

Số: /2025/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ về quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 125/2025/NĐ-CP, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Xét Tờ trình số...../TTr-UBND ngày ... tháng...năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về dự thảo Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của các đại biểu tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định pháp luật.

2. Hằng năm, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định làm cơ sở công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện và trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

3. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có trách nhiệm giám sát việc thực hiện Nghị quyết này theo quy định.

4. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức thành viên giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia thực hiện và giám sát Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của Nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Đối với các trường hợp áp dụng theo Bảng giá đất phát sinh trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 mà giá đất chưa được quy định trong các Bảng giá đất trước đây thì áp dụng theo Bảng giá đất tại Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X Kỳ họp thứ thông qua ngày ... tháng ... năm 2025.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Công báo điện tử tỉnh;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, PCTHĐND(...b).

CHỦ TỊCH

QUY ĐỊNH

Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số...../2025/NQ-HĐND)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15.

2. Bảng giá đất này được áp dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- 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;

n) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức có liên quan.

2. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Tuyến đường giao thông: Là các loại đường bộ trong khu vực đô thị và khu vực nông thôn được quy định tại khoản 1 Điều 8, Điều 9 Luật Đường bộ số 35/2024/QH15 và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

2. Vị trí đất: Là vị trí được xác định gắn với từng tuyến đường giao thông và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực để phân loại thành các vị trí, trong đó vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất/khu đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất, vị trí 2 là vị trí mà tại đó các thửa đất/khu đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí trước đó.

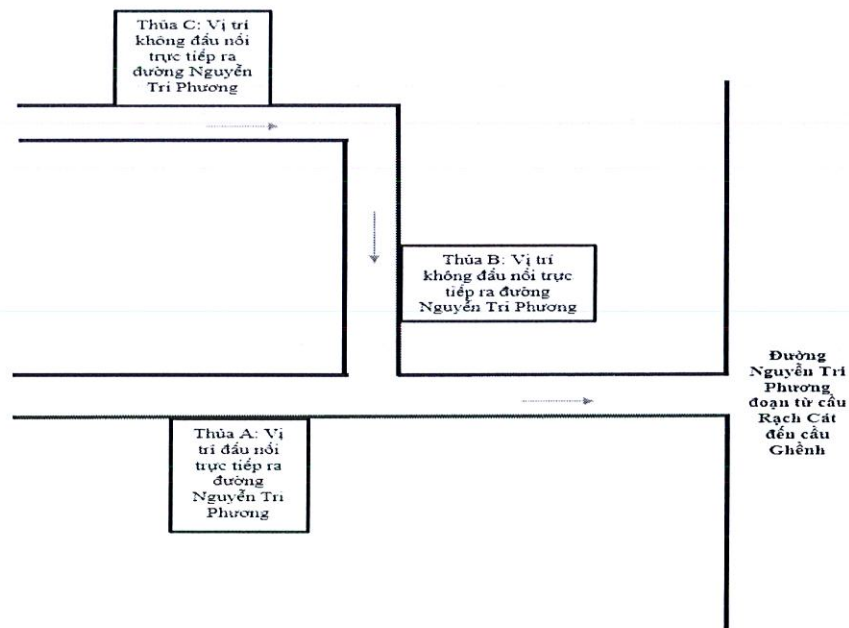
3. Phạm vi đất: Là khoảng cách theo đường vuông góc (tính tiến) từ mốc hành lang an toàn đường bộ (HLATĐB) đối với các tuyến đường giao thông đã có quy định HLATĐB (hoặc tính từ mép ngoài đường giao thông hiện hữu đối với các trường hợp chưa có HLATĐB) đến một điểm cần xác định giá đất trong cùng một khu đất, thửa đất.

4. Tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp và không đầu nối trực tiếp:

a) Tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp là tuyến đường kết nối trực tiếp vào một tuyến đường giao thông được quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này mà không phải đi qua bất kỳ tuyến đường giao thông nào khác.

b) Tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp là tuyến đường thông ra từ một tuyến đường giao thông trở lên mới kết nối vào tuyến đường giao thông được quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này.

