công nghệ cao Amata thì sử dụng thông tin về giá đất cụ thể và so sánh với các Khu công nghiệp có tính chất tương đồng nhất định để đề xuất mức giá đất cho phù hợp.

Ngoài việc điều tra giá đất thị trường, đã điều tra, rà soát hệ thống đường giao thông theo quy hoạch chi tiết tại các khu tái định cư để có cơ sở đánh giá và đề xuất giá đất tại các khu tái định cư.

Bảng 1: Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại các địa phương

TT	Đơn vị hành chính	Số xã điều tra	Số phiếu điều tra	Ghi chú
1	TP. Biên Hòa	20	291	
2	TP. Long Khánh	2	24	
3	Huyện Xuân Lộc	5	54	
4	Huyện Cẩm Mỹ	5	106	
5	Huyện Thống Nhất	2	78	
6	Huyện Định Quán	8	147	
7	Huyện Tân Phú	2	45	
8	Huyện Trảng Bom	4	126	
9	Huyện Vĩnh Cửu	6	48	
10	Huyện Long Thành	8	99	
11	Huyện Nhơn Trạch	8	125	
	Toàn tỉnh	70	1143	

Thông tin điều tra được thực hiện theo phương pháp phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất hoặc người có liên quan đến thửa đất chuyển nhượng, có so sánh với mức giá giao dịch chung của địa bàn trên mỗi khu vực để xác định về độ tin cậy của thông tin chuyển nhượng đã cung cấp.

Mức giá đất chuyển nhượng ghi nhận thông qua điều tra phỏng vấn là phù hợp với tình hình thực tế (*mức giá đất ghi nhận chưa đúng tuyệt đối với giá chuyển nhượng, nhưng là mức giá phù hợp với điều kiện thực tế của thửa đất chuyển nhượng trên thị trường*); mặc dù giá đất điều tra chưa đảm bảo cơ sở pháp lý (*do người được phỏng vấn không ký xác nhận thông tin điều tra, không cung cấp giấy nhận tiền chuyển nhượng*), nhưng đảm bảo nguyên tắc thị trường.

Kết quả điều tra giá đất thị trường tại một số khu vực, như sau:

1. Giá thị trường đất ở tại đô thị

Các tuyến đường điều tra chủ yếu tại các khu tái định cư để phục vụ việc bổ sung bảng giá đất tại các khu tái định cư. Kết quả điều tra cho thấy, giá đất thị trường cao hơn so với giá quy định (vị trí giá đất xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 12 của Bảng giá đất), một phần do biến động thị trường so với thời điểm xây dựng bảng giá (năm 2019), một phần do điều kiện hạ tầng trong các khu tái định cư tương đối hoàn thiện so với các khu vực dân sinh khác. Vì vậy, mức giá đất trong các khu tái định cư xác định theo nguyên tắc tại khoản 6 Điều 12 chưa phù hợp. Trong đó:

- Tại thành phố Biên Hòa: Mức giá đất ở tại các tuyến đường điều tra đều cao hơn giá quy định từ 100% đến 250%, cá biệt tại một số tuyến đường tại khu vực ven đô có mức giá cao hơn so với giá quy định khoảng từ 3-4 lần. Trong đó, tại các tuyến đường nội đô thị thì mức giá có biên độ tăng so với giá quy định từ 100-250%, mức giá nói trên có biến động tăng so với thời điểm xây dựng bảng giá (năm 2019) từ 50-100% và thị trường ổn định so với thời điểm điều chỉnh

bảng giá đất (năm 2022); tại một số tuyến đường ngoài khu vực trung tâm có điều kiện phát triển thì mức giá giao dịch cao hơn từ 3-4 lần so với giá quy định, Có một số khu vực điều tra do nằm ở khu vực đang phát triển có nhiều công trình dự án lớn nên giá cao hơn giá quy định tới 5 lần như: đường Võ Nguyên Giáp (Khu tái định cư đường tránh Quốc Lộ 1A), đường Điều Xiển (Khu Tái định cư Long Bình), đường Lương Văn Nho (Khu Tái định cư Tân Phong).

- Tại thành phố Long Khánh: Giá đất điều tra đều có mức giá cao hơn so với giá quy định và có biên độ cao hơn so với thành phố Biên Hòa. Mức giá cao hơn từ 12 đến 20 lần so với giá quy định. Trong đó, tại vị trí 1 mức có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định là 12 lần (vị trí 1 đường Nguyễn Trung Trực) thuộc Khu tái định cư phường Bảo Vinh; vị trí có biên độ cao nhất cao hơn đến 23 lần (vị trí 2 đường Xuân Tân - Hàng Gòn) thuộc Khu tái định cư phường Xuân Tân.

- Tại thị trấn Gia Ray: Mức giá điều tra đều cao hơn giá quy định từ 6-9 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 6,06 lần (Đường Ngô Quyền (đường vành đai thị trấn Gia Ray), đoạn từ Xí nghiệp Phong Phú đến đường Hùng Vương), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 9,18 lần (đường Phan Văn Trị). Tại vị trí 1 các tuyến đường điều tra, biên độ cao nhất cao hơn giá quy định 8,92 lần (đường Nguyễn Hữu Cảnh (QL1 cũ), đoạn từ ngã ba Núi Le tới giáp ranh xã Xuân Tâm) thuộc Khu tái định cư thị trấn Gia Ray; biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định 6,06 lần (đường Ngô Quyền (đường vành đai thị trấn Gia Ray), đoạn từ Xí nghiệp Phong Phú đến đường Hùng Vương) (khu vực đường Phan Văn Trị thuộc Khu tái định cư thị trấn Gia Ray).

- Tại thị trấn Tân Phú: Tại các tuyến đường điều tra liên quan đến khu tái định cư có mức giá cao hơn giá quy định từ 6-15 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 5,83 lần (đường Hùng Vương (từ đường Nguyễn Thượng Hiền đến hết ranh thửa đất số 458, tờ BĐĐC số 2, thị trấn Tân Phú), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 18,35 lần (Đường D1 đi khu tái định cư 9,7 ha (từ đường Phạm Ngọc Thạch đến hết ranh thửa đất số 550, tờ BĐĐC số 3 về bên phải và hết ranh thửa đất số 574, tờ BĐĐC số 3 về bên trái, thị trấn Tân Phú)). Tại vị trí 1 các tuyến đường điều tra, biên độ cao nhất cao hơn giá quy định 13,36 lần (đường Nguyễn Hữu Cảnh, Đoạn từ ranh giới xã Phú Xuân đến giáp Trường THCS Quang Trung), biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định 6,06 lần (đường Ngô Quyền (đường vành đai thị trấn Gia Ray), đoạn từ Xí nghiệp Phong Phú đến đường Hùng Vương) thuộc Khu tái định cư (15 ha).

- Tại thị trấn Định Quán: Các tuyến đường điều tra đều có mức giá cao hơn giá quy định từ 6-15 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 4,62 lần (vị trí 1, Đường Gia Canh, đoạn từ suối đến cổng Bệnh viện đa khoa Định Quán) thuộc Khu dân cư bệnh viện cũ, tuyến đường có biên độ cao

nhất cao hơn giá quy định đến 28,17 lần (vị trí 2, Đường Trần Phú, thuộc Khu tái định cư Lò Gạch và Khu tái định cư - Đường Lý Thái Tổ).

- Tại thị trấn Dầu Giây: Các tuyến đường điều tra đều có mức giá cao hơn giá quy định từ 4,5-5,5 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 4,11 lần (vị trí 2, Đường hông chợ Dầu Giây phía Bắc (đường số 1 - Trần Cao Vân), thuộc Khu tái định cư Bàu Hàm 2), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 5,73 lần (vị trí 2, Quốc lộ 20 thuộc Khu tái định cư Bàu Hàm 2).

- Tại thị trấn Trảng Bom: tại các tuyến đường điều tra đều có mức giá cao hơn giá quy định từ 2-4 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 1,70 lần (vị trí 1, Đường Ngô Quyền thuộc Khu tái định cư Lò Gạch), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 4,23 lần (vị trí 2, Đường Ngô Quyền thuộc Khu tái định cư Lò Gạch).

- Tại thị trấn Vĩnh An: các tuyến đường điều tra đều có mức giá cao hơn giá quy định từ 3-4 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 2,73 lần (vị trí 2, Đường Phan Chu Trinh (ĐT 768), đoạn từ đường Quang Trung đến ngã ba Điện lực thuộc Khu định cư khu phố 8), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 4,63 lần (vị trí 1, Đường Nguyễn Tất Thành (ĐT 767), đoạn từ ngã ba đường Hồ Xuân Hương đến cầu Vĩnh An thuộc Khu định cư khu phố 8).

- Tại thị trấn Long Thành: các tuyến đường điều tra đều có mức giá cao hơn giá quy định 6 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 6,22 lần (vị trí 2, Đường Huỳnh Văn Lũy thuộc Khu tái định cư Liên Kim Sơn), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 6,32 lần (vị trí 2, Đường Huỳnh Văn Lũy thuộc Khu tái định cư Liên Kim Sơn).

- Tại thị trấn Hiệp Phước: các tuyến đường điều tra đều có mức giá cao hơn giá quy định từ 4 đến 5 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 1,57 lần (vị trí 1, đường Tôn Đức Thắng thuộc Khu tái định cư Hiệp Phước), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 5,50 lần (vị trí 2, đường Huỳnh Văn Nghệ thuộc Khu tái định cư Hiệp Phước 3 giai đoạn 1).

2. Giá thị trường đất ở tại nông thôn

Tương tự giá đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn trên các trục đường giao thông chính thường có mức giao dịch cao so với giá quy định; riêng tại các trục đường mới được nâng cấp, cải tạo hoặc các tuyến đường có ảnh hưởng bởi các dự án, công trình được triển khai đầu tư thì giá đất thị trường có biên độ biến động cao hơn. So với giá đất thị trường tại thời điểm xây dựng bảng giá đất (năm 2019) giá đất thị trường tại các khu vực điều tra đều biến động tăng và tạo ra sự bất hợp lý về mức giá quy định trong bảng giá so với một số đoạn đường, tuyến đường liên quan. So với kỳ điều chỉnh giá đất (năm 2022) thì giá đất thị trường tại các khu vực điều tra tương đối ổn định. Trong đó:

- Tại huyện Cẩm Mỹ: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 5 đến 6 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 2,59 lần (Quốc lộ 56, đoạn từ ngã ba đường Nhân Nghĩa - Xuân Đông đến hết xã Nhân Nghĩa thuộc Khu dân cư và tái định cư xã Nhân Nghĩa), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 8,3 lần (đường Nhân Nghĩa - Sông Nhạn, đoạn từ đầu khu tái định cư xã Xuân Quế đến đường Cầu Đỏ - Suối Sâu thuộc Khu dân cư có bố trí tái định cư Xuân Quế).

- Tại huyện Xuân Lộc: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 4 đến 6 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 3,23 lần (đường Hiệp Tiến (xã Xuân Hiệp), từ Quốc lộ 1 đến đường quanh núi Chứa Chan thuộc Khu tái định cư xã Xuân Hiệp), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 7,66 lần (Quốc lộ 1, đoạn từ giáp giáo xứ Xuân Bình (xã Bảo Hòa) đến Trụ sở UBND xã Bảo Hòa 280 m thuộc Khu tái định cư Xuân Tâm trường bắn Quốc gia khu vực III).

- Tại huyện Tân Phú: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 5 đến 6 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 3,38 lần (Đường 129), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 10,88 lần (Đường Giang Điền, từ đường 129 đến hết ranh thửa đất số 107, tờ BĐĐC số 41 về bên phải và đến hết ranh thửa đất số 100, tờ BĐĐC số 41 về bên trái, xã Phú Thanh).

- Tại huyện Định Quán: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 5 đến 15 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 3,02 lần (Đường tỉnh 763, đoạn qua xã Phú Túc, xã Suối Nho, Trong đó: Đoạn từ tìm chợ Suối Nho ra mỗi bên 200m) thuộc Khu tái định cư ấp 2, xã Suối Nho, tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 37,84 lần (Đường Thanh Sơn (đường nhựa). Phía rẽ phải từ ngã ba Bến phà, đoạn từ ngã ba đường mới đến ngã ba đường đất đỏ (chỉ áp dụng đối với đường nhựa)). Đường này có giá thị trường tăng rất cao so với giá quy định là do "Khu tái định cư Làng Cá Bè" đang xác định theo vị trí 4 của bảng giá nhà nước do tìm đường giá chưa kéo đến khu vực này.. Khu Tái định cư này được đầu tư để bố trí định cư cho các hộ dân sống trên bè. hiện nay đường tỉnh lộ Thanh Sơn - Xuân Bắc đang được đầu tư xây dựng.. khi đường này làm xong thì khu Tái định cư này nằm trong phạm vi vị trí 2 của đường Tỉnh lộ Thanh Sơn - Xuân Bắc.

- Tại huyện Thống Nhất: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 4,5 đến 6 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 4,21 lần (Quốc lộ 1, đoạn từ đường Đại Phát Đạt đến hết ranh khu dân cư Xóm Hố) thuộc Khu dân cư Xóm Hố, tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 7,3 lần (Đường Sông Nhạn - Dầu Giây, đoạn từ Đường Trung tâm ấp 9/4 xã Hưng Lộc đến giáp ranh huyện Cẩm Mỹ) thuộc Khu dân cư Xóm Hố.

