

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 184 /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong
Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) quy định:

“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất., Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất.”

Căn cứ quy định trên, để có cơ sở ban hành Bảng giá đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng

giá đất. Đây là cơ sở để xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai áp dụng vào ngày 01/01/2026.

2. Cơ sở thực tiễn

Hiện nay, sau khi sáp nhập tỉnh Đồng Nai và Bình Phước (cũ) thành tỉnh Đồng Nai, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (cấp tỉnh và cấp xã), những quy định liên quan đến xác định khu vực, vị trí tại Bảng giá đất hiện hành của 02 tỉnh cũ không đồng nhất nhau. Theo đó, cần có sự thống nhất tiêu chí chung về xác định khu vực, vị trí đất thống nhất chung cho toàn tỉnh Đồng Nai mới.

Xuất phát từ cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc ban hành Nghị quyết này là thật sự cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

- Việc xây dựng tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất phải phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, bảo đảm tính công bằng, bình đẳng cho các đối tượng quản lý, đầu tư và sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; đồng thời, giải quyết được các vấn đề phát sinh, vướng mắc giữa thực tiễn và quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí của Bảng giá đất hiện hành.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

Quá trình nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị quyết đảm bảo các quan điểm và nguyên tắc: Thể chế đầy đủ quy định của Luật Đất đai năm 2024; các Nghị định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương; quy định cụ thể những nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh; không lặp lại những nội dung Nghị định và Thông tư đã quy định rõ và không giao thẩm quyền cho địa phương; bảo đảm tuân thủ, phù hợp với các quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ), song song với công tác xây dựng Bảng giá đất, theo trình tự thực hiện, Sở Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan được giao nhiệm vụ đã xây dựng dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện theo quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Tờ trình số 101/TTr-UBND ngày 15/10/2025 trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh đề nghị đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định về

tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; đã được Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thông nhất đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 379/HĐND-VP ngày 16/10/2025. Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Công văn số 7857/UBND-KTNS ngày 20/10/2025 giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Tài chính và các cơ quan, địa phương, đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp cuối năm 2025 đảm bảo kịp thời, đúng quy trình, quy định.

Quá trình xây dựng văn bản của Sở Nông nghiệp và Môi trường như sau:

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp, xây dựng dự thảo Nghị quyết và gửi lấy ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương và phản biện xã hội tại Công văn số 6620/SoNNMT-ĐĐ ngày 17/10/2025. Đồng thời, đã gửi hồ sơ dự thảo Nghị quyết đến Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai để đăng tải trên trang thông tin điện tử của tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 6619/SoNNMT-ĐĐ ngày 17/10/2025, được đăng tải theo đường link <https://dongnai.gov.vn/vi/gop-y-du-thao/detail/Lay-y-kien-ho-so-du-thao-Nghi-quyet-quy-dinh-tieu-chi-ve-tieu-chi-xac-dinh-khu-vuc-vi-tri-dat-trong-Bang-gia-dat-tren-dia-ban-tinh-Dong-Nai-va-Du-thao-Nghi-quyet-quy-dinh-Bang-gia-cac-loai-dat-tren-dia-ban-Dong-Nai-nam-2026-1014/>, trên trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo đường link <https://snnmt.dongnai.gov.vn/Pages/pTinTucChiTiet.aspx?newsid=VcKVxm8FcFCJNYHFHWf9ww>. Thời gian lấy ý kiến góp ý là 10 ngày và thời gian đăng tải lấy ý kiến rộng rãi là 30 ngày. Tiếp đó, do số lượng văn bản góp ý chưa đảm bảo nên Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục có Công văn số 7740/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 gia hạn thời gian lấy ý kiến cho đến ngày 06/11/2025 và Công văn số 8292/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/11/2025 gia hạn thời gian lấy ý kiến đến ngày 13/11/2025.

Đến hết ngày 17/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được 48 văn bản góp ý của các sở, ngành, địa phương (trong đó: 35 xã, phường; 11 sở, ngành và 02 đơn vị nội bộ sở). Tiếp đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp các ý kiến góp ý của các đơn vị, địa phương, người dân, ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; nghiên cứu, tiếp thu chỉnh sửa vào dự thảo Nghị quyết.

Ngày 19/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 9007/SoNNMT-ĐĐ trình Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ thẩm định dự thảo Nghị

quyết. Sở Tư pháp đã thẩm định và có Báo cáo số 261/BC-STP ngày 20/11/2025. Tiếp thu các ý kiến thẩm định, Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh: Áp dụng trên địa bàn toàn tỉnh Đồng Nai.

- Đối tượng áp dụng: Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức có liên quan; 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.