** Ví dụ xác định vị trí đất tiếp giáp đường giao thông đầu nối trực tiếp và đường giao thông không đầu nối trực tiếp theo hình minh họa dưới đây:*



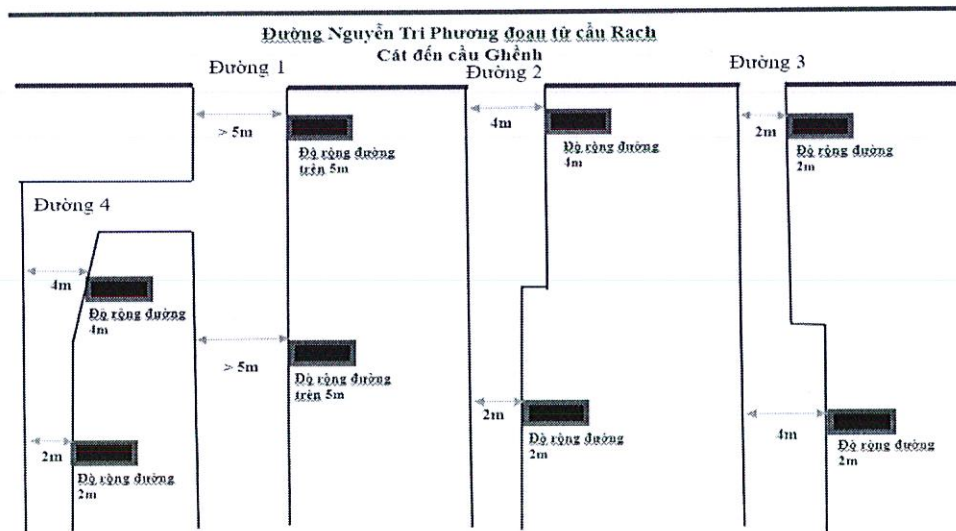
5. Độ rộng đường và khoảng cách đến tuyến đường giao thông đối với các tuyến đường đầu nối trực tiếp hoặc không đầu nối trực tiếp:

a) Khoảng cách đến tuyến đường giao thông được tính từ cạnh gần nhất của thửa đất cần xác định đến mép ngoài cùng HLATĐB của tuyến đường giao thông (hoặc đến mép ngoài đường hiện hữu của tuyến đường giao thông đối với các trường hợp chưa có HLATĐB). Khoảng cách đến tuyến đường giao thông được căn cứ theo bản đồ địa chính được chỉnh lý mới nhất;

b) Độ rộng đường được xác định theo độ rộng được căn cứ theo bản đồ địa chính được chỉnh lý mới nhất. Đối với những tuyến đường giao thông có độ rộng không đều nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì độ rộng được xác định tại nơi hẹp nhất phải đi qua để đến vị trí của khu đất, thửa đất cần xác định;

c) Trường hợp đường giao thông được nâng cấp, mở rộng mà chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính thì độ rộng đường được xác định theo độ rộng thực tế đã hoàn thành. Cơ quan có chức năng, thẩm quyền xác minh tính pháp lý của hiện trạng tuyến đường giao thông trước khi căn cứ hiện trạng tuyến đường giao thông để xác định vị trí, phạm vi của khu đất, thửa đất;

* Ví dụ xác định độ rộng đường theo hình minh họa dưới đây:



- Đường 1: Cả tuyến đường giao thông có độ rộng đều nhau >5m nên cả tuyến đường sẽ được xác định theo độ rộng đường >5m.

- Đường 2: Cả tuyến đường giao thông có độ rộng không đều nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì đoạn đầu đường sẽ được xác định theo độ rộng đường 4m do đi qua đoạn có độ rộng 4m để đến vị trí thửa đất, khu đất. Đoạn sau sẽ được xác định theo độ rộng đường 2m do đi qua đoạn có độ rộng 2m (chỗ hẹp nhất) để đến vị trí thửa đất, khu đất.

- Đường 3: Cả tuyến đường giao thông có độ rộng không đều nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì đoạn đầu đường sẽ được xác định theo độ rộng đường 2m do đi qua đoạn có độ rộng 2m để đến vị trí thửa đất, khu đất. Đoạn sau mặc dù độ rộng đường trước thửa đất khu đất là 4m nhưng do đi qua đoạn có độ rộng 2m (chỗ hẹp nhất) để đến vị trí thửa đất, khu đất nên được xác định theo độ rộng đường 2m.

- Đường 4 thông ra trực tiếp đường 1 có độ rộng trên 5m nhưng đoạn đầu tiên có độ rộng đường trước thửa đất, khu đất là 4m nên được xác định độ rộng đường 4m (chỗ hẹp nhất). Đoạn sau sẽ được xác định theo độ rộng đường 2m do đi qua đoạn có độ rộng 2m (chỗ hẹp nhất) để đến vị trí thửa đất, khu đất.