- Tại huyện Trảng Bom: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 4 đến 6 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định đến 1,86 lần (Đường tỉnh 767, đoạn từ ngã 3 Hươu Nai đến Trường Tiểu học Sông Mây) thuộc Khu tái định cư 2,5 và 3,5 ha Bắc Sơn, tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 7,48 lần (Đường số 25, từ đường Võ Nguyên Giáp đến đường Bắc Hòa - Phú Sơn xã Bình Minh) thuộc Khu tái định cư Hồ Nai.

- Tại huyện Vĩnh Cửu: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 3 đến 5 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định là 0,25 lần (Đường Bình Hòa - Cây Dương (xã Bình Hòa), đoạn còn lại, từ miếu Hàm Hòa đến Đường tỉnh 768) thuộc Khu Tái định cư ấp Thới Sơn xã Bình Hòa, tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 6,42 lần (Đường Cộ - Cây Xoài, đoạn từ Đường tỉnh 768 đến hết khu tái định cư 3,8 ha xã Tân An) thuộc Khu định cư 3,8 ha xã Tân An.

- Tại huyện Nhơn Trạch: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 4 đến 7 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định là 1,44 lần (Vị trí 1, Đường Lý Thái Tổ (Đường tỉnh 769 cũ), đoạn từ đường Trần Văn Trà đến đường vào khu tái định cư Đại Lộc 1), tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 12,69 lần (Vị trí 2, Đường vào Cù Lao Ông Cồn, từ đường Lý Tự Trọng đến Sông Cái (xã Long Tân) thuộc Khu tái định cư Phú Hội. Do giá đất thị trường tại Cù lao Đại Phước rất cao so với giá quy định.

- Tại huyện Long Thành: Giá đất thị trường tại các tuyến đường điều tra cao hơn giá quy định phổ biến từ 4 đến 7 lần; tuyến đường có biên độ thấp nhất cao hơn giá quy định là 2,96 lần (Vị trí 2, Đường tỉnh 769, đoạn qua xã Bình Sơn (từ ranh xã Lộc An - Bình Sơn đến giáp ranh giới xã Bình An) thuộc Khu tái định cư Lộc An-Bình Sơn, tuyến đường có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 10,75 lần (Vị trí 2, Đường tỉnh 769, đoạn qua xã Bình Sơn (từ ranh xã Lộc An - Bình Sơn đến giáp ranh giới xã Bình An) thuộc Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An - Bình Sơn. Cùng là vị trí 2 trên một tuyến đường, đoạn đường có giá quy định như nhau nhưng chênh lệch với nhau do giá đất thị trường tại các tuyến trục chính và các tuyến đường nhánh của Khu tái định cư Lộc An-Bình Sơn rất lớn (khoảng 5 lần). Vì vậy cần có quy định đặt tên đường cho các tuyến đường trục chính của các khu tái định cư để phù hợp với thực tế.

3. Các thông tin điều tra phục vụ xác định giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học

Khu công nghệ cao công nghệ sinh học có quy mô diện tích 207 ha, đã được đầu tư hạ tầng, có 12 công ty trực tiếp đầu tư vào sản xuất, kinh doanh với diện tích 106,4 ha. Trong đó, 08 doanh nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước thời điểm thành lập Khu công nghệ cao; 06 dự án đã bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất; 01 dự án chấm dứt hoạt động đầu tư; 04 doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đầu tư sau khi thành lập.

Mặc dù Khu công nghệ cao được đầu tư hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, có khả năng kết nối về giao thông với các tuyến giao thông liên vùng (đặc biệt từ sau khi sân bay Quốc tế Long Thành triển khai xây dựng), nhưng các hoạt động sản xuất, kinh doanh trong Khu công nghệ cao còn hạn chế, kết quả điều tra tình hình kinh doanh tại các doanh nghiệp đang hoạt động kém hiệu quả, báo cáo tài chính thua lỗ. Vì vậy, các thông tin về thu nhập của các doanh nghiệp đang hoạt động trong Khu công nghệ cao không thể sử dụng để các định giá đất theo phương pháp thu nhập.

Thực tế trong Khu công nghệ cao công nghệ sinh học không có giao dịch về quyền sử dụng đất, nên tiến hành điều tra các thông tin về giá đất bên ngoài gần với khu công nghệ cao, các thông tin điều tra về giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê (đối với đất nông nghiệp khác hoặc đất ở), thông tin về thu nhập từ việc cho thuê mặt bằng phục vụ sản xuất, kinh doanh hoặc thương mại, dịch vụ để so sánh xác định mức giá của các đất trong Khu công nghệ cao. Kết quả:

- **Điều tra giá đất nông nghiệp khác** tại khu vực huyện Xuân Lộc, các doanh nghiệp điều tra gồm:

TT	Tên Chủ sử dụng	Địa chỉ	Địa chỉ thửa đất	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích	Độ rộng đường (m)
1	Công ty TNHH một thành viên Hồ Đức Phú, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên; mã số doanh nghiệp: 3603243720 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 12/01/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 22/10/2015.	Số nhà 1107, ấp 3B, xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai	xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc	13	50	111052	8
2	Công ty TNHH Đầu tư Nam Phú Xuân, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên; mã số doanh nghiệp: 3603556307 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 17/05/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27/06/2018.	Tổ 9, ấp 2A, xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai	xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc	17	120	204416	10

3	Công ty TNHH Hoàng Kim Thanh, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên. Mã số doanh nghiệp: 3600933363; đăng ký lần đầu ngày 16/10/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 13/2/2012.	Số nhà 837/2/7, KP 7, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc	32	340; 342	26204; 66060	15
---	--	---	-----------------------------	----	----------	--------------	----

Giá cho thuê phụ thuộc vào mức độ thuận lợi về giao thông của trang trại như: giao thông kết nối ra các đường Tỉnh lộ, Quốc lộ có thuận tiện không, giao thông trước mặt tiền trang trại có độ rộng lớn để thuận tiện trong việc xuất, nhập hàng hóa nguyên vật liệu, trang trại có gần nguồn nước không ...

Do bí mật trong kinh doanh nên các doanh nghiệp cung cấp thông tin về giá thuê không có cơ sở pháp lý rõ ràng, mà chủ yếu mang tính tham khảo. Giá cho thuê tại khu vực này từ 45.000 đồng/m²/năm -51.000 đồng/m²/năm. Với mức giá cho thuê nêu trên trong điều kiện bình thường, tính theo phương pháp thu nhập thì giá đất là:

Giá trị quyền sử dụng đất = thu nhập ròng bình quân năm/lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân = $51.000/0,55=92.727$ đồng/m²

- **Điều tra giá cho thuê lại nhà xưởng** tại Khu công nghiệp Dầu Giây giá thuê từ 5-5,5 USD/m²/năm; Khu công nghiệp Long Đức giá thuê từ 4,5-4,7 USD/m²/năm; Khu công nghiệp Long Khánh giá thuê từ 3-3,5 USD/m²/năm; Khu công nghiệp Xuân Lộc giá thuê từ 2,5-2,7 USD/m²/năm. Trong đó, các khu công nghiệp Long Khánh, Xuân Lộc có khoảng cách gần và tương đồng nhất định so với vị trí Khu công nghệ cao.

Giá đất ước tính cho thời hạn 70 năm khoảng 1.350.000 đồng/m² (khu công nghiệp Xuân Lộc) và khoảng 1.650.000 đồng/m² (khu công nghiệp, Suối Tre, Long Khánh).

- **Điều tra giá đất ở tại** một số khu vực thị trấn Dầu Giây, thị trấn Long Giao, chủ yếu để xác định mức độ chênh lệch về giá giữa các tuyến đường có lộ giới khác nhau để có cơ sở đề xuất các mức giá đất đối với các tuyến đường khác nhau trong Khu công nghệ cao.

4. Giá đất tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành

Giá đất cụ thể tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành (đợt 1) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 11/4/2023; mức giá theo thời hạn 70 năm là 3.771.500 đồng/m².

Tại các huyện Long Thành, Nhơn Trạch, Thống Nhất có một số khu công nghiệp có tính tương đồng nhất định, với các thông tin về giá đất, như sau:

Tên khu công nghiệp	Giá đất cụ thể (đồng)	Thời hạn	Thời điểm định giá	Giá đất quy định (đồng)	Giá quy định so với giá cụ thể (%)
An Phước	2.707.372	70 năm	7/2018	2.000.000	73,9%
Lộc An - Bình Sơn	2.805.060	70 năm	10/2018	2.000.000	71,3%
Gò Dầu	3.338.000	70 năm	06/7/2022	2.300.000	68,9%
Nhon Trạch 2	2.779.675	70 năm	11/11/2022	2.100.000	75,5%
Ông Kèo	2.974.400	70 năm	28/11/2023	1.575.000	53,0%
Dầu Giây	2.832.300	70 năm	23/5/2023	1.270.000	44,8%

So sánh giá đất cụ thể và giá đất quy định trong bảng giá đất tại một số khu công nghiệp cho thấy, mức giá quy định bằng 45%-88% so với giá đất cụ thể, trung bình khoảng 68%; tùy theo từng thời điểm, các trường hợp định giá đất cụ thể càng sau thời điểm ban hành bảng giá thì càng cao so với giá đất quy định. Các trường hợp xác định giá đất cụ thể gần hoặc sau thời điểm ban hành bảng giá thì giá đất trong bảng giá trung bình bằng khoảng 61% giá đất cụ thể.

4. Kết quả điều tra thông tin tại một số đảo, cù lao

Trên cơ sở Công văn số 7681/STNMT-Đ Đ ngày 21/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường 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” (UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 10939/UBND-KTNS ngày 23/8/2024), Trung tâm đã tiến hành điều tra các thông tin liên quan đến giá đất tại một số đảo, cù lao đã và đang xây dựng các khu dân cư, đô thị gồm: Cù lao Ông Cò, Cù lao Đại phước – huyện Nhơn Trạch, Cù lao Tân Vạn – thành phố Biên Hòa, đảo Phước Hoàng – thành phố Biên Hòa). Kết quả điều tra:

- Cù lao Ông Cò: đang trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng, chưa có giao dịch quyền sử dụng đất.
- Cù lao Đại phước: Đã được đầu tư hạ tầng và có các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tiến hành điều tra được 19 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án, giá đất thị trường cao hơn giá quy định phổ biến từ 9 đến 13 lần; mức giá thấp nhất cao hơn giá quy định là 8,06 lần (Vị trí 1, đường vào Cù Lao Ông Cò), vị trí có biên độ cao nhất cao hơn giá quy định đến 14,33 lần (thuộc các đường nằm trong ranh dự án, xác định là vị trí 2, đường vào Cù Lao Ông Cò). Giá đất tại khu vực này cao hơn giá quy định nhiều do là khu vực có địa thế đẹp, có hạ tầng được đầu tư đồng bộ với phân khúc dành cho người có thu

nhập cao để sở hữu các lô biệt thự đẹp gần thành phố Hồ Chí Minh với sông nước bao quanh trên bến dưới thuyền...

- Đảo Phượng Hoàng (Khu dân cư Phước Hưng tại thành phố Biên Hòa) đang trong quá trình đầu tư hạ tầng, hiện chưa có chuyển nhượng.

- Cù lao Tân Vạn (Khu dân cư Tín Nghĩa Á Châu tại thành phố Biên Hòa): dự án đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đã được cấp giấy chứng nhận cho chủ đầu tư, nhưng chưa có các giao dịch chuyển nhượng sản phẩm của dự án.

Vì vậy, tiến hành điều tra giá đất tại khu vực lân cận bên ngoài dự án, các trường hợp điều tra là vị trí 2 của đường Bùi Hữu Nghĩa, nằm trong các khu dân cư hiện hữu, điều kiện về hạ tầng chưa được đầu tư đồng bộ như trong dự án, mức giá chuyển nhượng cao hơn so với giá quy định từ 1,3-1,4 lần.

Nếu so với đất trong dự án tại Cù lao Tân Vạn thì các thửa đất điều tra kém thuận lợi hơn, do dự án được đầu tư hạ tầng đồng bộ và hoàn thiện với đầy đủ các tiện ích.

VII. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

1. Điều chỉnh, bổ sung một số quy định của bảng giá đất

1.1. Bổ sung quy định việc xác định vị trí đối với các khu đất dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí,...)

- **Quy định hiện hành:** Chưa quy định về nguyên tắc (tiêu thức) để xác định vị trí và mức giá đất theo bảng giá đất đối với các khu đất dạng tuyến (như đường ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện,...).

- **Bổ sung khoản 11 Điều 12 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 phân đất thuộc địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nào tính theo huyện đó”.

- **Lý do bổ sung:** Trên thực tế, các thửa đất, khu đất dạng tuyến nói trên thường kéo dài qua nhiều địa bàn cấp xã, cấp huyện và liên quan đến nhiều tuyến đường giao thông quy định trong bảng giá đất. Sự kéo dài của khu đất (theo tuyến công trình) có thể đi qua nhiều tuyến đường giao thông chính khác nhau, nên bản chất là tiếp giáp với nhiều tuyến đường khác nhau. Việc tính toán, xác định vị trí và mức giá đất theo bảng giá đất không thể chia nhỏ khu đất thành nhiều phần diện tích với các mức giá khác nhau để xác định, tạo nên sự

phức tạp và không có cơ sở đảm bảo sự chính xác. Bên cạnh đó, các khu đất nói trên có công năng sử dụng đặc thù (mang tính chuyên dùng), nên tiếp giáp hoặc không tiếp giáp với các tuyến đường giao thông đều không có sự khác biệt về chức năng và giá trị sử dụng.