2. Bố cục Dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết gồm 08 Điều.

3. Nội dung cơ bản

Quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất gồm những nội dung chính sau:

3.1. Điều 4 quy định phân khu vực đất:

- Khu vực đô thị bao gồm các phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

- Khu vực nông thôn bao gồm các xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

3.2. Điều 5 quy định tiêu chí xác định vị trí, phạm vi đất nông nghiệp:

(1) Vị trí đất:

Đối với các loại đất nông nghiệp (không bao gồm các đảo, cù lao) gồm đất trồng cây hằng năm (đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp (đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất), đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác được phân thành 02 vị trí như sau:

+ Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất, khu đất có mặt tiền đường tiếp giáp tuyến đường giao thông được quy định trong bảng giá đất đối với đất nông nghiệp.

+ Vị trí 2 (Vị trí còn lại): Thửa đất, khu đất không tiếp giáp đường giao thông.

(2) Phạm vi đất:

a) Đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp thuộc vị trí 1 (không bao gồm các đảo, cù lao) được xác định theo 03 phạm vi tính từ mốc HLATĐB vào đến thửa đất, khu đất như sau:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ 100.
- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200.
- Phạm vi 3 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 200 mét trở lên.

Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLATĐB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường giao thông hiện hữu của tuyến đường giao thông.

b) Đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp thuộc vị trí 2: Không xác định phạm vi đất.

c) Đối với đất nông nghiệp tại các đảo, cù lao xác định một vị trí và không xác định phạm vi đất.

3.3. Điều 6 quy định tiêu chí xác định vị trí, phạm vi đất phi nông nghiệp:

(1) Vị trí đất:

a) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) được phân thành 02 vị trí như sau:

- Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất, khu đất có mặt tiền đường tiếp giáp tuyến đường giao thông được quy định trong bảng giá đất đối với đất phi nông nghiệp.
- Vị trí 2 (Vị trí còn lại): Thửa đất, khu đất không tiếp giáp đường giao thông.

b) Đối với đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao được xác định một vị trí.

(2) Phạm vi đất:

a) Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) thuộc vị trí 1 được xác định theo 03 phạm vi tính từ mốc HLATĐB vào đến thửa đất, khu đất như sau:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ 50.
- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 50 mét đến hết mét thứ 100.

- Phạm vi 3 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 100 mét trở lên.

Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLATĐB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường giao thông hiện hữu của tuyến đường giao thông.

b) Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) thuộc vị trí 2 được xác định theo 02 phạm vi tính từ mốc HLATĐB vào đến thửa đất, khu đất như sau:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB của tuyến đường giao thông đến hết mét thứ 50;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB của tuyến đường giao thông có phạm vi từ trên 50 mét trở lên.

Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLATĐB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường giao thông hiện hữu của tuyến đường giao thông.

Các tuyến đường giao thông tại điểm này được quy định cụ thể trong Nghị quyết ban hành quy định bảng giá đất.

c) Đối với đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao: Không xác định phạm vi đất.

3.4. Điều 7 quy định tiêu chí xác định vị trí đất chưa sử dụng:

- Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết này và mức giá thấp nhất của thửa đất, khu đất nông nghiệp liền kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất, khu đất nông nghiệp liền kề thì áp dụng mức giá của thửa đất, khu đất nông nghiệp gần nhất.

- Khi đất chưa sử dụng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá đất cùng tuyến đường, cùng cấp vị trí, phạm vi và cùng mục đích sử dụng.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết

Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết trên toàn tỉnh; phối hợp chặt chẽ với Hội đồng nhân dân tỉnh trong việc giám sát thực hiện Nghị quyết; chỉ đạo các cơ quan liên quan theo dõi, đánh giá tình hình áp dụng của Nghị quyết để có cơ sở xây dựng, điều chỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Thời gian trình thông qua

Tại kỳ họp cuối năm 2025 Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo dự thảo Nghị quyết đã hoàn thiện và hồ sơ có liên quan).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KTNS (Hai)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hoàng

Số: /2025/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

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 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 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ 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 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 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành 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 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị

định số 71/2024/NĐ-CP 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.

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 Nghị quyết 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 (tịnh 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. Thửa đất, khu đất mặt tiền đường: Là thửa đất, khu đất liền cạnh với tuyến đường giao thông.

Điều 4. Phân khu vực đất

1. Khu vực đô thị bao gồm các phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.
2. Khu vực nông thôn bao gồm các xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

Điều 5. Tiêu chí xác định vị trí, phạm vi đất nông nghiệp

1. Vị trí đất

Đối với các loại đất nông nghiệp (không bao gồm các đảo, cù lao) gồm đất trồng cây hằng năm (đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp (đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất), đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác được phân thành 02 vị trí như sau:

a) Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất, khu đất có mặt tiền đường tiếp giáp tuyến đường giao thông được quy định trong bảng giá đất đối với đất nông nghiệp.

b) Vị trí 2 (Vị trí còn lại): Thửa đất, khu đất không tiếp giáp đường giao thông.