6. 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 (đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

7. 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.

8. Người sử dụng đất trong Quy định này là người sử dụng đất theo quy

định tại Điều 4 Luật số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15.

Điều 4. Phân loại đất

1. Căn cứ mục đích sử dụng, đất đai được phân thành 03 nhóm theo quy định tại Điều 9 Luật số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15, gồm: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

2. Việc xác định loại đất được căn cứ theo Điều 9, Điều 10 Luật số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15 và Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Điều 5. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này;

- Phạm vi 3 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 200 mét trở lên: Tính bằng 60% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.

b) Giá đất vị trí 2 (vị trí còn lại): Tính bằng 30% giá đất nông nghiệp vị trí 1, phạm vi 1 của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này nhưng không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.

Trường hợp thửa đất, khu đất tại vị trí 2 (vị trí còn lại) mà xác định vị trí theo nhiều tuyến đường giao thông tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì

giá đất được xác định theo tuyến đường giao thông có khoảng cách gần nhất tính từ mốc HLATĐB đến thửa đất, khu đất. Trường hợp khoảng cách bằng nhau thì áp giá theo tuyến đường giao thông có mức giá cao nhất.

2. Giá các loại đất nông nghiệp khác.

a) Đối với đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác gồm: Đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất; đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác thì giá đất được tính bằng giá đất trồng cây lâu năm theo tuyến đường giao thông có cùng khu vực, vị trí, phạm vi;

b) Đối với đất rừng sản xuất sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm thì xác định khu vực, vị trí, phạm vi và giá đất theo quy định đối với đất trồng cây lâu năm;

c) Giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tính bằng giá đất rừng sản xuất tại cùng khu vực, vị trí, phạm vi.

3. Giá đất nông nghiệp tại các đảo, cù lao được áp dụng chung một vị trí và mức giá đất quy định tại Phụ lục II kèm theo Quy định này.

4. Khu vực, vị trí, phạm vi đất được áp dụng theo quy định tại Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 6. Giá đất phi nông nghiệp

1. Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản):

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục III kèm theo Quy định này.

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 50 mét đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông;

- Phạm vi 3 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 100 mét trở lên: Tính bằng 60% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông.

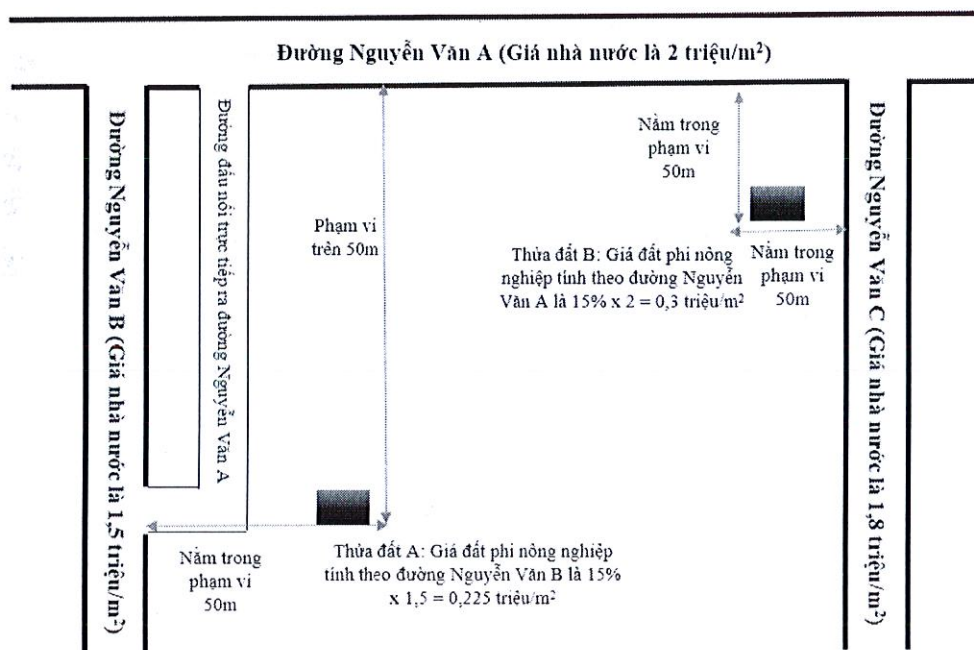
b) Giá đất vị trí 2 (vị trí còn lại):

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này đến hết mét thứ 50: giá đất được tính bằng 15% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1 của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII nhưng không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này có phạm vi từ trên 50 mét trở lên: giá đất được tính bằng 10% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1 của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII nhưng không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông;

- Trường hợp thửa đất, khu đất tại vị trí 2 (vị trí còn lại) mà phạm vi đất tính theo nhiều tuyến đường giao thông tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì giá đất được xác định theo tuyến đường giao thông có khoảng cách gần nhất tính từ mốc HLATĐB đến thửa đất, khu đất. Trường hợp khoảng cách bằng nhau thì áp giá theo tuyến đường giao thông có mức giá cao nhất.