Vì vậy, cần đưa ra một nguyên tắc nhất định mang tính tương đối và phù hợp với tình hình thực tế để có cơ sở áp dụng.

1.2. Bổ sung quy định việc xác định giá đất tại các tuyến đường kết nối cao tốc, đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc

- **Quy định hiện hành:** Chưa quy định việc xác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất liên quan đến tuyến đường kết nối cao tốc hoặc đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc.

- **Bổ sung khoản 12 Điều 12 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.”

- **Lý do bổ sung:** Trong thời gian qua, trên địa bàn tỉnh đã và đang được đầu tư xây dựng nhiều tuyến đường cao tốc, từ đó đã hình thành các tuyến đường dẫn lên cao tốc, đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc. Tuy nhiên, trong quy định của Bảng giá đất hiện hành chưa quy định việc áp dụng đối với các trường hợp nói trên, dẫn đến quá trình áp dụng bảng giá đất liên quan đến thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc hoặc đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc ở địa phương còn lúng túng, khó xác định. Vì vậy, cần thiết phải xem xét đưa vào quy định trong bảng giá đất đối với các trường hợp nói trên để có cơ sở áp dụng.

Trên thực tế, mặc dù các tuyến đường nói trên được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh, nhưng về tính chất có sự khác biệt so với các tuyến đường giao thông khác. Trong đó:

+ Đường dẫn lên cao tốc là một phần đường thuộc hệ thống đường cao tốc, có một chiều đi, chỉ cho phép các phương tiện giao thông được phép lên cao tốc

đi vào để lên cao tốc, không được phép quay đầu; đường dẫn lên cao tốc có thể tiếp giáp không đồng mức với các thửa đất 2 bên (dẫn lên đường cao tốc trên cao) hoặc tiếp giáp đồng mức với các thửa đất 2 bên nhưng có rào chắn ngăn cách, nên không kết nối trực tiếp với các thửa đất, khu đất tiếp giáp hai bên. Do vậy, đường dẫn lên cao tốc không phải là đường giao thông kết nối với thửa đất tiếp giáp hoặc các thửa đất gần đường dẫn lên cao tốc; việc đi đến các thửa đất nói trên phải thông qua các tuyến đường dân sinh khác trong khu vực (có thể là đường dân sinh mới được xây dựng sau khi hình thành cao tốc và đường dẫn lên cao tốc).

+ Đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc: Việc xây dựng các tuyến đường cao tốc tạo ra sự chia cắt nhất định đến việc đi lại trên địa bàn, từ đó đã hình thành các tuyến đường gom dân sinh để tái tạo sự liên kết về giao thông. Tuy nhiên, các tuyến đường gom dân sinh mới hình thành thường không được bố trí dân cư, đồng thời kéo dài khoảng cách về giao thông so với ban đầu (khoảng cách về giao thông đi đến thửa đất), nên thửa đất tiếp giáp với đường gom dân sinh nói trên có những hạn chế nhất định (trừ trường hợp tiếp giáp các tuyến đường dân sinh hiện hữu được thiết kế và xây dựng hầm chui, cầu vượt ngang qua cao tốc). Tuy nhiên, về mặt giao thông đi và đến thửa đất nói trên là bình đẳng đối với các thửa đất khác (có thể thông qua đường gom dân sinh hoặc các tuyến đường giao thông khác để đi đến thửa đất), nên việc xác định vị trí và mức giá đất thông qua tuyến đường gom dân sinh là phù hợp.

Trường hợp đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc có yếu tố thuận lợi nhất định về giao thông (tương đương với các đường giao thông chính trong khu vực) và được đưa vào quy định trong bảng giá đất thì các thửa đất khu đất tiếp giáp được xác định tại vị trí 1 của đường gom dân sinh đó.

1.3. Bổ sung 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

- **Quy định hiện hành:** Tại khoản 3 Điều 12 có quy định đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố hoặc đường giao thông chính trở lên thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất, chưa xem xét đến yếu tố thuận lợi của thửa đất có 2 mặt tiền đường trở lên, nên chưa đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

- **Bổ sung và điều chỉnh khoản 3 Điều 12 như sau:**

“13. 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.

- Lý do điều chỉnh:

Trên thực tế, các thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường thì giá trị chuyển nhượng thị trường cao hơn so với các thửa đất tiếp giáp một tuyến đường; Trong trường hợp xác định giá đất cụ thể thì các thửa đất tiếp giáp 2 tuyến đường đều được đánh giá thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường, nên được điều chỉnh tỷ lệ tăng thêm đối với thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường khoảng 10%.

Tham khảo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, tại tỉnh Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh và trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đều quy định các thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường giao thông chính trở lên thì được tính tăng thêm 10% (cộng 10%) so với các thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường.

Vì vậy, việc bổ sung vào quy định để tính tăng thêm đối với thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường là bảo phù hợp với tình hình thực tế.

1.4. Bổ sung, điều chỉnh quy định tại khoản 4 Điều 9 để quy định xác định giá đất chăn nuôi tập trung

- Quy định hiện hành: Tại khoản 4 Điều 9 quy định giá đất đối với một số loại đất nông nghiệp khác được áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí; như chưa quy định đối với loại đất chăn nuôi tập trung; cần bổ sung để tính giá đất đối với đất chăn nuôi tập trung.

- Bổ sung và điều chỉnh khoản 4 Điều 9 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.”.

- Lý do điều chỉnh:

Tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 quy định phân loại đất đối với nhóm đất nông nghiệp, đất chăn nuôi tập trung được tách ra khỏi đất nông

ng nghiệp khác và hình thành chỉ tiêu mới trong nhóm đất nông nghiệp (đất chăn nuôi tập trung). Vì vậy, quy định của bảng giá đất cần bổ sung để xác định giá đất đối với loại đất này.

1.5. Bổ quy định xác định vị trí đối với đất khu, cụm công nghiệp tại khoản 8 Điều 12.

- *Tại khoản 8 Điều 12 bảng giá đất hiện hành quy định:*

“8. Đất trong cùng một khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được đầu tư kết cấu hạ tầng thì áp dụng chung vị trí và mức giá theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Quy định này. Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đầu tư hạ tầng nhưng chưa có quy định trong bảng giá đất (hình thành sau thời điểm bảng giá đất công bố áp dụng) thì áp dụng chung vị trí và mức giá như sau:

a) Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp Quốc lộ, Tỉnh lộ và các đường thuộc nhóm I quy định tại phụ lục XIII của Quy định này thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 3 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất.

b) Các trường hợp còn lại thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường phố (hoặc đường giao thông chính) tiếp giáp; trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp không tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường gần nhất, trường hợp khoảng cách đến các đường gần nhất bằng nhau thì áp dụng theo đường có mức giá cao nhất.”

- Lý do bổ quy định: Bảng giá đất hiện hành đã quy định cụ thể mức giá theo từng khu, cụm công nghiệp tại Phụ lục XI. Đối với các khu, cụm công nghiệp mới được đầu tư xây dựng thì giá đất được xác định theo giá đất cụ thể; việc xác định giá đất cụ thể đối với các khu, cụm công nghiệp mới hình thành được so sánh, đánh giá về mức độ thuận lợi so với các khu, cụm công nghiệp trong cùng khu vực có sự tương đồng nhất định để đảm bảo phù hợp về mức giá. Vì vậy, việc quy định xác định vị trí như quy định hiện hành là không cần thiết.

2. Điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất

Trên cơ sở điều tra giá đất thị trường và ý kiến đề xuất của UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung so với bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2020-2024 đang áp dụng có những thay đổi như sau:

2.1. Rà soát, điều chỉnh bảng giá các loại đất nông nghiệp để phù hợp với đơn vị hành chính cấp xã sau khi thực hiện sắp xếp theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 18/6/2024 của HĐND tỉnh

Bảng giá đất hiện hành quy định 4 bảng giá đất nông nghiệp gồm: Bảng giá đất trồng cây hàng năm; Bảng giá đất trồng cây lâu năm; Bảng giá đất rừng trồng sản xuất và Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản. Trong đó, giá đất được quy định theo xã hoặc nhóm xã và theo nhóm đường.

Ngày 18/6/2024, HĐND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết số 13/NQ-HĐND về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Đồng Nai, giai đoạn 2023-2025. Theo đó, toàn tỉnh Đồng Nai còn 159 đơn vị hành chính cấp xã (giảm 11 đơn vị), một số đơn vị hành chính xã, phường sau khi sắp xếp được sát nhập để hình thành đơn vị hành chính mới. Kết quả rà soát, điều chỉnh bảng giá các loại đất nông nghiệp, như sau:

- Tại thành phố Biên Hòa:

Giá các loại đất nông nghiệp quy định tại các Phụ lục I, II, III, IV được phân thành 2 nhóm phường, xã. Trong đó, các phường: Quang Vinh, Hòa Bình, Tân Phong, Trung Dũng, Thanh Bình, Quyết Thắng, Tân Mai, Tân Tiến, Bình Đa, Tam Hòa được xếp chung nhóm với cùng một mức giá theo vị trí, tuyến đường. Vì vậy, sau khi sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND của HĐND tỉnh không ảnh hưởng đến mức giá các loại đất nông nghiệp.

- Tại thành phố Long Khánh:

Giá các loại đất nông nghiệp quy định tại các Phụ lục I, II, III, IV được phân thành 2 nhóm phường, xã. Trong đó, các phường: Xuân Trung, Xuân Thanh, Xuân An xếp chung nhóm với cùng một mức giá theo vị trí, tuyến đường. Vì vậy, sau khi sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND của HĐND tỉnh không ảnh hưởng đến mức giá các loại đất nông nghiệp.

- Tại huyện Tân Phú:

Các xã thuộc diện sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND của HĐND tỉnh, gồm: Phú Sơn, Phú Trung, Phú Lập, Núi Tượng, Nam Cát Tiên được xếp chung nhóm để quy định giá các loại đất nông nghiệp tại các Phụ lục I, II, III, IV. Vì vậy, các đơn vị hành chính sau khi sắp xếp không có sự thay đổi về mức giá.

- Tại huyện Vĩnh Cửu:

- Xã Tân Bình và xã Bình Bình Hòa chung nhóm với các xã Thiện Tân, Thạnh Phú, Tân Bình, Bình Hòa, Bình Lợi, Tân An, nên không bị ảnh hưởng sau khi sắp xếp.

- Xã Hiếu Liêm và xã Trị An sau khi sắp xếp được nhập lại thành 1 xã lấy tên là xã Trị An; xã Trị An mới có 2 khu vực: Phía Bắc sông Đồng Nai và phía Nam sông Đồng Nai. Do khác nhau về điều kiện kinh tế - xã hội giữa 2 khu vực, nên mức giá đất quy định cần có sự khác khác nhau.

Tuy nhiên, hiện tại 2 xã nói trên được quy định ở 2 nhóm xã với 2 mức giá đất nông nghiệp khác nhau. Trong đó, xã Hiếu Liêm chung nhóm với các xã Mã Đà, Phú Lý do nằm phía Bắc sông Đồng Nai; xã Trị An chung nhóm với xã Vĩnh Tân, do nằm ở phía Nam sông Đồng Nai. Vì vậy, để đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã, 2 nhóm xã nói trên cần quy định tách riêng thành các nhóm xã mới. Cụ thể:

TT	Tên xã, thị trấn	Mức giá đất	Ghi chú
1	Thị trấn Vĩnh An	Giữ nguyên so với giá đất hiện hành	Giữ nguyên nhóm
2	Xã Vĩnh Tân	Giữ nguyên so với giá đất hiện hành	Tách nhóm xã
3	Xã Trị An (Khu vực phía Nam sông Đồng Nai)	Giữ nguyên so với giá đất hiện hành	Tách xã Trị An ra khỏi nhóm xã Vĩnh Tân, Trị An
4	Xã Trị An (Khu vực phía Bắc sông Đồng Nai thuộc xã Hiếu Liêm theo địa giới 513)	Giữ nguyên so với giá đất hiện hành	Tách xã Hiếu Liêm ra khỏi nhóm xã Phú Lý, Mã Đà, Hiếu Liêm
5	Các xã: Phú Lý, Mã Đà	Giữ nguyên so với giá đất hiện hành	Tách nhóm xã
6	Các xã: Thiện Tân, Thạnh Phú, Tân Bình, Bình Hòa, Bình Lợi, Tân An	Giữ nguyên so với giá đất hiện hành	Giữ nguyên nhóm xã

2.2. Rà soát điều chỉnh tên điểm đầu, điểm cuối của một số đoạn đường, tuyến đường (đối với bảng giá các loại đất phi nông nghiệp) phù hợp với đơn vị hành chính cấp xã sau khi sắp xếp

Qua rà soát các đoạn đường, tuyến đường quy định trong bảng giá các loại đất phi nông nghiệp (6 bảng giá gồm: Đất ở tại đô thị; đất ở tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn) cho thấy, các đoạn đường, tuyến đường trong đô thị thì điểm bắt đầu và điểm kết thúc là tên các địa danh, địa vật hoặc các tuyến đường khác liên quan; các đoạn đường, tuyến đường tại khu vực nông thôn có điểm đầu, điểm cuối xác định theo các đoạn đường, tuyến đường kết nối với đường cần quy định giá và các địa danh, địa vật hoặc số tờ, số thửa đất (trong trường

hợp điểm phân chia đoạn đường, tuyến đường không xác định được địa danh, địa vật) thì không bị ảnh hưởng sau khi sắp xếp đơn vị hành chính. Một số đoạn đường, tuyến đường tại khu vực nông thôn điểm bắt đầu hoặc kết thúc là địa giới hành chính cấp xã thuộc danh sách các xã được sắp xếp theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND tỉnh được rà soát, điều chỉnh như sau:

*** Tại huyện Tân Phú:** Sửa tên 7 đoạn thuộc 2 tuyến đường liên quan đến sắp xếp đơn vị hành chính

- Đường Phú Lập đi xã Nam Cát Tiên: Sửa tên 3 đoạn như sau:

+ Đoạn từ đường ấp 2 - 3 (xã Phú Lập) đến giáp ranh xã Núi Tượng: sửa thành "Đoạn từ đường ấp 2 - 3 (xã Phú Lập) đến hết ranh thửa đất số 5, tờ BĐĐC số 3 về bên phải và hết ranh thửa đất số 4, tờ BĐĐC số 3 về bên trái, xã Phú Lập";

+ "Đoạn từ giáp ranh xã Phú Lập đến hết chợ Núi Tượng" sửa thành "từ ranh thửa đất số 5, tờ BĐĐC số 3 về bên phải và ranh thửa đất số 4, tờ BĐĐC số 3 về bên trái, xã Phú Lập đến hết chợ Núi Tượng".