2. Phạm vi đất

a) Đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp thuộc vị trí 1 (không bao gồm các đảo, cù lao) được xác định theo 03 phạm vi tính từ mốc HLATĐB vào đến thửa đất, khu đất như sau:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ 100.
- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200.
- Phạm vi 3 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 200 mét trở lên.

Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLATĐB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường giao thông hiện hữu của tuyến đường giao thông.

b) Đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp thuộc vị trí 2: Không xác định phạm vi đất.

c) Đối với đất nông nghiệp tại các đảo, cù lao xác định một vị trí và không xác định phạm vi đất.

Điều 6. Tiêu chí xác định vị trí đất, phạm vi đất phi nông nghiệp

1. Vị trí đất:

a) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) được phân thành 02 vị trí như sau:

- Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất, khu đất có mặt tiền đường tiếp giáp tuyến đường giao thông được quy định trong bảng giá đất đối với đất phi nông nghiệp.

- Vị trí 2 (Vị trí còn lại): Thửa đất, khu đất không tiếp giáp đường giao thông.

b) Đối với đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao được xác định một vị trí.

2. Phạm vi đất:

a) Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) thuộc vị trí 1 được xác định theo 03 phạm vi tính từ mốc HLATĐB vào đến thửa đất, khu đất như sau:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ 50.

- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 50 mét đến hết mét thứ 100.

- Phạm vi 3 được tính từ mốc HLATĐB có phạm vi từ trên 100 mét trở lên.

Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLATĐB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường giao thông hiện hữu của tuyến đường giao thông.

b) Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) thuộc vị trí 2 được xác định theo 02 phạm vi tính từ mốc HLATĐB vào đến thửa đất, khu đất như sau:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATĐB của tuyến đường giao thông đến hết mét thứ 50;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATĐB của tuyến đường giao thông có phạm vi từ trên 50 mét trở lên.

Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLATĐB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường giao thông hiện hữu của tuyến đường giao thông.

Các tuyến đường giao thông tại điểm này được quy định cụ thể trong Nghị quyết ban hành quy định bảng giá đất.

c) Đối với đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao: Không xác định phạm vi đất.

Điều 7. Tiêu chí xác định vị trí đất chưa sử dụng

1. Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết này và mức giá thấp nhất của thửa đất, khu đất nông nghiệp liền kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất, khu đất nông nghiệp liền kề thì áp dụng mức giá của thửa đất, khu đất nông nghiệp gần nhất.

2. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá đất cùng tuyến đường, cùng cấp vị trí, phạm vi và cùng mục đích sử dụng.

Điều 8. 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. 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.

3. 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.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X Kỳ họp thứ thông qua ngày ... tháng ... năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh, Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng ĐBQH 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

BÁO CÁO

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Tư pháp.

Căn cứ Công văn số 379/HĐND-VP ngày 16/10/2025 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thống nhất đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh về việc xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 7857/UBND-KTNS ngày 20/10/2025.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và gửi lấy ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương và phản biện xã hội tại Công văn số 6620/SoNNMT-ĐĐ ngày 17/10/2025, Công văn số 7740/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 và Công văn số 8292/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/11/2025.

Sau khi nhận được các góp ý của các sở, ban, ngành, địa phương, cá nhân và ý kiến phản biện của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp, chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết.

Ngày 19/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 9007/SoNNMT-ĐĐ trình Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Báo cáo số 261/BC-STP ngày 20/11/2025.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và Dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Nội dung tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp được trình bày tại Phụ lục kèm theo Báo cáo này.

Trên đây là nội dung tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo UBND tỉnh, Sở Tư pháp./.

Nơi nhận:

- Như trên; 
- Giám đốc Sở, các Phó Giám đốc Sở;
- Trung tâm Công nghệ thông tin (đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở);
- Lưu: VT, ĐĐ, Thương.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Diệp Trường Vũ

BẢNG TỔNG HỢP Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP VÀ Ý KIẾN TIẾP THU/GIẢI TRÌNH ĐỐI VỚI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