* Ví dụ về xác định giá đất vị trí 2 theo hình minh họa dưới đây:



2. Giá đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp áp dụng chung một vị trí và được quy định tại Phụ lục IV kèm theo Quy định này.

3. Giá đất quốc phòng, giá đất an ninh, giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, giá đất xây dựng công trình sự nghiệp áp dụng mức giá như sau:

a) Trường hợp giao không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì tính bằng giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất

nhân với hệ số 0,7.

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tính bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất nhân với hệ số 0,8.

4. Giá các loại đất gồm: Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.

5. Đất có mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì tính bằng giá đất nuôi trồng thủy sản cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì tính bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.

Riêng đối với đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng, khai thác thủy sản thì xác định riêng diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích nuôi trồng, khai thác thủy sản để áp dụng giá đất cho từng loại theo nguyên tắc quy định như trên.

6. Đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 11 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP tính bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.

7. Giá đất trong khu tái định cư:

a) Bảng giá đất ở tại các khu tái định cư được quy định tại Phụ lục VI kèm theo Quy định này;

b) Đối với giá các loại đất phi nông nghiệp khác (nếu có) trong khu tái định cư được xác định như sau:

- Giá đất thương mại, dịch vụ tính bằng giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất nhân với hệ số 0,7;

- Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tính bằng giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất nhân với hệ số 0,6;

- Giá các loại đất phi nông nghiệp còn lại thì căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều này để xác định.

8. Giá đất trong Khu công nghệ cao công nghệ sinh học Đồng Nai được quy định tại Phụ lục V kèm theo Quy định này. Giá các loại đất còn lại trong Khu công nghệ cao gồm: Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất sử dụng vào mục đích công cộng thì căn cứ vào khoản 3, khoản 4 Điều này để xác định.

9. Giá đất tại Cảng hàng không quốc tế Long Thành xác định như sau:

- a) Giá đất thương mại, dịch vụ là 2.760.000 đồng/m²;
- b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ là 2.520.000 đồng/m².

10. Giá đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao áp dụng chung vị trí và mức giá quy định tại Phụ lục II kèm theo Quy định này.

11. Khu vực, vị trí, phạm vi đất được áp dụng theo quy định tại Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 7. Giá đất chưa sử dụng

Áp dụng theo quy định tại Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 8. Cách xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể

1. Đối với những thửa đất, khu đất nông nghiệp và phi nông nghiệp được xác định theo nhiều tuyến đường giao thông khác nhau (theo Phụ lục I và Phụ lục III kèm theo Quy định này) thì xác định vị trí theo đường có khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông trong Phụ lục VII kèm theo Quy định này là gần nhất; trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông trong Phụ lục VII kèm theo Quy định này bằng nhau thì áp giá theo đường có mức giá cao nhất.

2. Đối với các thửa đất cùng một người sử dụng đất

Trường hợp các thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất mặt tiền có cùng người 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 tuyến đường giao thông (thửa đất tại mặt tiền vị trí 1) và các thửa đất liền khoảnh phía sau lớn hơn 50 mét đối với đất phi nông nghiệp và lớn hơn 100 mét đối với đất nông nghiệp tính từ mốc HLATĐB thì áp dụng nguyên tắc xác định khu vực, vị trí, phạm vi đất của từng loại đất theo quy định tại Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp thửa đất cùng người sử dụng với thửa đất mặt tiền (liền khoảnh) mà tiếp giáp với nhiều đường giao thông, thì xác định theo tuyến đường giao thông để thửa đất có giá trị cao nhất.