- Quốc lộ 20, sửa tên 4 đoạn như sau:

+ "Đoạn từ đường Xóm Chiếu (xã Phú Bình) đến đường Bình Trung 1 (xã Phú Bình, xã Phú Trung)" thành "Đoạn từ đường Xóm Chiếu (xã Phú Bình) đến đường Bình Trung 1";

+ "Đoạn từ đường Bình Trung 1 (xã Phú Bình, xã Phú Trung) đến đường Phú Thạch 2 (xã Phú Trung)" thành "Đoạn từ đường Bình Trung 1 đến đường Phú Thạch 2";

+ "Đoạn từ đường Phú Thạch 2 (xã Phú Trung) đến đường Phú Thắng 2 (xã Phú Trung)" thành "Đoạn từ đường Phú Thạch 2 đến đường Phú Thắng 2";

+ "Đoạn từ đường Phú Thắng 2 (xã Phú Trung) đến đường số 8 (xã Phú Sơn)" thành "Đoạn từ đường Phú Thắng 2 đến đường số 8 (xã Phú Sơn)".

*** Tại huyện Vĩnh Cửu: sửa tên của 4 tuyến đường**

+ "Đường Xóm Mới ấp 3, từ đường Hiếu Liêm đến hết ranh dự án điểm dân cư số 6 (thửa đất số 181, tờ BĐĐC số 19, xã Hiếu Liêm)" thành "Đường Xóm Mới ấp 3, từ đường Hiếu Liêm đến hết ranh dự án điểm dân cư số 6.";

+ "Đường Hiếu Liêm (xã Hiếu Liêm), từ đường Nhà máy thủy điện Trị An đến cầu số 4" thành "Đường Hiếu Liêm, từ đường Nhà máy thủy điện Trị An đến cầu số 4"

+ Đường Bình Hòa – Cây Dương (xã Bình Hòa) sửa thành Đường Bình Hòa – Cây Dương.

+ "Đường Mỹ, từ Đường tỉnh 768 đến đường Bình Hòa - Cây Dương (xã Bình Hòa)" thành "Đường Mỹ, từ Đường tỉnh 768 đến đường Bình Hòa - Cây Dương".

2.3. Bổ sung các đoạn đường, tuyến đường mới phát sinh; điều chỉnh tên đường, tên đoạn và mức giá của một số đoạn đường, tuyến đường

Qua kết quả rà soát của các địa phương cho thấy, một số tuyến đường, đoạn đường mới phát sinh cần được bổ sung, điều chỉnh để phù hợp với thực tế tại địa phương, như sau:

(1) Huyện Xuân Lộc: Điều chỉnh mức giá của 3 đoạn thuộc 2 tuyến đường tại thị trấn Gia Ray:

- *Đường Nguyễn Thị Minh Khai:* Điều chỉnh mức giá của 2 đoạn do mới được nâng cấp, mở rộng gồm:

+ Đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến giáp KCN Xuân Lộc: điều chỉnh mức giá tại các vị trí 1 từ 2.600.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m²; điều chỉnh mức giá vị trí 2 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.400.000 đồng/m²; mức giá tại vị trí 3 và vị trí 4 giữ nguyên như hiện hành.

+ Đoạn qua đường Nguyễn Văn Linh 161 m đến Quốc lộ 1: điều chỉnh mức giá tại các vị trí 1 từ 2.200.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m²; điều chỉnh mức giá vị trí 2 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.400.000 đồng/m²; mức giá tại vị trí 3 và vị trí 4 giữ nguyên như hiện hành.

Sau khi điều chỉnh giá tại vị trí 1 và vị trí 2 của 02 đoạn trên thì mức giá tại các vị trí của 02 đoạn trên là bằng nhau nên được điều chỉnh gộp 02 đoạn thành một đoạn mới là “*đoạn từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến Quốc lộ 1*” với mức giá tại vị trí 1 là 3.000.000 đồng/m²; vị trí 2 là 1.400.000 đồng/m²; vị trí 3 là 850.000 đồng/m²; vị trí 4 là 700.000 đồng/m².

- *Đường Hoàng Đình Thương* (từ đường Ngô Quyền đến hết ranh thửa đất số 351, tờ BĐĐC số 18 về bên phải và hết ranh thửa đất số 70, tờ BĐĐC số 18 về bên trái, thị trấn Gia Ray): điều chỉnh mức giá tại các vị trí 1 từ 2.200.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m²; điều chỉnh mức giá vị trí 2 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.400.000 đồng/m²; mức giá tại vị trí 3 và vị trí 4 giữ nguyên như hiện hành.

(2) Huyện Tân Phú: Điều chỉnh lại tên 4 đoạn thuộc 4 tuyến đường, điều chỉnh mức giá của 1 đoạn thuộc 1 tuyến đường và bổ sung thêm 2 đoạn thuộc 2 tuyến đường tại nông thôn, như sau:

- *Đường Tà Lài:* Đoạn từ ngã ba chùa Bửu Tân xã Phú Thịnh đến giáp ranh xã Phú Lập, điều chỉnh thành: Đoạn từ ngã ba chùa Bửu Tân (xã Phú Thịnh) đến Km12 (công văn hóa ấp 2 xã Phú Lập) để khớp với đoạn tiếp theo.

- *Đường Phú Xuân - Núi tượng:* Bổ sung thêm đoạn: Đoạn từ ngã ba xã Phú Lộc đến giáp ranh xã Núi Tượng, do mới được đầu tư hoàn thành, là một nhánh thuộc đường Phú Xuân - Núi Tượng. Mức giá đất tại các vị trí 1, 2, 3, 4

tương ứng là: 600.000 đồng/m²; 300.000 đồng/m²; 250.000 đồng/m² và 190.000 đồng/m².

- *Đường Trương Công Định*, từ đường Trương Công Định (thị trấn Tân Phú) đến hết ranh thửa đất số 450, tờ BĐĐC số 5 (xã Trà Cỏ): điều chỉnh bổ sung như sau:

+ Điều chỉnh tên đường thành: Đường từ đường Trương Công Định (thị trấn Tân Phú) đến hết ranh thửa 394, tờ bản đồ địa chính số 7.

+ Điều chỉnh mức giá đất: Đoạn từ đường Trương Công Định (thị trấn Tân Phú) đến hết ranh thửa đất số 450, tờ BĐĐC số 5 (xã Trà Cỏ) để phù hợp với đường Trương Công Định tại thị trấn và đoạn tiếp theo. Mức giá điều chỉnh tại các vị trí 1 từ 750.000 đồng/m² lên 900.000 đồng/m²; mức giá vị trí 2 từ 300.000 đồng/m² lên 500.000 đồng/m²; mức giá tại vị trí 3 từ 250.000 đồng/m² lên 300.000 đồng/m²; vị trí 4 giữ nguyên như hiện hành.

+ Bổ sung đoạn: Đoạn tiếp theo đến hết ranh thửa 394, tờ bản đồ địa chính số 7 (xã Trà Cỏ). Mức giá đất tại các vị trí 1, 2, 3, 4 tương ứng là 750.000 đồng/m²; 400.000 đồng/m²; 300.000 đồng/m² và 200.000 đồng/m².

- *Đường chợ Phú Lộc đi bến đò* (từ ngã ba Trường Tiểu học Phạm Văn Đồng đến ngã ba giáp ranh xã Phú Thịnh), điều chỉnh tên đường thành: Đường từ ngã ba đi bến đò Phú Tân đến ngã ba giáp ranh xã Phú Thịnh.

- *Đường chợ Phú Lộc đi xã Phú Tân huyện Định Quán* (từ ngã ba Trường Tiểu học Phạm Văn Đồng đến giáp ranh huyện Định Quán), điều chỉnh tên điểm đầu thành: Đường chợ Phú Lộc đi xã Phú Tân huyện Định Quán (từ ngã ba đi bến đò Phú Tân đến giáp ranh huyện Định Quán).

- *Đoạn giao từ đường Tà Lài đến ngã 3 đi bến đò Phú Tân* (huyện Định Quán), điều chỉnh tên thành: Đường từ đường Tà Lài đến ngã 3 đi bến đò Phú Tân (huyện Định Quán).

(3) Huyện Định Quán: Điều chỉnh tên đường, tên đoạn 4 tuyến đường

- **Bảng giá đất tại đô thị:** điều chỉnh điểm cuối của 1 đoạn trên Đường Cầu Trắng (đoạn từ Cách Mạng Tháng 8 đến ranh giới xã Ngọc Định), như sau:

Đoạn từ Cách Mạng Tháng 8 đến Cống Lớn: đổi tên điểm cuối thành: Đoạn từ Cách Mạng Tháng 8 đến suối.

- **Bảng giá đất tại nông thôn:** điều chỉnh tên đối với 3 tuyến đường

+ *Đường 118 (xã Phú Vinh):* đổi tên thành: Đường 118 (xã Phú Vinh – Phú Tân), do đây là tuyến đường giáp ranh giữ 2 xã.

+ **Đường 4A**, từ Quốc lộ 20 đến đoạn qua UBND xã Túc Trung giáp Quốc lộ 20: đổi tên thành: Đường 4A, từ giáp Quốc lộ 20 (cà phê Thu Hà) đến tiếp giáp Quốc lộ 20 (đoạn qua công an xã Túc Trung).

+ **Đường 2A**, từ Trạm y tế xã Túc Trung đến hết ranh thửa đất số 12, tờ BĐĐC số 54 về bên trái (xã Túc Trung) và hết ranh thửa đất số 742, tờ BĐĐC số 55 về bên phải (xã Gia Canh): đổi tên thành: Đường 2A, từ giáp Quốc lộ 20 (cây xăng Tiền Nghĩa) đến đầu nối với đường 4A (đoạn qua hết công an xã Túc Trung).

(4) Huyện Vĩnh Cửu: Điều chỉnh tên điều đầu, điểm cuối của 2 tuyến đường tại đô thị, như sau:

- **Bảng giá đất tại đô thị:** Điều chỉnh tên điều đầu, điểm cuối của 3 tuyến đường tại đô thị mức giá đất quy định giữ nguyên như hiện hành, như sau:

+ Đường Chu Văn An (từ Đường tỉnh 762 đến hết ranh thửa đất số 18, tờ BĐĐC số 66 về bên phải và hết ranh thửa đất số 32, tờ BĐĐC số 66 về bên trái, thị trấn Vĩnh An), chỉnh điểm đầu thành: Đường Chu Văn An (từ đường Nguyễn Tất Thành đến hết ranh thửa đất số 18, tờ BĐĐC số 66 về bên phải và hết ranh thửa đất số 32, tờ BĐĐC số 66 về bên trái, thị trấn Vĩnh An).

+ "Đường vào Mỏ đá Cây Gáo của thị trấn Vĩnh An, từ Đường tỉnh 777 đến đường giáp ranh giữa xã Vĩnh Tân và thị trấn Vĩnh An (thuộc thị trấn Vĩnh An)" điều chỉnh thành "Đường vào Mỏ đá Cây Gáo của thị trấn Vĩnh An, từ Đường tỉnh 767 đến đường giáp ranh giữa xã Vĩnh Tân và thị trấn Vĩnh An (thuộc thị trấn Vĩnh An)".

+ "Đường từ Trường TH Cây Gáo cơ sở 2 (từ thửa đất số 65, tờ BĐĐC số 107, thị trấn Vĩnh An đến giáp ranh giữa xã Vĩnh Tân và thị trấn Vĩnh An)" điều chỉnh thành "Đường từ Trường TH Cây Gáo cơ sở 2 (từ Đường tỉnh 767 đến hết ranh thửa đất số 239, tờ bản đồ số 121, BĐĐC TT Vĩnh An. Bên trái: hết ranh thửa đất số 694, tờ bản đồ số 121, BĐĐC TT Vĩnh An)".

- **Bảng giá đất tại nông thôn:** Điều chỉnh mức giá đất tại các vị trí của 3 tuyến đường tại nông thôn cho phù hợp với điều kiện thực tế, như sau:

+ Đường Bến Phà, từ Đường tỉnh 768 đến bờ sông Đồng Nai (có độ rộng khoảng 19 m) do mâu thuẫn giá đất với đường Hàng Ba Cửa thuộc đường nhánh của đường Bến Phà (có độ rộng khoảng 9-10 m) nhưng có giá đất quy định tại vị trí 1 là 1.300.000 đồng/m². Mức giá điều chỉnh tại các vị trí 1 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.400.000 đồng/m²; mức giá vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 giữ nguyên như hiện hành.

