|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH ĐỒNG NAI**  Số: /TTr-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Đồng Nai, ngày tháng năm 2022* |

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024.

**I. Căn cứ pháp lý**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ Quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định phương pháp định giá đất; trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

**II. Sự cần thiết phải trình Hội đồng nhân dân tỉnh về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024**

Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa IX thông qua tại Nghị quyết số 209/2019/NQ-HĐND ngày 30/12/2019; UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019. Trong quá trình áp dụng Bảng giá đất đã phát sinh những tồn tại vướng mắc bao gồm về nguyên tắc xác định giá đất và mức giá các loại đất. Trong đó:

- Về nguyên tắc xác định giá đất: Liên quan đến việc xác định vị trí của các thửa đất đặc thù; xác định giá đất đối với các thửa đất nông nghiệp tại vị trí mặt tiền đường giao thông chính có diện tích lớn, mà thực tế áp dụng trong công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất phải xem xét xử lý; một số khái niệm, định nghĩa khiến địa phương khó xác định cần thống nhất chung một cách hiểu.

- Về mức giá các loại đất: Có nhiều tuyến đường giao thông được đầu tư xây dựng mới hoặc được nần cấp, mở rộng làm biết động về mức giá đất cần được rà soát, cập nhật đưa vào quy hoạch hoặc điều chỉnh để phù hợp với mức giá đất của các tuyến đường, đoạn đường liên quan; giá đất tại các khu, cụm công nghiệp chưa phù hợp với mặt bằng giá cho thuê nhà xưởng và chưa đảm bảo phù hợp về mức giá giữa các khu, cụm công nghiệp có cùng điều kiện trong khu vực cần phải điều chỉnh cho phù hợp.

Ngoài ra, việc chỉnh lý địa giới hành chính theo dự án 513, việc thành lập thị trấn Long Giao thuộc huyện Cẩm Mỹ theo Nghị quyết số 1261/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và sự biến động về giá đất tại một số khu vực, tuyến đường do ảnh hưởng của việc đầu tư, phát triển hạ tầng cũng cần được rà soát điều chỉnh, bổ sung để đảm bảo các quy định và mặt bằng giá chung giữa các khu vực, đoạn đường, tuyến đường liên quan.

Từ tình hình thực tế nêu trên, UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, địa phương tiến hành rà soát các nội dung chưa phù hợp của Bảng giá đất 5 năm, giai đoạn 2020-2024. Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số 270/BC-STNMT ngày 26/5/2021 về các nội dung chưa phù hợp của bảng giá đất và đề xuất các nội dung cần xem xét điều chỉnh, bổ sung để khắc phục những tồn tại, hạn chế của bảng giá đất hiện hành như: một số định nghĩa và quy định về nguyên tắc chưa phù hợp với tình hình thực tế; một số tuyến đường có giá đất thị trường biến động lớn hơn 20% làm cho giá đất quy định không còn phù hợp; giá đất tại các khu, cụm công nghiệp chưa phù hợp với điều kiện thực tế, có sự biến động lớn hơn 20% so với thị trường,… cần xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Căn cứ khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai; điểm b khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Căn cứ Điều 12 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi ban hành áp dụng là phù hợp với quy định.

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

**1. Mục đích điều chỉnh**

Rà soát lại các nội dung chưa phù hợp liên quan đến bảng giá đất để đề xuất điều chỉnh, bổ sung, nhằm xử lý được một số tồn tại của các quy định về giá đất hiện hành; bổ sung các tuyến đường phát sinh vào quy định trong bảng giá đất và điều chỉnh mức giá của một số tuyến đường có sự biến động về giá đất thị trường phù hợp với tình hình thực tế (tại các Phụ lục V, VI, VII, VIII, IX, X), đảm bảo sự phù hợp về giá giữa các khu vực, vị trí và giá đất thị trường; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Phụ lục XI) phù hợp với các điều kiện về sản xuất, kinh doanh và mặt bằng giá cho thuê nhà xưởng của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đảm bảo sự phù hợp về mức giá giữa các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn; rà soát điều chỉnh giá đất nông nghiệp đối với một số xã thuộc địa bàn huyện Long Thành để phù hợp với mặt bằng chung về giá giữa các khu vực huyện Nhơn Trạch, Trảng Bom,…; bổ sung bảng giá các loại đất phi nông nghiệp tại đô thị và điều chỉnh giá đất nông nghiệp đối với thị trấn Long Giao để phù hợp với đô thị loại V theo Nghị quyết số 1261/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị trấn Long Giao thuộc huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