3. Đối với những thửa đất, khu đất phi nông nghiệp tiếp giáp từ hai tuyến đường giao thông trở lên:

a) Thửa đất, khu đất tiếp giáp từ hai tuyến đường giao thông trở lên quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất và nhân hệ số 1,2;

b) Thửa đất, khu đất tiếp giáp một tuyến đường giao thông quy định tại Phụ

lục VII kèm theo Quy định này và ít nhất một tuyến đường giao thông không quy định tại Phụ lục VII thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất và nhân hệ số 1,1;

c) Nguyên tắc xác định giá đất tại điểm a, điểm b Khoản này như sau: Trường hợp thửa đất, khu đất phi nông nghiệp tiếp giáp với hai tuyến đường giao thông trở lên thì phần diện tích trong phạm vi từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ 50 thuộc tuyến đường nào được tính theo mức giá đất của tuyến đường đó; Phần diện tích giao với hai 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, khu đất bằng tổng giá trị của từng phần diện tích đất đã tính nhân với hệ số quy định tại điểm a, điểm b Khoản này.

4. Đối với đất trong các khu dân cư đã được phân lô, đầu tư đường giao thông đồng bộ và hoàn chỉnh:

a) Trường hợp các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư đã được quy định giá đất cụ thể thì áp dụng vị trí, giá đất theo đường nội bộ trong khu dân cư;

b) Trường hợp các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư chưa được quy định giá đất cụ thể:

- Đối với khu dân cư tiếp giáp với tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì các thửa đất tiếp giáp với tuyến đường giao thông đó áp dụng theo giá đất của tuyến đường mà thửa đất tiếp giáp; các thửa đất còn lại áp dụng chung tuyến đường có giá đất cao nhất mà khu dân cư tiếp giáp và nhân hệ số 0,5;

- Đối với khu dân cư không tiếp giáp với tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì toàn bộ các thửa đất trong khu dân cư áp dụng chung hệ số 0,5 hoặc hệ số 0,4 của tuyến đường giao thông gần nhất quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này đi vào đến ranh khu dân cư theo nguyên tắc:

+ Hệ số 0,5: Áp dụng đối với các khu dân cư tại khu vực đô thị có khoảng cách đến tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII $\leq 500\text{m}$; các khu dân cư tại khu vực nông thôn có khoảng cách đến tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII $\leq 1.000\text{m}$.

+ Hệ số 0,4: áp dụng đối với các khu dân cư còn lại.

c) Trường hợp các khu dân cư có bố trí tái định cư đã được quy định trong bảng giá đất các khu tái định cư thì áp dụng theo mức giá đất của khu tái định cư tại Phụ lục VI kèm theo Quy định này. Các khu dân cư còn lại chưa quy định trong bảng giá đất các khu tái định cư thì việc xác định vị trí đất thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản này.

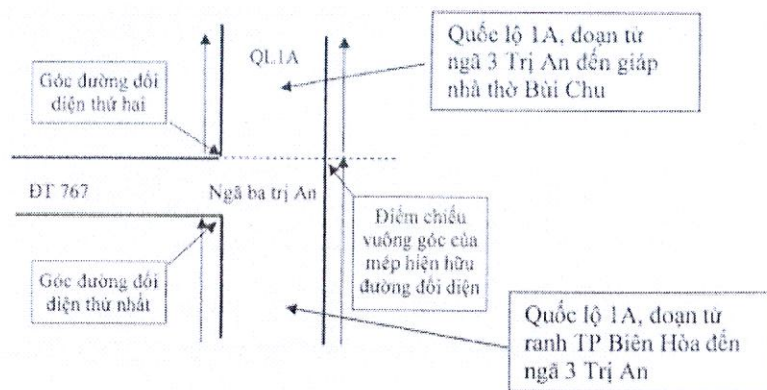
5. Đối với thửa đất ở thuộc mặt tiền đường lòng chợ; đường tiếp giáp tứ cận chợ (không bao gồm chợ tạm), trung tâm thương mại, siêu thị thì được xác

định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền tuyến đường giao thông mà chợ hoặc trung tâm thương mại hoặc siêu thị tiếp giáp.

6. Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp chưa được quy định trong bảng giá đất (hình thành sau thời điểm bảng giá đất có hiệu lực thi hành) thì xác định bằng giá đất của khu công nghiệp, cụm công nghiệp trong Bảng giá đất có vị trí gần nhất với khu công nghiệp, cụm công nghiệp cần xác định giá nhân với hệ số 0,9. Tiêu chí xác định vị trí gần nhất được hiểu như sau: Trường hợp trong cùng địa bàn xã, phường có khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã có quy định trong Bảng giá đất thì ưu tiên khu công nghiệp, cụm công nghiệp có khoảng cách gần nhất với khu công nghiệp, cụm công nghiệp cần xác định giá; trường hợp trong cùng địa bàn xã, phường không có khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã có trong Bảng giá đất thì xác định theo khu công nghiệp, cụm công nghiệp ngoài địa bàn xã, phường và có khoảng cách gần nhất với khu công nghiệp, cụm công nghiệp cần xác định giá.