+ Đường Nhà máy đường Trị An (từ Đường tỉnh 768 đến hết Nhà máy đường Trị An) (có độ rộng khoảng 25 m) do mâu thuẫn giá đất với đường Bến Be (có độ rộng khoảng 9 m). Mức giá điều chỉnh tại các vị trí 1 từ 1.250.000

đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m²; mức giá vị trí 2 từ 600.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; vị trí 3 và vị trí 4 giữ nguyên như hiện hành.

+ Đường trục chính vào khu dân cư Tín Khải (giữa xã Thanh Phú - xã Tân Bình), từ Đường tỉnh 768 đến hết ranh khu dân cư Tín Khải do mâu thuẫn giá đất với đường Cây Quéo. Mức giá điều chỉnh tại các vị trí 1 từ 5.000.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m²; mức giá vị trí 2 từ 2.400.000 đồng/m² lên 3.800.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 2.000.000 đồng/m² lên 2.400.000 đồng/m²; vị trí 4 giữ nguyên như hiện hành.

(5) Huyện thống Nhất: Điều chỉnh tên đoạn và mức giá thuộc Đường Sông Nhạn - Dầu Giây (tại nông thôn) để đảm bảo thống nhất, như sau:

- Đoạn từ Đường tỉnh 769 đến đường trung tâm ấp 9/4 xã Hưng Lộc:

+ Điều chỉnh tên đoạn thành: Đoạn từ Đường tỉnh 769 qua đường Trung tâm ấp 9/4 đến hết thửa đất số 34 tờ bản đồ số 67 xã Hưng Lộc.

+ Điều chỉnh mức giá tại vị trí 1 và vị trí 2 để phù hợp với giá đất tại tuyến đường Trung tâm ấp 9/4 như sau: Vị trí 1 điều chỉnh mức giá từ 2.100.000 đồng/m² lên 2.600.000 đồng/m²; vị trí 2 điều chỉnh từ 1.000.000 đồng/m² lên 1.300.000 đồng/m².

- Đoạn từ đường trung tâm ấp 9/4 xã Hưng Lộc đến giáp ranh huyện Cẩm Mỹ: điều chỉnh tên đoạn thành: Đoạn từ ranh giới thị trấn Dầu Giây đến giáp ranh huyện Cẩm Mỹ.

(6) Huyện Trảng Bom:

- Tại đô thị: điều chỉnh tên của 2 tuyến đường

+ "Đường Lê Lai (từ đường Nguyễn Huệ đến đường Nguyễn Hoàng)" sửa tên thành thành "Đường Lê Lai (từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương)". Sửa điểm cuối của đường đến đường Hùng Vương cho phù hợp với thực tế, mức giá quy định giữ nguyên theo hiện hành.

+ "Đường từ 29 tháng 4 " sửa tên thành "Đường 29 tháng 4", bỏ chữ “từ” trong tên đường cũ cho phù hợp, giữ nguyên mức giá quy định hiện hành.

- Tại nông thôn: điều chỉnh tên của 2 tuyến đường, chỉnh sửa tên của 2 đoạn thuộc Đường liên xã Bắc Sơn - Bình Minh - Sông Trầu:

+ "Đường ấp 2, từ đường Trảng Bom - An Viễn đến đường lô cao su xã An Viễn" thành "Đường ấp 2, từ đường Đường tỉnh 777 (đường Trảng Bom - Long Thành) đến đường lô cao su xã An Viễn"; sửa điểm đầu “từ đường Trảng Bom - An Viễn” thành “từ đường Đường tỉnh 777” cho phù hợp với thực tế, giữ nguyên mức giá quy định hiện hành.

+ "Đường ấp 5 - ấp 6, từ đường ấp 4 - ấp 5 đến hết ranh thửa đất số 1128, tờ BĐĐC số 4 về bên phải và hết ranh thửa đất số 2153, tờ BĐĐC số 4 về bên trái, xã An Viễn" thành "Đường ấp 5 - ấp 6, từ đường Mai Chí Thọ đến hết ranh thửa đất số 1128, tờ BĐĐC số 4 về bên phải và hết ranh thửa đất số 2153, tờ BĐĐC số 4 về bên trái, xã An Viễn"; sửa điểm đầu "*từ đường ấp 4 - ấp 5*" thành "*từ đường Mai Chí Thọ*" cho phù hợp với thực tế, giữ nguyên mức giá quy định hiện hành.

+ Chỉnh sửa tên của 2 đoạn thuộc đường liên xã Bắc Sơn - Bình Minh - Sông Trầu để phù hợp với thực tế.

- Đoạn từ ranh giới xã Bình Minh đến Công ty Sông Ranh, điều chỉnh thành: Đoạn từ ranh giới xã Bình Minh đến hết Công ty Sông Ranh.

- Đoạn từ đầu Công ty Sông Ranh đến đường Trảng Bom - Thanh Bình, điều chỉnh tên thành: Đoạn từ Công ty Sông Ranh đến đường Trảng Bom - Thanh Bình.

(7) Huyện Long Thành: bổ sung 1 tuyến đường; điều chỉnh tên điểm đầu điểm cuối của 5 đoạn đường, tuyến đường. Cụ thể:

- **Tại đô thị:** điều chỉnh tên của 3 tuyến đường

+ *Đường Tôn Đức Thắng* (từ đường Nguyễn Đình Chiểu đến đường Võ Thị Sáu): điều chỉnh điểm đầu điểm cuối thành: Đường Tôn Đức Thắng (từ đường Hai Bà Trưng đến đường Võ Thị Sáu).

Trong đó: Đoạn từ đường Nguyễn Đình Chiểu đến đường Lý Thái Tổ, đổi thành: Đoạn từ đường Hai Bà Trưng đến đường Lý Thái Tổ.

+ *Đường Hoàng Tam Kỳ từ đường Hoàng Minh Châu đến đường Nguyễn Hải*, đổi thành: Đường Hoàng Tam Kỳ từ đường Hoàng Minh Châu đến đường liên xã An Phước - Thị trấn Long Thành.

+ *Đường Trần Quang Khải* (từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường Hà Huy Giáp), đổi thành: Đường Trần Quang Khải (từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đến cuối đường trong khu dân cư, bên trái đến hết hướng đông thửa đất 204, bên phải đến hết thửa 349 tờ bản đồ số 14).

- **Tại nông thôn:** Bổ sung 1 tuyến đường, điều chỉnh tên của 1 tuyến

+ **Bổ sung đường:** Đường Liên ấp Sa Cá - Bàu Tre (từ Tỉnh lộ 769 đến Hương lộ 10 xây dựng mới), do tuyến đường này đã được đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu giao thông của khu vực. Mức giá đất tại các vị trí 1, 2, 3, 4 tương ứng là: 4.000.000 đồng/m²; 2.000.000 đồng/m²; 1.500.000 đồng/m² và 1.300.000 đồng/m² (tương đương với giá đất tại tuyến đường Cầu Mên).

+ **Điều chỉnh tên:** Đường Cầu Mên (từ Cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây đến đường Bàu Cạn - Suối Trầu - Cẩm Đường), đổi thành:

Đường Cầu Mên (từ Đường 769 qua cao tốc... đến đường Bà Cạn - Suối Trầu - Cẩm Đường).

(8) Thành phố Biên Hòa

- Bảng giá đất tại nông thôn:

Sửa tên đường: “*Hương lộ 2, Đoạn từ cầu Sắt (giáp ranh phường An Hòa) đến cầu Cây Ngã*” thành “*Hương lộ 2, Đoạn từ Cầu An Hòa đến cầu Cây Ngã*”. Đối với mức giá quy định giữ nguyên như hiện hành.

- Bảng giá đất tại đô thị: Bổ sung vào quy định đối với 1 đường; điều chỉnh tên của 2 các tuyến đường; điều chỉnh giá của 1 đoạn:

- Bổ sung vào quy định đối với tuyến **đường chuyên dùng vận chuyển vật liệu xây dựng**, chia thành 2 đoạn, như sau:

+ Đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường vào trường Trung cấp Phật học: mức giá tại các vị trí 1, 2, 3, 4 tương ứng là: 8.000.000 đồng/m²; 4.000.000 đồng/m²; 2.900.000 đồng/m² và 1.800.000 đồng/m² (đương đương với giá đất tại đường Hồ Văn Huê, do 2 đoạn đường này có tương đồng nhất định).

+ Đoạn còn lại: mức giá tại các vị trí 1, 2, 3, 4 tương ứng là: 5.600.000 đồng/m²; 3.000.000 đồng/m²; 2.300.000 đồng/m² và 1.800.000 đồng/m²; mức giá đất tại vị trí 1 tương đương khoảng 70% mức giá của đoạn phía trước.

- Điều chỉnh tên của “Đường chuyên dùng (đầu nối với đường Võ Nguyên Giáp, đi qua phường Phước Tân, Tam Phước)” và “Đường kết nối khu công nghiệp Giang Điền vào đường Võ Nguyên Giáp” thành “*Đường kết nối khu công nghiệp Giang Điền*”. Sau khi điều chỉnh 2 tuyến đường nói trên sẽ gộp lại thành 1 tuyến đường là “*Đường kết nối khu công nghiệp Giang Điền*”, được phân thành 2 đoạn gồm: “đoạn từ đường Võ Nguyên Giáp đến Vòng xoay vào khu công nghiệp Giang Điền” và “đoạn từ Vòng xoay vào khu công nghiệp Giang Điền đến ranh huyện Trảng Bom”. Trong đó:

- Điều chỉnh mức giá của đoạn “từ Vòng xoay vào khu công nghiệp Giang Điền đến ranh huyện Trảng Bom” tại vị trí 1 và vị trí 2 để phù hợp với giá đất tại đoạn đầu “từ đường Võ Nguyên Giáp đến Vòng xoay vào khu công nghiệp Giang Điền” như sau: Vị trí 1 điều chỉnh mức giá từ 6.000.000 đồng/m² lên 7.000.000 đồng/m²; vị trí 2 điều chỉnh từ 3.000.000 đồng/m² lên 3.500.000 đồng/m².

(9) Thành phố Long Khánh

- Đối với khu vực nông thôn: sửa tên 2 đoạn của đường Xuân Tân - Hàng Gòn

+ “*Đoạn từ Quốc lộ 56 đến giáp cầu Thầy Tư*” thành “*Đoạn từ Quốc lộ 56 đến giáp ranh xã Hàng Gòn*”

+ “Đoạn từ cầu Thầy Tư đến giáp ranh xã Xuân Quế, huyện Cẩm Mỹ” thành “Đoạn từ ranh xã Hàng Gòn đến giáp ranh xã Xuân Quế, huyện Cẩm Mỹ”.

- **Đối với khu vực đô thị:** sửa tên điểm cuối của 1 đường, điều chỉnh mức giá của 1 tuyến đường:

- Điều chỉnh tên: “Đường Xuân Tân - Hàng Gòn (từ Quốc lộ 56 đến giáp cầu Thầy Tư)” thành “Đường Xuân Tân - Hàng Gòn (từ Quốc lộ 56 đến giáp ranh xã Hàng Gòn)”.

- Điều chỉnh mức giá: Đường Trần Nhân Tông tại các vị trí 1, 2, 3, 4 để phù hợp với giá đất của đường Nguyễn Trung Trực; mức giá điều chỉnh tương ứng tại các vị trí là: 2.100.000 đồng/m²; 1.500.000 đồng/m²; 1.000.000 đồng/m² và 800.000 đồng/m².

(10) Huyện Cẩm Mỹ: Sửa tên 1 đoạn, 1 đường

- Đường Nhân Nghĩa - Xuân Đông: Sửa đoạn “Đoạn từ đầu Trường Tiểu học Nguyễn Du xã Bảo Bình đến Đường tỉnh 765B” thành “Đoạn từ đầu Trường Tiểu học Nguyễn Du xã Bảo Bình đến Đường tỉnh 765B (+300 m)” do bổ sung thêm “(+300 m)” vào phía sau tên đoạn cho thống nhất với mô tả điểm cuối trong dữ liệu, mức giá quy định giữ nguyên hiện hành.

- “Đường Chốt Mỹ - Xuân Tây, từ Đường tỉnh 765B đến Đường tỉnh 765” thành “Đường Chốt Mỹ - Xuân Tây, từ đường Nhân Nghĩa - Xuân Đông đến Đường tỉnh 765” do điều chỉnh điểm đầu “từ đường tỉnh 765B” thành “đường Nhân Nghĩa - Xuân Đông”, mức giá quy định giữ nguyên hiện hành.