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

Đối với các quy định, việc điều chỉnh, bổ sung phải dựa trên cơ sở phân tích đánh giá những hạn chế, bấp cập trong quá trình áp dụng bảng giá đất; nội dung điều chỉnh, bổ sung để xử lý được những hạn chế, bấp cập nhưng phải đảm bảo sự ổn định, tránh tình trạng sau khi điều chỉnh gây sáo trộn về các nguyên tắc chung, đặc biệt trong việc áp dụng để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Đối với bảng giá các loại đất phi nông nghiệp, tập trung rà soát, bổ sung các tuyến đường mới phát sinh do quá trình nâng cấp, mở rộng đưa vào quy định trong bảng giá đất, đảm bảo sự phù hợp về mức giá so với các tuyến đường liên quan trong cùng khu vực và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Tại các tuyến đường đã được quy định trong bảng giá đất, tập trung rà soát một số tuyến đường, đoạn đường có sự thay đổi về hạ tầng làm cho giá đất thị trường biến động dẫn đến mức giá quy định chưa phù hợp so với các đoạn đường, tuyến đường liên quan trong cùng khu vực; trên cơ sở đó đề xuất điều chỉnh giá đất quy định cho phù hợp với tình hình thực tế và mặt bằng chung về giá so với các tuyến đường liên quan. Bổ sung bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị đối với thị trấn Long Giao phù hợp với đô thị loại V và tình hình thực tế trên địa bàn.

Đối với giá đất nông nghiệp tiến hành rà soát, điều chình mức giá đất tại thị trấn Long Giao để phù hợp với đô thị loại V; rà soát lại giá đất nông nghiệp tại một số xã thuộc địa bàn huyện Long Thành để đảm bảo phù hợp vằ mặt bằng chung trên địa bàn.

Đối với giá đất tại các khu, cụm công nghiệp phải căn cứ vào mặt bằng giá cho thuê nhà xưởng và các điều kiện thuận lợi về giao thông kết nối giữa khu công nghiệp, cụm công nghiệp với hệ thống đường quốc lộ, tỉnh lộ, hệ thống cảng và kho bãi Logistis để phân tích, xác định giá đất thị trường làm cơ sở điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp. Tránh lệ thuộc vào mức giá chuyển nhượng của các loại đất phi nông nghiệp khác như đất ở, đất thương mại, dịch vụ trên thị trường.

**3. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh**

- Phạm vi điều chỉnh áp dụng trên địa bàn toàn tỉnh.

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

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

Ngày 28/8/2020, UBND tỉnh có Công văn số 10377/UBND-KTNS về việc rà soát, điều chỉnh bảng giá đất 5 năm, giai đoạn 2020-2024. Trong đó, chỉ đạo Sở Tài chính lồng ghép việc điều tra giá đất thị trường tại các khu, cụm cộng nghiệp trong quá trình điều tra, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021; chuyển kết quả điều tra về Sở Tài nguyên và Môi trường để có cơ sở thực hiện điều chỉnh bảng giá đất các khu, cụm công nghiệp trong bảng giá đất 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

Ngày 23/10/2020, UBND tỉnh có Công văn số 12781/UBND-KTNS về việc rà soát các nội dung chưa phù hợp liên quan đến bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2020-2024.

Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã làm việc với UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa; tổng hợp báo cáo UBND tỉnh tại Báo cáo số 270/BC-STNMT ngày 26/5/2021 về các nội dung chưa phù hợp của bảng giá đất và đề xuất các nội dung cần xem xét điều chỉnh, bổ sung trong bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2020-2024.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan lập dự án “Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất 5 năm, giai đoạn 2020-2024” và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 08/7/2021.

Do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến tình hình sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp và đời sống của nhân dân trong tỉnh, nên Thường trực HĐND tỉnh đã thống nhất chủ trương chưa ban hành Nghị quyết về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 (Công văn số 544/HĐND-VP ngày 06/10/2021). Theo đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo tạm dừng việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trong năm 2021, chuyển sang thực hiện trong năm 2022 (Công văn số 12303/UBND-KTNS ngày 07/10/2021 và Công văn số 12892/UBND-KTNS ngày 19/10/2021).

Năm 2022, tiếp tục thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các Sở, ngành và địa phương rà soát, điều chỉnh nội dung khối lượng thực hiện của dự án và được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 988/QĐ-UBND ngày 21/4/2022; đồng thời triển khai thực hiện hoàn thành dự thảo các nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

- Ngày 06/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi lấy ý kiến lần 1 đến UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa tại Công văn số 3813/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/6/2022.

Ngày 07/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức họp thống nhất các nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất (Giấy mời số 757/GM-STNMT ngày 04/7/2022);

Ngày 12/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục có Công văn số 4890/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị UBND các huyện, thành phố có ý kiến về dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024;

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa và các ý kiến góp ý tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo các nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất *(kèm theo Báo cáo số 365/BC-STNMT ngày 05/8/2022 tiếp thu, giải trình ý kiến về dự thảo điều chỉnh điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024)*.