7. 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 ngoài đường hiện hữu (được căn cứ theo bản đồ địa chính được chỉnh lý mới nhất) đối diện (góc đường đối diện thứ 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.



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

8. Đối với các thửa đất, khu đất phi nông nghiệp dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện, đường giao thông) thì xác định giá như sau:

a) Trường hợp tiếp giáp tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì áp dụng bằng mức giá vị trí 1, phạm vi 1 của tuyến đường giao thông mà thửa đất, khu đất tiếp giáp nhân với hệ số 0,2;

b) Trường hợp tiếp giáp tuyến đường giao thông không quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì áp dụng bằng mức giá vị trí 1, phạm vi 1 của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII có giá thấp nhất trong cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nhân với hệ số 0,2;

c) Trường hợp tiếp giáp từ 02 tuyến đường giao thông trở lên (trong đó có ít nhất một tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này) thì áp dụng bằng mức giá vị trí 1, phạm vi 1 của tuyến đường giao thông có giá cao nhất nhân với hệ số 0,2;

d) Trường hợp thửa đất, khu đất đi qua nhiều xã, phường thì phần đất thuộc địa bàn xã, phường nào tính theo xã, phường đó;

đ) Giá đất tại điểm a, điểm b, điểm c Khoản này không được thấp hơn mức giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông.

9. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp các đường đất, đường đá, đường cấp phối chưa được quy định tại Phụ lục III kèm theo Quy định này thì giá đất được xác định theo tuyến đường giao thông có kết cấu mặt đường trải nhựa, bê tông tại cùng tuyến đường, vị trí, phạm vi nhân với hệ số 0,8.

10. Đối với những khu đất, thửa đất thuộc đoạn đường nằm hai bên dạp cầu (song song cầu), nằm hai bên cầu vượt (song song cầu), dưới chân cầu vượt thì giá đất được xác định theo tuyến đường giao thông tại cùng tuyến đường, vị trí, phạm vi nhân với hệ số 0,8.

11. Đối với các khu đất, thửa đất phi nông nghiệp có lối đi hoặc cầu bắt qua con kênh, rạch và thông ra tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì giá đất tính bằng giá đất vị trí 1 của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này tại cùng phạm vi đất nhân với hệ số 0,2. Trường hợp thông ra tuyến đường giao thông không quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì giá đất bằng giá đất vị trí 1 của tuyến đường giao thông đó tại cùng phạm vi đất nhân với hệ số 0,5.

Giá đất tại Khoản này không được thấp hơn mức giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông.

12. Trường hợp thửa đất, khu đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ mép ngoài đường hiện hữu đến mốc HLATĐB, nếu đủ điều kiện để bồi thường hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì phần diện tích nằm trong khoảng từ mép ngoài đường hiện hữu đến HLATĐB thì được xác định cùng vị trí với thửa đất, khu đất mặt tiền của tuyến đường đó.

Điều 9. Khu vực giáp ranh và áp dụng giá đất tại khu vực giáp ranh

1. Khu vực giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai và các tỉnh, thành lân cận (sau đây gọi là khu vực giáp ranh) được quy định theo các loại đất sau:

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường

địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối đa 1.000 m;

b) Đối với đất phi nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối đa 500 m;

c) Đối với khu vực giáp ranh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng chủ yếu từ 100 m trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh vào sâu địa giới của mỗi tỉnh theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này. Trường hợp chiều rộng của sông, hồ, kênh chủ yếu trên 100 m thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lời, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên, giá đất tại tỉnh Đồng Nai thấp hơn các tỉnh, thành phố giáp ranh thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh của tỉnh Đồng Nai được xác định như sau:

a) Nếu mức chênh lệch giá vượt quá 30% thì tính bằng 70% đơn giá đất của tỉnh, thành phố có giá đất cao hơn;

b) Nếu mức chênh lệch giá từ 30% trở xuống thì tính theo Bảng giá đất tại địa phương.

Điều 10. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.