(11) Huyện Nhơn Trạch: Giữ nguyên như Bảng giá đất hiện hành

2.4. Bổ sung bảng giá đất các khu tái định cư

Trên cơ sở kết quả điều tra giá đất thị trường tại các khu tái định cư khu vực liên quan, kết quả rà soát các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết của các khu tái định cư, bảng giá đất tại các khu tái định cư được quy định cho từng khu tái định cư đến từng tuyến đường hoặc nhóm các tuyến đường. Gồm 108 khu tái định cư trong toàn tỉnh, như sau:

Bảng tổng hợp các khu tái định cư quy định trong bảng giá đất

TT	Huyện, thành phố	Số lượng khu tái định cư	Ghi chú
1	Thành Phố Biên Hòa	38	
2	Thành phố Long Khánh	2	
3	Huyện Long Thành	12	
4	Huyện Nhơn Trạch	9	
5	Huyện Tân Phú	2	

6	Huyện Định Quán	18	
7	Huyện Thống Nhất	2	
8	Huyện Trảng Bom	9	
9	Huyện Cẩm Mỹ	2	
10	Huyện Xuân Lộc	4	
11	Huyện Vĩnh Cửu	10	
	Tổng cộng	108	

- **Thành Phố Biên Hòa** bổ sung bảng giá đất đối với 38 khu tái định cư gồm: Khu dân cư An Bình mở rộng (cty Sonadezi), Khu dân cư An Hòa 2 và Khu tái định cư phường An Bình (Ajinomoto) (phường An Bình); Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị và du lịch Sơn Tiên và Khu tái định cư (phường An Hòa); Khu tái định cư Phước Hữu (phường Bửu Hòa); Khu dân cư phục vụ tái định cư số 21 (nối khu tái định cư khu F với Khu dân cư Đình Tân Lại), Khu tái định cư, Khu tái định cư 2,10 ha, Khu dân cư phục vụ TĐC KP1 và Khu tái định cư 3,2 ha (phường Bửu Long); Khu tái định cư 0,16 ha (phường Hiệp Hòa); Khu tái định cư Hồ Nai (phường Hồ Nai); Khu dân cư 1 ha (phường Hóa An); Khu dân cư, tái định cư phường Long Bình (Công ty 28 - Bộ Quốc phòng) và Khu Tái định cư Long Bình (phường Long Bình); Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án cầu Đồng Nai và kinh doanh, Khu tái định cư số 39 (khóm 3) và Khu Tái định cư Khu phố Bình Dương (phường Long Bình Tân); Khu Tái định cư Long Hưng (xã Long Hưng); Khu dân cư và tái định cư số 44 và Khu tái định cư Quốc Lộ 1A (phường Phước Tân); Khu tái định cư (phường Quang Vinh); Khu tái định cư số 91 (Ban Quản lý Dự án) (phường Tam Hiệp); Khu tái định cư Tam Phước phục vụ tái định cư cho KCN Tam Phước 15ha và Khu dân cư, tái định cư (phường Tam Phước); Khu dân cư phục vụ tái định cư số 54, Xây dựng hạ tầng khu tái định cư và Khu tái định cư 1 ha (phường Tân Biên); Khu dân cư Tân Hạnh 1 ha (phường Tân Hạnh); Khu dân cư và tái định cư số 55 (xây dựng hạ tầng) (phường Tân Hiệp); Khu Tái định cư (phường Tân Phong); Khu tái định cư phường Thống Nhất và phường Tân Mai.

- **Thành phố Long Khánh** bổ sung bảng giá đất đối với 2 khu tái định cư gồm: Khu tái định cư phường Xuân Tân và Khu tái định cư phường Bảo Vinh.

- **Huyện Long Thành** bổ sung bảng giá đất đối với 12 khu tái định cư gồm: Khu tái định cư Liên Kim Sơn; Khu tái định cư thị trấn Long Thành và Khu tái định cư Lâm Trường (thị trấn Long Thành); Khu tái định cư An Phước (Xuân An); Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An - Bình Sơn (xã Lộc An); Khu tái định cư Long An và Khu tái định cư An Thuận (xã Long An); Khu tái định cư Long Đức; Khu tái định cư Long Phước; Khu tái định cư Phước Bình; Khu

tái định cư Tam An; Khu tái định cư Tân Hiệp và Khu tái định cư Tân Hiệp mở rộng (xã Tân Hiệp).

- **Huyện Nhơn Trạch** bổ sung bảng giá đất đối với 9 khu tái định cư gồm: Khu tái định cư Hiệp Phước và Khu tái định cư Hiệp Phước 3 (giai đoạn 1), (thị trấn Hiệp Phước); Khu tái định cư Đại Lộc 1 và Khu tái định cư Đại Lộc 2 (xã Đại Phước); Khu tái định cư Long Thọ (giai đoạn 1 và 2); Khu tái định cư Phú Đông (Công ty Cổ phần Đầu tư Sen Việt Công thương làm chủ đầu tư); Khu tái định cư Phú Hội ; Khu tái định cư Phước An (Công ty HUD bàn giao, đang xây dựng hạ tầng (xã Phước An, Long Thọ); Khu tái định cư Phước Khánh; Khu tái định cư Phước Thiện.

- **Huyện Tân Phú** bổ sung bảng giá đất đối với 2 khu tái định cư tại địa bàn thị trấn Tân Phú gồm: Khu tái định cư (9.7ha) và Khu tái định cư (15 ha).

- **Huyện Định Quán** bổ sung bảng giá đất đối với 18 khu tái định cư gồm: Khu tái định cư 1 và Khu tái định cư 2; Khu tái định cư - Đường Lý Thái Tổ; Khu tái định cư Lò Gạch; Khu dân cư bệnh viện cũ và Khu Tái định cư Đồi Nancy (thị trấn Định Quán); Khu tái định cư xã Gia Canh; Khu tái định cư đô thị La Ngà và Khu định canh định cư (xã La Ngà); Khu tái định cư xã Phú Tân; Khu dân cư xã Phú Tân; Khu tái định cư xã Phú Túc; Khu tái định cư ấp 2, xã Suối Nho; Khu tái định cư trung tâm xã Thanh Sơn và Khu tái định cư Làng Cá Bè (xã Thanh Sơn); Khu tái định cư L9, Khu tái định cư L16, Khu A1 và Khu A3 (xã Túc Trưng).

- **Huyện Thống Nhất** bổ sung bảng giá đất đối với 2 khu tái định cư gồm: Khu tái định cư Bàu Hàm 2 (thị trấn Dầu Giây) và Khu dân cư Xóm Hố (xã Hưng Lộc).

- **Huyện Trảng Bom** bổ sung bảng giá đất đối với 9 khu tái định cư gồm: Khu dân cư và tái định cư 5,3 ha, Khu tái định cư 4,7 ha, Khu dân cư số 1, Khu tái định cư Lò Gạch và Khu tái định cư phục vụ đường Nguyễn Hữu Cánh (thị trấn Trảng Bom); Khu tái định cư Hố Nai và Khu tái định cư 2,5 và 3,5 ha (xã Bắc Sơn); Khu TĐC phục vụ Quốc lộ 1A-đoạn tránh thành phố Biên Hòa (xã Bình Minh); Khu dân cư Tây Hòa.

- **Huyện Cẩm Mỹ** bổ sung bảng giá đất đối với 2 khu tái định cư gồm: Khu dân cư và tái định cư xã Nhân Nghĩa và Khu dân cư, tái định cư Xuân Quế.

- **Huyện Xuân Lộc** bổ sung bảng giá đất đối với 4 khu tái định cư gồm: Khu tái định cư thị trấn Gia Ray (phục vụ dự án cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây) và Khu tái định cư thị trấn Gia Ray; Khu tái định cư xã Xuân Hiệp; Khu tái định cư Xuân Tâm trường bắn Quốc gia khu vực III.

- **Huyện Vĩnh Cửu** bổ sung bảng giá đất đối với 10 khu tái định cư gồm: Khu định cư khu phố 1 và Khu định cư khu phố 8 (thị trấn Vĩnh An); Khu Tái

định cư ấp Thới Sơn (xã Bình Hòa); Khu tái định cư xã Hiếu Liêm và Khu tái định cư xã Hiếu Liêm (mở rộng); Khu định cư xã Phú Lý; Khu định cư 0,87 ha và Khu định cư 3,8 ha (xã Tân An); Khu tái định cư ấp 5 và Khu tái định cư Miền Đông (xã Thạnh Phú).

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). Trong đó, đối với các khu tái định cư tiếp giáp với đường có tên trong bảng giá hoặc có tuyến đường đã được quy định trong bảng giá thì giá đất tại vị trí 1 của tuyến đường này giữ nguyên theo giá đất hiện hành để không ảnh hưởng đến giá đất của các đoạn đường, tuyến đường khác trong khu vực; đối với các thửa đất còn lại (tương ứng vị trí 2 của đường có tên trong bảng giá) được quy định mức giá tương đương khoảng 70% giá đất của vị trí 1.

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.

2.5. Bổ sung giá đất tại một số đảo, cù lao

Trên cơ sở điều tra các thông tin tại một số đảo, cù lao đã và đang thực hiện các khu dân cư, đô thị mới, có 2 Cù lao đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, được cấp giấy CNQSDĐ và chuyển nhượng sản phẩm trên thị trường, nên bổ sung các tuyến đường giao thông chính vào quy định trong bảng giá đất theo bảng sau:

TT	Tên Khu dân cư	Giá đất ở	Giá đất thương mại, dịch vụ	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp
1	Cù lao Đại phước – huyện Nhơn Trạch			
	Đường trục trung tâm Cù lao Đại Phước	12.000.000	8.400.000	7.200.000
	Các đường D1, D2, D3, D4, A9, A10	11.000.000	7.700.000	6.600.000
	Các đường còn lại	9.000.000	6.300.000	5.400.000
2	Cù lao Tân Vạn – thành phố Biên Hòa			
	Các đường D1, D4, D9, N2, N4	22.000.000	15.400.000	13.200.000
	Các đường còn lại	18.000.000	12.600.000	10.800.000

Các tuyến đường trong tại các Cù lao được bổ sung vào quy định trong bảng giá đất sẽ được biên tập chung trong các bảng giá: Bảng giá đất ở, bảng giá đất thương mại, dịch vụ và bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

2.6. Bổ sung bảng giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học

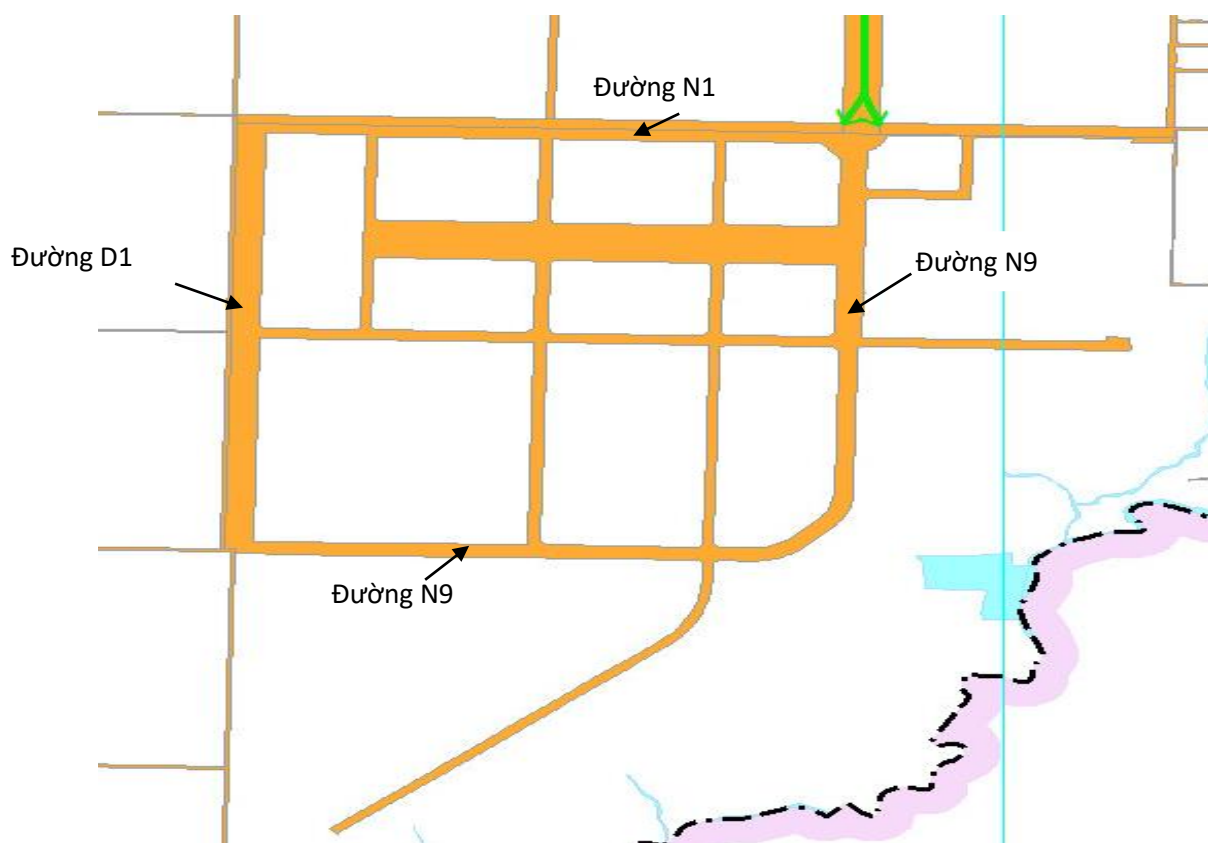
- **Vị trí:** Khu Công nghệ cao công nghệ sinh học nằm tại xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ; tổng diện tích là 207,8 ha.

- **Loại đất:** Theo quy hoạch chi tiết được duyệt, có 5 loại đất trong Khu công nghệ cao công nghệ sinh học gồm: Đất nông nghiệp khác; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Đất thương mại, dịch vụ; Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ và Đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Trong đó, đưa vào quy định trong bảng giá đất đối với 3 loại đất chính gồm: Đất nông nghiệp khác; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Đất thương mại, dịch vụ; 2 loại đất còn lại sẽ quy định áp dụng mức giá các loại đất chính nêu trên (theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 10).