- Ngày 04/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi lấy ý kiến lần 2 đến các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa tại Công văn số 5774/STNMT-CCQLĐĐ. Tiếp đó, ngày 9/9/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 6811/STNMT-CCQLĐĐ về việc nhắc góp ý dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa hoàn thiện các nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 *(Kèm theo Báo cáo số 423/BC-STNMT ngày 19/9/2022 tiếp thu, giải trình ý kiến về dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024).*

- Ngày 05/10/2022, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đã tổ Họp chức thẩm định dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 *(Thông báo kết luận số 440/TB-UBND ngày 06/10/2022)*. Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

UBND tỉnh đã có Tờ trình số 150/TTr-UBND ngày 16/9/2022 về việc xây dựng Nghị quyết điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024; 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 2015-2019 tại Công văn số 593/HĐND-VP ngày 16/9/2022.

Dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh *(https://www.dongnai.gov.vn)* và của Sở Tài nguyên và Môi trường *(https://stnmt.dongnai.gov.vn)* từ ngày 20/10/2022; đồng thời thông báo đến Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh giáp ranh với tỉnh Đồng Nai biết để phối hợp tiếp tục rà soát, có ý kiến về giá đất tại khu vực giáp ranh.

Ngày /10/2022, UBND tỉnh đã gửi dự thảo điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 đến UBMTTQVN tỉnh để thực hiện việc phản biện xã hội theo quy định.

Ngày /11/2022, UBMTTQVN tỉnh đã tổ chức Hội nghị phản biện về dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về điều chỉnh, bổ sung bảng giá tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

Trên cơ sở các ý kiến phản biện của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; ý kiến của Ban Kinh tế ngân sách HĐND tỉnh; ý kiến của các ngành, địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 để trình HĐND tỉnh thông qua.

**V. Nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024**

**V.1. Những nội dung điều chỉnh, bổ sung của Quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 so với Quy định hiện hành:**

1. Điều chỉnh, bổ sung quy định về đối tượng áp dụng tại khoản 1 Điều 2 như sau:

“1. Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan tài chính; cơ quan thuế; các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; người sử dụng đất quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.”

2. Điều chỉnh về đối tượng áp dụng tại điểm g, điểm h khoản 2 Điều 2 thành 1 điểm như sau:

“g) Tính tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa; Tính tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; Xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; Các đối tượng khác theo quy định của Pháp luật”

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 3 như sau:

“6. Khoảng cách đến đường phố (hoặc đường giao thông chính) là độ dài tính từ mép ngoài của nền đường hiện hữu về phía thửa đất đến điểm gần nhất của thửa đất tính theo đường giao thông bộ.

Nền đường hiện hữu là phạm vi chiếm đất của đường giao thông (tính từ chân đường đắp hoặc đỉnh đường đào hoặc từ vỉa hè) được thể hiện theo bản đồ địa chính.”

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 8 Điều 3 như sau:

“8. Ranh thửa đất là ranh được xác định theo ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác định theo ranh thửa đất đã được xác lập trên bản đồ địa chính.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 9 Điều 3 như sau:

“Đảo, cù lao là phần đất được bao quanh bởi nước (sông, hồ) không có cầu, đường bộ kết nối. Các đảo, cù lao trên địa bàn tỉnh được liệt kê và đưa vào quy định cụ thể trong bảng giá đất gồm các đảo trên hồ Trị An, cù lao Ba Xê, cù lao Cỏ.

Các cù lao thường gọi theo tên địa phương, có sông, rạch bao quanh với bề rộng của sông, rạch dưới 100m hoặc đã có công trình giao thông kết nối thì không xác định là cù lao (như cù lao Phước Hưng, cù lao Tân Vạn, cù lao Đại Phước,…).”

6. Bổ sung khoản 10 Điều 3 như sau:

“10. Chủ sử dụng đất trong quy định này là người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai.”

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 như sau:

“1. Dân tộc thiểu số và miền núi là các xã được quy định tại Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt danh sách các xã thuộc khu vực III, khu vực II, khi vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025.”

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 7 như sau:

“3. Đất phi nông nghiệp tại các vị trí 2, 3, 4 quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu thuộc hẻm có kết cấu bề mặt nhựa, bê tông xi măng thì nhân với hệ số 1; thuộc các loại hẻm còn lại thì nhân với hệ số 0,8. Trường hợp thửa đất không có đường vào (đi nhờ qua thửa khác) thì áp dụng hệ số theo thửa đất cho đi nhờ.

Hẻm có kết cấu bề mặt nhựa, bê tông xi măng chỉ áp dụng cho trường hợp hẻm có bề mặt nhựa, bê tông xi măng liên tục từ điểm kết nối với đường phố (hoặc đường giao thông chính) đến hết đoạn có kết cấu bề mặt nhựa, bê tông xi măng.”

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 7 như sau:

“4. Thửa đất tại vị trí 1 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 và khoản 1, khoản 2 Điều này (trừ đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất tại các đảo, cù lao) nếu có chiều sâu tính từ mốc lộ giới >50m được tính theo quy định sau:

a) Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đường đó.

b) Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất vị trí 1 của đường đó.

c) Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất: Tính bằng 50% giá đất vị trí 1 của đường đó.

d) Trường hợp thửa đất tại vị trí 1 sau khi xác định theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 4 Điều này mà có mức giá đất thấp hơn mức giá đất tại vị trí 4 cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường thì áp dụng bằng mức giá đất tại vị trí 4 của cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường đó.

Đối với các thửa đất, khu đất được giao, cho thuê hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình mà ranh thửa đất, khu đất không trùng với lộ giới giao thông thì việc xác định chiều sâu của thửa đất, khu đất quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ mốc lộ giới”.

10. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 7 như sau:

“5. Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ lề đường đến mốc lộ giới, khi cần định giá thì được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền của tuyến đường đó.

Trường hợp tuyến đường không có quy định giới hạn hành lang an toàn giao thông (mốc lộ giới), thì chiều sâu của thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ ranh của thửa đất.

Trường hợp tuyến đường mới được nâng cấp, mở rộng theo hình thức xã hội hóa mà chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính thì chiều sâu của thửa đất được xác định từ lộ giới theo thiết kế (đối với trường hợp đường có lộ giới) hoặc xác định từ mép đường đã thi công thực tế (đối với trường hợp đường không có lộ giới).”

11. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 9 như sau:

“3. Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của các nông, lâm trường, ban quản lý rừng thì áp dụng bằng mức giá đất rừng sản xuất tại vị trí 3 của đường phố (nếu thuộc khu vực đô thị) hoặc vị trí 3 của nhóm đường còn lại (nếu thuộc khu vực nông thôn).

Đất của các nông trường, lâm trường sử dụng vào mục đích nông nghiệp không phải đất rừng thì áp dụng chung mức giá bằng mức giá tại vị trí 3 cùng loại đất của đường phố (nếu thuộc khu vực đô thị) hoặc vị trí 3 của đường nhóm I (nếu thuộc khu vực nông thôn).

Trường hợp đất nông, lâm trường, ban quản lý rừng quản lý, sử dụng thuộc nhiều đơn vị hành chính và có mức giá khác nhau thì phần diện tích thuộc đơn vị hành chính nào áp dụng mức giá theo đơn vị hành chính đó”.

12. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 12 như sau:

“1. Thửa đất được xác định vị trí theo nhiều tuyến đường khác nhau

a) Đối với thửa đất được xác định vị trí theo nhiều tuyến đường phố (hoặc đường giao thông chính) khác nhau thì xác định theo đường mà thửa đất có vị trí cao nhất (theo thứ tự ưu tiên giảm dần từ vị trí 1 đến vị trí 4).

Trường hợp thửa đất có cùng vị trí theo các tuyến đường phố (hoặc đường giao thông chính) khác nhau thì xác định theo đường có khoảng cách gần nhất đi đến thửa đất; trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến các đường bằng nhau thì áp theo đường có mức giá cao nhất.

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các huyện trong tỉnh hoặc giáp ranh giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn được xác định vị trí theo các tuyến đường khác nhau thuộc địa bàn các đơn vị hành chính khác nhau thì xác định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này (không phân biệt địa giới hành chính).

Thửa đất tại khu vực nông thôn khi được xác định vị trí theo tuyến đường tại khu vực đô thị như quy định tại điểm b khoản này thì giá đất bằng với giá đất cùng vị trí, cùng loại đất tại đô thị nhân với hệ số 0,9.”

13. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 12 như sau:

“2. Đối với các thửa đất cùng một chủ sử dụng

Trường hợp các thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất mặt tiền có cùng chủ sử dụng với thửa đất mặt tiền (liền khoảnh), thì được xác định cùng vị trí (một khu đất) với thửa đất mặt tiền đó. Nếu tổng chiều dài của thửa đất mặt tiền đường phố hoặc đường giao thông chính (thửa đất tại vị trí 1) và các thửa đất liền khoảnh phía sau lớn hơn 50 mét tính từ mốc lộ giới thì áp dụng nguyên tắc xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này.

Trường hợp thửa đất cùng chủ, liền khoảnh phía sau thửa đất mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) mà tiếp giáp với hẻm, thì xác định vị trí để thửa đất có giá trị cao nhất.”

14. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 như sau:

“3. Đối với những 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.

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.”

15. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 12 như sau:

“4. Đối với thửa đất nằm cách đường phố (hoặc đường giao thông chính) bởi một dải đất lưu không hoặc dải cây xanh và thửa đất đó có lối đi trực tiếp ra đường phố (hoặc đường giao thông chính) đó, thì được xác định tại vị trí 1 của đường phố (hoặc đường giao thông chính) đó. Trường hợp chiều sâu tính từ mốc lộ giới đến hết thửa đất lớn hơn 50 mét thì áp dụng nguyên tắc quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này”.

16. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 12 như sau:

“5. Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá.

Trường hợp đường hẻm được nâng cấp mở rộng theo hình thức xã hội hóa mà chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính thì độ rộng hẻm được xác định theo độ rộng thực tế đã hoàn thành”.

17. Bổ sung khoản 9 Điều 12 như sau:

“9. Nguyên tắc xác định điểm nối tiếp của 2 đoạn đường tại vị trí đối diện ngã ba đường

Đối với các đoạn đường nối tiếp với đoạn đường khác mà nằm ở vị trí đối diện ngã ba đường thì điểm kết thúc của đoạn đường phía trước (tính theo hướng phân bổ của các đoạn trên tuyến đường) được xác định tại điểm chiếu vuông góc của mép hiện hữu đường đối diện (góc đường đối diện thứa hai). Trường hợp điểm kết thúc của đoạn đường mới xác định nằm trên cạnh của thửa đất mặt tiền thì thửa đất đó được xác định giá theo đoạn đường phía trước; trường hợp điểm kết thúc của đoạn đường mới xác định nằm tại điểm tiếp giáp của hai thửa đất (thửa đất mặt tiền) liền kề nhau thì thửa đất thuộc đoạn đường nào được xác định giá theo đoạn đường đó”.

Điểm chiếu vuông góc của mép hiện hữu đường đối diện

Góc đường đối diện thứ hai

Góc đường đối diện thứ nhất

Quốc lộ 1A, đoạn từ ranh TP Biên Hòa đến ngã 3 Trị An

Quốc lộ 1A, đoạn từ ngã 3 Trị An đến giáp nhà thờ Bùi Chu

QL1A

ĐT767 Ngã ba Trị An

*Hình ảnh minh họa xác định điểm nối tiếp giữa 2 đoạn đường tại vị trí đối diện ngã ba*

18. Bổ sung khoản 10 Điều 12 như sau:

“10. Nguyên tắc xác định giá đất tại các vùng bán ngập

Giá đất tại vùng bán ngập do UBND cấp huyện quy định theo địa bàn đơn vị hành chính cấp xã. Đơn giá đất được xác định theo giá đất nông nghiệp tại vị trí 4 liền kề của cùng loại đất, cùng nhóm đường; mức giá tối thiểu không thấp hơn quá 30% so với giá đất nông nghiệp vị trí 4 liền kề của cùng loại đất, cùng nhóm đường đó.

Trường hợp vùng bán ngập có nhiều vị trí 4 liền kề của các nhóm đường khác nhau thì căn cứ vào mức giá tại vị trí 4 của cùng loại đất thuộc nhóm đường có khoảng cách gần nhất đi đến vùng đất bán ngập cần định giá.”

19. Bỏ quy định tại khoản 2 Điều 14 quy định đối với các tuyến đường đã được đặt tên nhưng chưa có quy định trong bảng giá đất, do bảng giá đất đã được rà soát, bổ sung đầy đủ các tuyến đường mới.

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

**1. Giá các loại đất nông nghiệp:** Cơ bản ổn định mức giá đất nông nghiệp trong toàn tỉnh. Riêng thị trấn Long Giao, thị trấn Vĩnh An và 3 xã Bình Sơn, Phước Bình, Tân Hiệp thuộc huyện Long Thành có xem xét điều chỉnh, như sau:

- Tại thị trấn Long Giao: Đô thị loại V mới được thành lập theo Nghị quyết số 1261/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị trấn Long Giao thuộc huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Giá các loại đất nông nghiệp được điều chỉnh để phù hợp với loại đô thị và mặt bằng giá tại các thị trấn trong khu vực có các điều kiện gần tương đồng.

Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm được quy định bằng mức giá của đường nhóm I như hiện hành; đối với đất rừng trồng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản được quy định bằng mức giá đất của thị trấn Gia Ray, không phân biệt nhóm đường. So với mức giá tại các vị trí của đường nhóm I như hiện hành thì giá đất điều chỉnh tăng 25% tại vị trí 1 (từ 120.000 đồng/m2 lên 150.000 đồng/m2) và tăng 50% tại vị trí 4 (từ 80.000 đồng/m2 lên 120.000 đồng/m2). Cụ thể: Giá đất trồng cây hàng năm, giá đất trồng cây lâu năm có mức giá tại các vị trí 1, 2, 3, 4 tương ứng là 220.000 đồng/m2, 200.000 đồng/m2, 180.000 đồng/m2 và 160.000 đồng/m2; Giá đất rừng trồng sản xuất, giá đất nuôi trồng thủy sản có mức giá tại các vị trí 1, 2, 3, 4 tương ứng là 150.000 đồng/m2, 140.000 đồng/m2, 130.000 đồng/m2 và 120.000 đồng/m2.

- Tại thị trấn Vĩnh An: Sau khi chỉnh lý địa giới hành chính theo Dự án 513, phần diện tích khu vực phía Bắc sông Đồng Nai được điều chuyển về xã Mã Đà. Vì vậy, giá đất nông nghiệp đối với phần biện tích này được chuyển sang quy định và áp dụng chung với đất khu vực nông thôn thuộc xã Mã Đà; giá đất nông nghiệp tại khu vực phía Nam sông Đồng Nai của thị trấn Vĩnh An được giữ nguyên mức giá hiện hành áp dụng cho toàn thị trấn.

- Tại 3 xã Bình Sơn, Phước Bình, Tân Hiệp được điều chỉnh tăng mức giá các loại đất nông nghiệp để phù hợp với tình hình thực tế và bằng với giá đất tại các xã còn lại của huyện Long Thành. Sau khi điều chỉnh:

+ Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm tăng từ 27-38,5% tùy theo vị trí và nhóm đường. Tại vị trí 1 tăng cao nhất là 33,3% từ 150.000 đồng/m2 lên 200.000 đồng/m2 (nhóm đường còn lại), tăng thấp nhất tăng 29,4% từ 170.000 đồng/m2 lên 220.000 đồng/m2 (đường nhóm I); tại vị trí 4 tăng cao nhất là 30% từ 100.000 đồng/m2 lên 130.000 đồng/m2 (đường nhóm II), tăng thấp nhất là 25% từ 120.000 đồng/m2 lên 150.000 đồng/m2 (đường nhóm I).

+ Đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng trồng sản xuất tăng từ 10-30% tùy theo vị trí và nhóm đường. Tại vị trí 1 tăng cao nhất là 16,1% từ 155.000 đồng/m2 lên 180.000 đồng/m2 (đường nhóm I), tăng thấp nhất tăng 10,3% từ 145.000 đồng/m2 lên 160.000 đồng/m2 (nhóm đường còn lại); tại vị trí 4 tăng cao nhất là 30% từ 100.000 đồng/m2 lên 130.000 đồng/m2 (nhóm đường còn lại), tăng thấp nhất là 25% từ 120.000 đồng/m2 lên 150.000 đồng/m2 (đường nhóm I).

**3. Giá đất ở tại đô thị (Phụ lục V)**

- Bổ sung vào quy định trong bảng giá đất đối với 17 tuyến đường mới, gồm: 06 tuyến tại thành phố Biên Hòa; 02 tuyến tại thành phố Long Khánh; 02 tuyến tại thị trấn Trảng Bom; 05 tuyến tại thị trấn Vĩnh An; 01 tuyến tại thị trấn Gia Ray và 01 tuyến tại thị trấn Định Quán. Riêng thị trấn Long Giao có 3 tuyến đường nông thôn tại xã Long Giao cũ chuyển thành đường trong đô thị và bổ sung thêm 01 tuyến mới đưa tổng số đường tại thị trấn Long Giao là 4 tuyến đường. Mức giá đề xuất trên cơ sở đánh giá mức độ thuận lợi về giao thông so với các tuyến đường liên quan trong cùng khu vực và rà soát, so sánh với mức giá đất của các tuyến đường đấu nối mới tuyến được bổ sung (điểm đầu, điểm cuối của tuyến đường), đảm báo sự phù hợp về mức giá so với các tuyến đường trong cùng khu vực.

- Bỏ quy định đối với 4 đoạn thuộc 4 tuyến đường, trong đó: thị trấn Tân Phú bỏ quy định đối với 2 đoạn thuộc 2 tuyến đường do trùng lặp nội dung trong bảng giá hiện hành; thị trấn Vĩnh An bỏ quy định đối với 2 đoạn thuộc 2 tuyến đường do điều chỉnh lại theo ranh giới 513.

- Điều chỉnh tăng mức giá của 21 đoạn thuộc 13 tuyến đường. Trong đó, tại thành phố Biên Hòa điều chỉnh 7 đoạn/5 tuyến đường; tại thành phố Long Khánh điều chỉnh 10 đoạn/5 tuyến đường; tại thị trấn Định Quán điều chỉnh 4 đoạn/3 tuyến đường; tại thị trấn Long Giao điều chỉnh 7 đoạn/3 tuyến đường.