- **Các tuyến đường cần quy định trong bảng giá đất của Khu công nghệ cao công nghệ sinh học:** Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; căn cứ quy hoạch chi tiết Khu công nghệ cao công nghệ sinh học đã được phê duyệt, tổng số các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết trong Khu công nghệ cao là 20 tuyến, lộ giới từ 17 đến 42 mét (đường N9 phân thành 2 đoạn có lộ giới khác nhau là 42 mét và 30 mét). Trong đó, các đường D1, N1 và N9 là các trục đường chính, các đường còn lại có chiều dài tuyến ngắn.

Vì vậy, để thuận tiện trong việc quy định và áp dụng bảng giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học, đề xuất phân thành 4 nhóm đường để quy định mức giá trong bảng giá đất gồm: Đường D1; Đường N1; Đường N9 (đường N9 chia thành 2 đoạn có lộ giới khác nhau) và nhóm các tuyến đường còn lại.



- Mức giá các loại đất theo từng tuyến đường đề xuất như sau:

+ Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: mức giá 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).

- Đối với đất thương mại dịch vụ: mức giá từ 990.000 đồng/m² đến 1.200.000 đồng/m², cao hơn so với đất sản xuất phi nông nghiệp khoảng 10%.

- Đối với đất nông nghiệp khác: mức giá thấp nhất là 160.000 đồng/m² (bằng với mức giá đất nông nghiệp khác tại vị trí 1 đường nhóm I), cao nhất là 180.000 đồng/m².

Giá các loại đất trong Khu công nghệ cao theo từng tuyến đường thể hiện trong bảng sau:

Bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học Đồng Nai (Phụ lục XV)

TT	Tên đường	Giá đất nông nghiệp khác (đồng/m ²)	Giá đất thương mại, dịch vụ (đồng/m ²)	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (đồng/m ²)
1	Đường N1	170.000	1.100.000	1.000.000
2	Đường D1	180.000	1.200.000	1.100.000
3	Đường N9 (đoạn có lộ giới)	180.000	1.200.000	1.100.000

	42 mét)			
4	Đường N9 (đoạn có lộ giới 30 mét)	160.000	990 000	900.000
5	Các tuyến đường còn lại	160.000	990 000	900.000

Các loại đất còn lại trong Khu công nghệ cao (Đất xây dựng cơ ở khoa học và công nghệ; đất sử dụng vào mục đích công cộng) thì căn cứ vào khoản 5, khoản 6 Điều 10 để xác định giá đất.

2.7. Bổ sung giá đất Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành

Trên cơ sở rà soát, so sánh giá đất cụ thể tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành và các khu công nghiệp lân cận cho thấy, các trường hợp xác định giá đất cụ thể gần hoặc sau thời điểm ban hành bảng giá đất thì mức trung bình của bảng giá đất tương ứng khoảng 61% so với giá đất cụ thể. Vì vậy, mức giá đất quy định tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành đề xuất tương ứng bằng 61% giá đất cụ thể là 2.300.615 đồng/m² (làm tròn là 2.300.000 đồng/m²).

So sánh mức giá đề xuất (**2.300.000 đồng/m²**) với mức giá đất quy định tại một số khu công nghiệp trong khu vực (như: Gò Dầu, An Phước, Lộc An - Bình Sơn, Nhơn Trạch,...) cho thấy, mức giá đề xuất tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long thành (**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,...) là phù hợp.

2.8. Bổ sung giá đất tại 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).

* Tổng hợp các nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất

- **Bổ sung, điều chỉnh các quy định:** Bổ sung 2 điểm (*quy định xác định giá đối với các thửa đất dạng tuyến; xác định giá đất với các thửa đất tiếp giáp đường dẫn lên cao tốc, đường gom dân sinh dọc cao tốc*); điều chỉnh 2 điểm (*xác định giá đất với các thửa đất tiếp giáp với 2 đường giao thông chính trở lên và xác định giá đất chăn nuôi tập trung*); bỏ quy định 1 điểm (*xác định vị trí đất tại khu, cụm công nghiệp*).

- **Bảng giá đất nông nghiệp:** Điều chỉnh nhóm xã đối với xã Trị An và xã Mã Đà, do 2 đơn vị hành chính này được sát nhập thành 1 đơn vị hành chính mới lấy tên là xã Trị An, chia thành 2 khu vực phía Bắc sông Đồng Nai và phía Nam sông Đồng Nai.

- **Bảng giá đất ở tại đô thị:** chỉnh sửa tên có 11 đoạn đường, tuyến đường; điều chỉnh mức giá của 5 đoạn thuộc 3 tuyến đường; bổ sung 6 đường thuộc Cù lao Tân Vạn và 1 đường chuyên dùng vận chuyển vật liệu xây dựng tại Biên Hòa.

TT	Các đô thị	Số lượng tuyến đường, đoạn đường chỉnh sửa tên	Số lượng đoạn đường tuyến đường điều chỉnh mức giá	Số tuyến đường bổ sung mới	Số đoạn đường tuyến đường bổ quy định
1	Thành Phố Biên Hòa	1 đường	1 đoạn/1 đường	6 đường (trong Cù Lao Tân Vạn) và 1 đường chuyên dùng	
2	Thành phố Long Khánh	1 đường	1 đường		
3	Thị trấn Long Thành	3 đường			
4	Thị trấn Hiệp Phước				
5	Thị trấn Tân Phú				
6	Thị trấn Định Quán	1 đoạn/1 đường			
7	Thị trấn Dầu Giây				
8	Thị trấn Trảng Bom	2 đường			
9	Huyện Cẩm Mỹ				
10	Thị trấn Gia Ray		3 đoạn/2 đường		
11	Thị trấn Vĩnh An	3 đường			

- **Bảng giá đất ở tại nông thôn:** chỉnh sửa tên của 33 đoạn thuộc 24 tuyến đường; điều chỉnh mức giá của 1 đoạn thuộc 1 tuyến đường; bổ sung 12 đoạn đường, tuyến đường.

TT	Các đô thị	Số đoạn đường, tuyến đường	Số đoạn đường, tuyến đường	Số đoạn đường, tuyến	Số đoạn đường,
----	------------	----------------------------	----------------------------	----------------------	----------------

		chỉnh sửa tên	điều chỉnh mức giá	đường bổ sung mới	tuyến đường bổ quy định
1	Thành Phố Biên Hòa	1 đoạn/1 đường			
2	Thành phố Long Khánh	2 đoạn/1 đường			
3	Huyện Long Thành	1 đường		1 đường	
4	Huyện Nhơn Trạch			8 đường (trong Cù lao Đại Phước)	
5	Huyện Tân Phú	11 đoạn/6 đường	1 đoạn/1 đường	2 đoạn/2 đường	
6	Huyện Định Quán	3 tuyến đường			
7	Huyện Thống Nhất	2 đoạn/1 đường		1 đoạn/1 đường	
8	Huyện Trảng Bom	4 đoạn/2 đường			
9	Huyện Cẩm Mỹ	2 đoạn/2 đường			
10	Huyện Xuân Lộc				
11	Huyện Vĩnh Cửu	7 đường			

- **Bổ sung Bảng giá đất các khu tái định cư (108 khu tái định cư).**

- **Bổ sung bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học.**

- **Bổ sung giá đất tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành vào bảng giá đất các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.**

- **Bổ sung giá đất Cảng hàng không Quốc tế Long Thành**

2.8. Giá các loại đất phi nông nghiệp còn lại

- **Đất thương mại, dịch vụ:** Tại các tuyến đường, đoạn đường bổ sung hoặc điều chỉnh mức giá đối với đất ở thì giá đất đất thương mại dịch vụ cũng được bổ sung hoặc điều chỉnh tương ứng tại các vị trí theo đoạn đường, tuyến đường; mức giá đất tính tương ứng với 70% giá đất ở cùng khu vực, vị trí, tuyến đường.

- **Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:** Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ cũng được bổ sung hoặc điều chỉnh tương ứng tại các vị trí, đoạn đường, tuyến đường; mức giá tính tương ứng bằng khoảng 60% so với giá đất ở cùng khu vực, vị trí, tuyến đường.

- Các loại đất phi nông nghiệp còn lại được quy định mức giá tương ứng dựa trên mức giá đất ở hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp cùng khu vực, tuyến đường. Vì vậy, về mức giá đất giai đoạn 2020-2024 đối với các khu vực, vị trí, tuyến đường được bổ sung hoặc điều chỉnh cũng được bổ sung hoặc điều chỉnh tương ứng theo giá đất ở cùng khu vực, tuyến đường.

VIII. ĐÁNH GIÁ BẢNG DỰ THẢO GIÁ ĐẤT ĐIỀU CHỈNH

Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung được xây dựng trên cơ sở rà soát, đánh giá những tồn tại hạn chế của bảng giá đất hiện hành; đối chiếu với quy định của Luật Đất đai năm 2024 để bổ sung, điều chỉnh nhằm khắc phục được những tồn tại, hạn chế, đồng thời đáp ứng yêu cầu trong công tác quản lý đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Trong đó:

1. Về các quy định trong bảng giá đất

Các quy định trong bảng giá đất được bổ sung, điều chỉnh dựa trên phân tích, đánh giá những điểm chưa hợp lý trong quá trình áp dụng, từ đó đề xuất điều chỉnh hoặc bổ sung để đáp ứng được yêu cầu trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn. Đặc biệt, một số nội dung bổ sung, hoặc điều chỉnh để đảm bảo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (do thay đổi, mở rộng đối tượng áp dụng bảng giá đất, như: tính tiền cho thuê đất trả tiền hàng năm, tính thu tiền sử dụng đất đối với đất ở tái định cư,...).

Một số quy định được bổ sung, điều chỉnh như: quy định việc áp dụng bảng giá đất đối với các thửa đất, khu đất dạng tuyến (như công trình ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện,...); quy định việc áp dụng bảng giá đất đối với các trường hợp tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc, đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc; quy định đối với các trường hợp thửa đất, khu đất tiếp giáp với 2 tuyến đường giao thông chính trở lên; bổ quy định xác định vị trí đất đối với các khu, cụm công nghiệp (do đã được quy định mức giá đất cụ thể theo từng khu, cụm công nghiệp),...

Nội dung điều chỉnh, bổ sung được thảo luận thống nhất giữa các Sở ngành và địa phương, nên thuận lợi trong quá trình áp dụng, vừa hạn chế được những tồn tại phát sinh so với quy định hiện hành, vừa đáp ứng được các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh.

2. Về bảng giá các loại đất trong bảng giá đất điều chỉnh

Bảng giá các loại đất được bổ sung, điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế và đáp ứng được yêu cầu của Luật Đất đai năm 2024. Trong đó:

- Bổ sung bảng giá đất tại các khu tái định cư: các khu tái định cư trên địa bàn tỉnh được liệt kê đưa vào quy định trong bảng giá đất (mỗi khu tái định cư được quy định giá đất đến từng tuyến đường hoặc nhóm các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết) để đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024

(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 xác định theo bảng giá đất).

- Bổ sung bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học: bảng giá đất Khu công nghệ cao công nghệ sinh học được quy định cho 3 loại đất chính (đất nông nghiệp khác, đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp) đến từng tuyến đường, nhóm các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết đã được đầu tư thực hiện.

- 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 đất bổ sung vào quy định trong bảng giá đất được đề xuất dựa trên cơ sở giá đất cụ thể để tính tiền cho thuê đất được phê duyệt tại thời điểm ngày 11/4/2023, có so sánh với mức giá đất của các khu công nghiệp có điều kiện tương đồng nhất định trong khu vực, nhằm đảm bảo hợp lý về mức giá đất giữa các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn.

- Bổ sung giá đất Cảng hàng không Quốc tế Long Thành, đảm bảo việc áp dụng tính tiền cho thuê đất đối với các trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định của Luật Đất đai.

- Đối với bảng giá các loại đất nông nghiệp được rà soát, điều chỉnh theo xã hoặc nhóm xã đối với địa bàn 2 xã thuộc huyện Vĩnh Cửu do thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã theo Nghị quyết số 13//NQ-HĐND tỉnh ngày 18/6/2024 của HĐND tỉnh, đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã.

- Đối với bảng giá các loại đất phi nông nghiệp (đất ở đô thị, đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ tại đô thị và tại nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và tại nông thôn): đã rà soát, bổ sung tuyến đường phát sinh mới vào quy định trong bảng giá; điều chỉnh mức giá của một số đoạn đường, tuyến đường có thay đổi về hạ tầng theo đề nghị của địa phương với các mức giá phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan; đồng thời rà soát điều chỉnh điểm đầu, điểm cuối của các đoạn đường, tuyến đường cho phù hợp với tình hình thực tế để thuận tiện trong quá trình áp dụng.

- Đối với các dự án dân cư mới được đầu tư xây dựng, đã tiến hành điều tra thu thập thông tin thị trường và thông tin liên quan tại một số dự án dân cư mới; trên cơ sở đó đã bổ sung các tuyến đường thuộc 2 dự án dân cư đủ điều kiện để quy định mức giá đất trong bảng giá đất (*gồm: Khu dân cư Tín Nghĩa Á Châu (Cù lao Tân Vạn – thành phố Biên Hòa) và Khu dân cư Công ty cổ phần Địa ốc phát triển Sông Tiên (Cù lao Đại phước - huyện Nhơn Trạch)*).

3. Đánh giá sự phù hợp của bảng giá đất điều chỉnh so với kết quả điều tra giá đất thị trường

Về mức giá các loại đất, bảng giá đất điều chỉnh cơ bản giữ nguyên so với bảng giá đất hiện hành, có rà soát điều chỉnh mang tính cục bộ tại một số khu vực tuyến đường, đoạn đường có thay đổi về hạ tầng giao thông (do được nâng cấp, cải tạo đưa vào sử dụng) và bổ sung một số tuyến đường mới phát sinh vào quy định trong bảng giá.