Giá đất điều chỉnh tăng chủ yếu do rà soát, so sánh với các đoạn đường, tuyến đường liên quan để đảm bảo sự phù hợp về mức giá đất giữa các tuyến đường và mặt bằng chung về giá thị trường. Mức điều chỉnh cao nhất tại vị trí 1 tăng 142% từ 1,2 triệu đồng/m2 lên 2,9 triệu đồng/m2 (đường Võ Văn Tần thuộc thành phố Long Khánh), điều chỉnh tăng thấp nhất tại vị trí 1 tăng 5% từ 2.750.000 đồng/m2 lên 2.900.000 đồng/m2 (đường Cách mạng tháng 8, đoạn từ đường Phan Chu Trinh đến đường Nguyễn ái Quốc thuộc thành phố Biên Hòa); tại vị trí 4 mức điều chỉnh cao nhất tăng 113% từ 400.000 đồng/m2 lên 850.000 đồng/m2 (đường Võ Văn Tần thuộc thành phố Long Khánh), mức điều chỉnh thấp nhất tang 8% từ 600.000 đồng/m2 lên 650.000 đồng/m2 (đường Đường Long Giao - Bảo Bình thuộc thị trấn Long Giao).

- Ngoài ra, đã rà soát, điều chỉnh lại tên đoạn của các tuyến đường cho phù hợp với phân đoạn ngoài thực tế; bổ sung điểm đầu, điểm cuối của các đoạn đường, nhằm đảm bảo thống nhất giữa quy định trong bảng giá với thực địa.

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

- Bổ sung vào quy định trong bảng giá đất đối với 67 tuyến đường mới, gồm: Cẩm Mỹ 13 tuyến; Định Quán 03 tuyến; Long Thành 9 tuyến; Nhơn Trạch 07 tuyến; Thống Nhất 06 tuyến; Trảng Bom 16 tuyến; Vĩnh Cửu 06 tuyến và Xuân Lộc 06 tuyến. Mức giá đề xuất trên cơ sở đánh giá mức độ thuận lợi về giao thông với các tuyến đường liên quan trong cùng khu vực và rà soát, so sánh với mức giá đất của các tuyến đường đấu nối với tuyến được bổ sung (điểm đầu, điểm cuối của tuyến đường), đảm bảo sự phù hợp về mức giá so với các tuyến đường trong cùng khu vực.

- Bỏ quy định đối với tuyến đường Thác Đá Hàn (từ đường Trảng Bom - Thanh Bình đến Công ty Sông Gianh xã Sông Trầu) thuộc huyện Trảng Bom. Do tuyến đường này được đặt tên mới và trở thành 1 đoạn của đường liên xã Bắc Sơn - Bình Minh - Sụng Trầu.

- Bỏ quy định đối với 9 đoạn đường do được quy định lại chung mức giá của toàn tuyến đường hoặc các đoạn nằm trong danh dự án đã thực hiện. Trong đó, huyện Cẩm Mỹ bỏ 1 đoạn; huyện Định Quán bỏ 3 đoạn thuộc 3 tuyến đường; huyện Long Thành bỏ 3 đoạn thuộc Tỉnh lộ 773 (Hương Lộ 10 cũ) do các đoạn này nằm trong ranh sân bay Quốc tế Long Thành; huyện Nhơn Trạch bỏ 2 đoạn thuộc 2 tuyến đường.

- Điều chỉnh tăng mức giá của 113 đoạn thuộc 62 tuyến đường. Gồm: 19 đoạn/12 tuyến đường tại huyện Cẩm Mỹ; 53 đoạn/20 tuyến đường tại huyện Định Quán; 6 đoạn/03 tuyến đường tại huyện Long Thành; 4 đoạn/4 tuyến đường tại huyện Nhơn Trạch; 2 đoạn/01 tuyến đường tại huyện Thống Nhất; 11 đoạn/9 tuyến đường tại huyện Trảng Bom và 28 đoạn/13 tuyến đường tại huyện Vĩnh Cửu.

Trong đó, tại vị trí 1 mức điều chỉnh tăng cao nhất tăng 131% từ 390.000 đồng/m2 lên 900.000 đồng/m2 (Mức tăng này là của Đường 96 xã La Ngà), tăng thấp nhất là 2% từ 7.500.000 đồng/m2 lên 7650.000 đồng/m2 (Đường tỉnh 769 đoạn qua xã Bình Sơn); tại vị trí 4 mức điều chỉnh tăng cao nhất tang 173% từ 1,1 triệu đồng/m2 lên 3 triệu triệu đồng/m2 (Đường vào đập Thanh Niên (xã Hố Nai 3) đoạn 1.800 mét còn lại). Các tuyến đường, đoạn đường được điều chỉnh tăng là do rà soát, so sánh mức giá giữa các đoạn đường, tuyến đường để đảm bảo sự hợp lý về mức giá.