Theo đánh giá tình hình biến động giá đất thị trường (xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024) từ năm 2019 (thời điểm điều tra, xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024) đến nay, giá đất thị trường có sự biến động tăng. Trong đó, giai đoạn từ năm 2020 đến nửa đầu năm 2022 giá đất thị trường biến động tăng khá lớn so với thời điểm năm 2019 và cao hơn giá đất trong bảng giá đất; giai đoạn từ nửa cuối năm 2022 đến nay giá đất thị trường có xu hướng giảm so với các năm 2020, 2021 và nửa đầu năm 2022, nhưng vẫn cao hơn so với thị trường năm 2019 và cao hơn giá đất trong bảng giá đất. Do bảng giá đất 2020-2024 được xây dựng từ năm 2019 dựa vào giá đất thị trường điều tra năm 2019; năm 2022 thực hiện điều chỉnh, bổ sung nhưng vẫn giữ ổn định mức giá các loại đất; trong khi giá đất thị trường tại thời điểm năm 2024 tuy giảm so với năm 2021 và nửa đầu năm 2022, nhưng vẫn cao so với giá đất thị trường năm 2019.

Vì vậy, thời điểm xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024, UBND tỉnh đã thông nhất trình HĐND tỉnh thông qua với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bằng 1 ($K=1$). Do đó, việc giữ ổn định mức giá các loại đất trong bảng giá đất điều chỉnh so với bảng giá đất hiện hành là phù hợp với diễn biến của thị trường.

Đối với giá đất tại các khu tái định cư, mức giá đề xuất đưa vào quy định tăng so với giá đất hiện hành, do việc xác định giá đất hiện hành dựa theo quy định về vị trí và mức giá của thửa đất trong khu tái định cư, nhưng trên thực tế các thửa đất trong khu tái định cư thuận lợi hơn so với các thửa đất trong các khu dân sinh (do hạ tầng được đầu tư hoàn thiện và đồng bộ), nên mức giá đề xuất cao hơn là phù hợp. Tuy nhiên, để hạn chế những bất cập về mức giá so với các đoạn đường, tuyến đường liên quan thì mức giá đề xuất còn thấp so với giá đất điều tra thị trường.

Đối với giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học và giá đất Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành đã được đề xuất dựa trên cơ sở rà soát các trường hợp giá đất cụ thể và so sánh mới mức giá đất của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp có tính chất tương đồng nhất định trong khu vực, nên đảm bảo sự phù hợp so với mặt bằng chung về giá trên địa bàn.

4. Đánh giá tác động của bảng giá đất điều chỉnh đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Bảng giá đất điều chỉnh đã thực hiện điều chỉnh, bổ sung một số quy định để phù hợp với tình hình thực tế. Nội dung điều chỉnh, bổ sung đã xem xét đến việc mở rộng đối tượng áp dụng bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, những tồn tại, hạn chế về các quy định của bảng giá đất đã được khắc phục, tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình áp dụng và phù hợp với tình hình thực tế của các địa phương, đảm bảo việc áp dụng thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Về mức giá các loại đất cơ bản được giữ nguyên như hiện hành, chỉ tiến hành điều chỉnh đối với các tuyến đường, đoạn đường có sự thay đổi về hạ tầng làm cho mức giá đất hiện hành không còn phù hợp với mặt bằng giá so với các đoạn đường, tuyến đường khác liên quan; đồng thời bổ sung các tuyến đường phát sinh mới vào quy định trong bảng giá. Vì vậy, về cơ bản bảng giá đất điều chỉnh không có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Tuy nhiên, tại các vị trí, tuyến đường, đoạn đường được điều chỉnh, bổ sung hoặc các khu vực ảnh hưởng bởi một số quy định điều chỉnh, bổ sung sẽ có những tác động nhất định đến kinh tế, xã hội cũng như môi trường đầu tư trên địa bàn. Như sau:

4.1. Về kinh tế - xã hội

- Các quy định trong bảng giá đất được rà soát, đánh giá những tồn tại, hạn chế trong quá trình áp dụng để đề xuất điều chỉnh, bổ sung, nhằm khắc phục được những điểm bất hợp lý của quy định hiện hành; đòi hỏi được đối chiếu với quy định của Luật Đất đai năm 2024 để bổ sung, điều chỉnh nhằm đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Các nội dung điều chỉnh, bổ sung đã được thảo luận thống nhất giữa các Sở ngành và địa phương. Vì vậy, việc đưa vào áp dụng trong thực tiễn có nhiều thuận lợi, vừa hạn chế được những tồn tại phát sinh so với quy định hiện hành, vừa đưa xử lý được một số trường hợp cụ thể phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh; các quy định đều hướng tới bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất, nên hạn chế được những khúc mắc khiếu kiện của người dân liên quan đến việc áp dụng bảng giá đất.

- Về mức giá các loại đất đối với một số khu vực, đoạn đường, tuyến đường được bổ sung, điều chỉnh tăng so với giá đất hiện hành sẽ có tác động tích cực tăng thu ngân sách từ đất đai, với các khoản thu chủ yếu như: thu tiền sử dụng đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế trước bạ,... Trong đó:

+ Đối với các khu tái định cư đã được rà soát, bổ sung vào quy định trong bảng giá đất (bảng giá đất các khu tái định cư), với các mức giá đất phù hợp với điều kiện về hạ tầng giao thông của khu tái định cư so với các thửa đất trong các

khu dân sinh, nên đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo nguồn thu khi giao đất tái định cư và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

+ Đối với các thửa đất tiếp giáp với từ 2 tuyến đường giao thông chính trở lên đã quy định tính giá đất cao hơn (10%) so với các thửa đất tiếp giáp với 1 tuyến đường giao thông chính (lợi thế của thửa đất tiếp giáp 2 tuyến đường giao thông chính chờ lên), phù hợp với tình hình thực tế; tránh thất thu ngân sách sau khi bỏ quy định hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm do UBND tỉnh ban hành (*hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp với 2 đường giao thông chính trở lên được tính tăng thêm 10% so với thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường*).

Việc tăng thu ngân sách sẽ tạo nguồn lực đầu tư phát triển về cơ sở hạ tầng, góp phần thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

Ở chiều ngược lại, khi giá đất tại một số khu vực, vị trí, tuyến đường, đoạn đường tăng sẽ ảnh hưởng nhất định đến đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính như nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp (đất ở) trong hạn mức. Tuy nhiên, các tuyến đường điều chỉnh mức giá và bổ sung mới không nhiều (*có 9 đoạn đường, tuyến đường điều chỉnh tăng mức giá; bổ sung 1 tuyến và 2 đoạn đường mới*), giá đất điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với giá của các đoạn đường, tuyến đường liên quan và đảm bảo sự công bằng của người sử dụng đất giữa các khu vực, nên hầu như không có tác động đến kinh tế - xã hội và đời sống của người sử dụng đất.

Mức giá đất tại các tuyến đường, đoạn đường điều chỉnh, bổ sung được rà soát, so sánh giữa các khu vực, tuyến đường, đoạn đường liên quan để đảm bảo sự hài hòa về mức giá phù hợp với tình hình thực tế tại mỗi địa bàn. Vì vậy, tạo sự công bằng trong xã hội, đảm bảo giữa quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất; giúp cơ quan quản lý Nhà nước nắm và kiểm soát thị trường bất động sản, để có sự điều tiết hoặc định hướng trong quản lý thị trường bất động sản.

- Đối với giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học Đồng Nai đã được bổ sung vào bảng giá đất, thể hiện mức giá của các loại đất đến từng tuyến đường hoặc nhóm các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết được duyệt và đã đầu tư xây dựng; đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền cho thuê đất theo quy định. Mức giá các loại đất trong Khu công nghệ cao được rà soát, so sánh với giá đất cùng loại có các điều kiện tương đồng nhất định, đảm bảo phù hợp với mặt bằng chung và đảm bảo nguồn thu ngân sách đối với các trường hợp thuê đất trong Khu công nghệ cao.

- Đối với giá đất tại các khu, cụm công nghiệp được giữ nguyên theo bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của

UBND tỉnh), bổ sung thêm giá đất tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành. Mức giá đất tại Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành được rà soát so sánh với giá đất cụ thể và giá đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn, đảm bảo phù hợp với mặt bằng chung trên địa bàn. Việc bổ sung giá đất như trên đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền cho thuê đất đối với các trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định. Việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất như trên không tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong các khu, cụm công nghiệp trong toàn tỉnh.

4.2. Về môi trường đầu tư

Bảng giá đất điều chỉnh cơ bản được giữ ổn định mức giá so với bảng giá đất hiện hành (ngoài 9 đoạn đường, tuyến đường điều chỉnh mức giá và 3 đoạn đường, tuyến đường bổ sung), nên việc triển khai thực hiện các thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng xác định giá đất đối với các công trình, dự án đã và đang triển khai thực hiện không bị tác động bởi việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất.

Do bảng giá đất điều chỉnh được giữ ổn định, nên chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (theo khái toán dự án chuẩn bị đầu tư) của các dự án, công trình không có sự thay đổi. Vì vậy, việc xúc tiến đầu tư vẫn được tiến hành thuận lợi, không bị gián đoạn do tổng dự toán đầu tư không thay đổi.

4.3. Về việc thực hiện các chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Giá đất điều chỉnh về cơ bản vẫn giữ ổn định, chỉ rà soát điều chỉnh đối với một số vị trí, khu vực, tuyến đường, đoạn đường có các dự án về đường giao thông, hạ tầng vừa hoàn thành xây dựng nhưng chưa có trong bảng giá đất; các khu đất tái định cư phải xác định giá đất để phục vụ bố trí tái định cư cho người dân. Tại các khu vực, tuyến đường, đoạn đường có điều chỉnh, bổ sung tăng so với giá đất hiện hành đảm bảo được các nguồn thu ngân sách từ đất đai; mức giá đất điều chỉnh về cơ bản còn thấp so với thị trường, nên đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất và sự công bằng giữa các khu vực, vị trí.

Đối với thu nhập, đời sống của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không bị ảnh hưởng do việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh giai đoạn 2020 - 2024, vì việc thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp vẫn được áp dụng mức giá đã lập để thu từ 01/01/2022.

Đối với các trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo bảng giá đất, nhưng không bị ảnh hưởng bởi việc điều chỉnh bảng giá đất. Do mức giá đất vẫn được ổn định, đối với các trường hợp thửa đất, khu đất tiếp giáp với từ 2 đường giao thông chính trở lên tuy có điều chỉnh tăng thêm 10% so với các thửa đất tiếp giáp với 1 tuyến đường, nhưng không ảnh hưởng đến số

tiền thuế phải nộp ngân sách. Do định của Luật Đất đai năm 2013, các trường hợp tính theo hệ số điều chỉnh giá đất (bằng giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm do UBND tỉnh ban hành), mà hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 quy định các thửa đất, khu đất tiếp giáp với từ 2 đường giao thông chính trở lên thì được tính thêm 10% so với thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường giao thông.

IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Bảng giá đất (điều chỉnh) tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Giá đất thị trường được điều tra thông qua hình thức phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất, có tham khảo đến mặt bằng chung về giá của khu vực điều tra để xem xét về mức độ tin cậy của thông tin điều tra, nên đảm bảo được độ tin cậy của thông tin giá đất thị trường; ngoài giá đất thị trường qua điều tra, còn rà soát các thông tin từ kết quả định giá đất cụ thể trên địa bàn, đặc biệt đối với giá đất tại các khu, cụm công nghiệp được căn cứ trên cơ sở so sánh giá đất cụ thể và các điều kiện thuận lợi của các khu công nghiệp trong khu vực, đảm bảo sự phù hợp so với tình hình thực tế của các địa phương và các điều kiện thực tế tại mỗi khu, cụm công nghiệp.

Phương pháp định giá đất sử dụng là phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư theo quy định tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai, phù hợp với thông tin về thị trường và các thông tin điều tra trên địa bàn.

Giá đất tại các vị trí, khu vực, đoạn đường, tuyến đường điều chỉnh, bổ sung được rà soát, so sánh với các vị trí, khu vực đoạn đường, tuyến đường liên quan để đảm bảo sự hợp lý về mức giá trên cùng khu vực, hạn chế sự chênh lệch đột biến giữa các địa bàn liên quan. Mức giá các loại đất vẫn giữ được ổn định so với bảng giá đất hiện hành, do mục tiêu thực hiện của dự án chỉ tập trung rà soát, cập nhật, điều chỉnh tại các tuyến đường có thay đổi về hạ tầng giao thông, không tiến hành điều tra toàn diện về giá đất thị trường để điều chỉnh mức giá đất cho phù hợp với thị trường, không ảnh hưởng đến giá đất tại các khu vực giáp ranh với các tỉnh lân cận.

Như vậy, về cơ bản Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 được điều chỉnh, bổ sung phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo việc áp dụng thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2024. Mức giá đất giữ ổn định tại hầu hết các khu vực trên địa bàn, nên hầu như không có tác động đến các đối tượng sử dụng đất.

Để kịp hoàn thành và ban hành áp dụng từ ngày 01/01/2025, kiến nghị UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét 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.

Sau khi được Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định, UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức thực hiện như sau:

1. Quyết định ban hành 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 dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

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 (nếu có) phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của Luật Đất đai.

Trên đây là kết quả 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./.