- Ngoài ra, đã rà soát điều chỉnh lại tên đoạn của các tuyến đường; bổ sung điểm đầu, điểm cuối của các đoạn đường, tuyến đường cho phù hợp với phân đoạn ngoài thực tế, nhằm đảm bảo thống nhất giữa quy định trong bảng giá với thực địa.

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

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

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

- Điều chỉnh tăng mức giá của 23 khu, cụm công nghiệp theo phụ lục XI ban hành kèm theo bảng giá đất. Gồm 17 khu công nghiệp *(trong đó khu công nghiệp Nhơn Trạch bao gồm: Nhơn Trạch I, Nhơn Trạch II, Ngơn trạch III, Nhơn Trạch V, Nhơn Trạch VI, Dệt May - Nhơn Trạch, Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, Nhơn Trạch II - Lộc Khang)* và 6 cụm công nghiệp. Trong đó:

Mức tăng thấp nhất tăng từ 1.380.000 đồng/m2 lên 1.400.000 đồng/m2 (cụm công nghiệp Tam An), tăng từ 150.000 đồng/m2 lên 300.000 đồng/m2 (khu công nghiệp Định Quán); mức tăng cao nhất tăng từ 1.380 đồng/m2 lên 2.670.000 đồng/m2 (khu công nghiệp Gò Dầu), tăng từ 300.000 đồng/m2 lên 1.500.000 đồng/m2 (khu công nghiệp Suối Tre và KCN Long Khánh). Tỷ lệ tăng cao nhất tăng 4 lần so với giá đất hiện hành (khu công nghiệp Suối Tre và KCN Long Khánh); tỷ lệ tăng thấp nhất tăng 1,43% (cụm công nghiệp Tam An) và tăng 8,3% (tại khu công nghiệp Biên Hòa I, II và AMATA), tỷ lệ tăng lớn nhất tăng 108% (các khu công nghiệp Giang Điền, An Phước, Long Đức).

Việc điều chỉnh tăng mức giá đất tại các khu, cụm công nghiệp nói trên đã được rà soát trên cơ sở mặt bằng chung về giá cho thuê nhà xưởng tại mỗi khu vực, phản ánh tương đối về điều kiện thuận lợi và khả năng kết nối của các khu, cụm công nghiệp với hệ thống giao thông liên vùng, hệ thống cảng, kho bãi.

- Điều chỉnh giảm mức giá của 3 khu, cụm công nghiệp, trong đó: cụm công nghiệp Thạnh Phú – Thiện Tân giảm từ 2.100.000 đồng/m2 xuống 1.200.000 đồng/m2 (giảm 42,9%), khu công nghiệp Thạnh Phú giảm từ 2.100.000 đồng/m2 xuống 1.700.000 đồng/m2 (giảm 19%) và khu công nghiệp Sông Mây giảm từ 1.800.000 đồng/m2 xuống 1.600.000 đồng/m2 (giảm 11,1%).

Việc điều chỉnh giảm nêu trên chủ yếu để phù hợp với mặt bằng giá cho thuê nhà xưởng trong các khu, cụm công nghiệp và để phù hợp với mặt bằng giá của các khu, cụm công nghiệp có cùng điều kiện trong khu vực.

- Có 5 khu công nghiệp (Loteco, Agtex Long Bình, Long Thành, Bàu Xéo, Tân Phú) và 2 cụm công nghiệp (Gốm Tân Hạnh, Vật liệu XD Hố Nai 3) giữ ổn định mức giá so với hiện hành.

- Bổ sung vào quy định đối với cụm công nghiệp Xuân Hưng, mức giá quy định là 950.000 đồng/m2, bằng khoảng 71% mức giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm 4/2021.

**7. Giá các loại đất khác còn lại**

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

*(Kèm theo Quy định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024).*

**VI. Tổ chức thực hiện**

Sau khi điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức thực hiện như sau:

1. Quyết định ban hành Quy định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020- 2024 để áp dụng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Phối hợp chặt chẽ với Hội đồng nhân dân tỉnh trong việc giám sát thực hiện Quy định điều chỉnh, bổ sung 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 cở xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của Luật Đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua.

Trân trọng./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Thường trực Tỉnh ủy;  - Thường trực HĐND tỉnh;  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;  - Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;  - Ban Pháp chế HĐND tỉnh;  - Sở Tài nguyên và Môi trường;  - Chánh, Phó Văn phòng;  - Lưu: VT, KTNS. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH**  **Võ Tấn Đức** |