(Kèm theo Báo cáo số 1369/BC-SoNNMT ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP	NỘI DUNG TIẾP THU/GIẢI TRÌNH
1. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày 1.1. Đối với dự thảo Nghị quyết Căn cứ mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị đơn vị lưu ý một số nội dung sau:	
a) Tại tên gọi văn bản, bỏ cụm từ “Ban hành”, vì Nghị quyết quy định trực tiếp.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
b) Tại phần căn cứ ban hành, căn cứ khoản 1 tiểu Mục III Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, Điều 62 và khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; đơn vị rà soát, trình bày lại căn cứ thứ 3 và thứ 6 như sau: “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 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;”.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
c) Tại Điều 1, bỏ cụm từ “của Chính phủ”, vì thừa.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
c) Tại Điều 3 về giải thích từ ngữ, đơn vị rà soát, trình bày đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 60 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP “5. Từ ngữ được sử dụng trong văn bản phải thể hiện chính xác nội dung cần truyền đạt; trường hợp từ ngữ được sử dụng có thể hiểu theo nhiều nghĩa thì phải giải thích theo nghĩa được sử dụng trong văn bản. Không sử dụng từ nghi vấn, các biện pháp tu từ trong văn bản”. Trong đó, lưu ý điều chỉnh một số nội dung sau: - Tại phần mở đầu, thay cụm từ “Quy định này” thành “Nghị quyết này”. - Tại khoản 1, trình bày viện dẫn theo quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, cụ thể: “... Nghị định số 140/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP	NỘI DUNG TIẾP THU/GIẢI TRÌNH
quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”. - Tại khoản 2, theo Bản so sánh, thuyết minh, dự thảo Tờ trình và nội dung Nghị quyết, đơn vị dự kiến tiêu chí xác định phạm vi các loại đất theo 02 vị trí. Theo đó, đề nghị cân nhắc thay cụm từ “các vị trí tiếp theo” thành “vị trí 2”.	
d) Tại Điều 5 - Tại điểm a khoản 1, để thống nhất với khoản 4 Điều 3, đơn vị rà soát, thay cụm từ “mặt tiền đường” thay cho cụm từ “mặt tiền”. - Bố cục nội dung của văn bản theo một trình tự nhất định từ lớn đến nhỏ (theo Điều, khoản, điểm) theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. - Về việc phân chia vị trí, Sở Tài chính có ý kiến chuyên môn tại Văn bản số 5911/STC-GCS, đề nghị đơn vị tiếp tục có giải trình cơ sở bảo lưu nội dung trên và chịu trách nhiệm về nội dung được đề xuất. Đồng thời, rà soát, điều chỉnh tương tự tại Điều 6.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
đ) Tại Điều 6 - Không trình bày dấu hai chấm (:) sau tên khoản. - Bỏ nội dung “Mức giá đất sẽ giảm dần theo từng phạm vi đất được quy định cụ thể trong Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất”, vì không phù hợp phạm vi điều chỉnh; đồng thời giá đất cụ thể từng khu vực, vị trí đất sẽ được quy định cụ thể tại Bảng giá đất. - Tại khoản 2, đề nghị đơn vị thuyết minh, giải trình rõ đối với đất tại khu kinh tế được xác định như thế nào để đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có đầy đủ thông tin xem xét, quyết định.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
e) Tại đoạn cuối Điều 8, thay dấu “/.” thành dấu “.”.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
g) Tại dòng “Lưu: VT...” của phần nơi nhận, đơn vị phối hợp chặt chẽ với Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung số lượng bản lưu theo quy định tại điểm c khoản 8 tiểu Mục II Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
1.2. Đối với dự thảo Tờ trình Trên cơ sở ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết, đề nghị cơ quan soạn thảo hoàn chỉnh nội dung Tờ trình theo mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, đảm bảo thống nhất nội dung với dự thảo Nghị quyết. Trong đó lưu ý một số nội dung sau:	
a) Tại dòng “Kính gửi:...”, không trình bày dấu chấm (.) cuối dòng.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
b) Tại phần mở đầu, trình bày lại như sau: “Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP	NỘI DUNG TIẾP THU/GIẢI TRÌNH
dân tỉnh dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:”.	
c) Trình bày bố cục các Mục, khoản đảm bảo theo mẫu; không sử dụng dấu hai chấm (:) sau tiêu đề của mục và không; không trình bày in đậm số thứ tự và tiêu đề các khoản.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
d) Tại đoạn cuối trình bày lại như sau: “Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. (Xin gửi kèm theo:.....)”. đ) Về hồ sơ kèm theo, đề nghị đơn vị rà soát, đính kèm đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
	Tiếp thu.

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Đồng Nai, ngày 20 tháng 11 năm 2025

BẢNG SO SÁNH CÁC NỘI DUNG VỀ TIÊU CHÍ KHU VỰC, VỊ TRÍ ĐẤT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ) VÀ DỰ THẢO THAY THẾ

(Xin trình ký)

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)	
Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ): “Điều 4. Quy định khu vực, cấp đô thị, vị trí đất, phạm vi đất, loại đường giao thông 1. Phân khu vực: a) Khu vực I: Các phường thuộc thành phố Đồng Xoài; các phường thuộc thị xã Phước Long, thị xã Bình Long, thị xã Chơn Thành;	Điều 4 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND: Điều 4. Phân vùng, phân khu vực 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, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi	Điều 4. Phân khu vực 1. Khu vực đô thị bao gồm các phường, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương. 2. Khu vực nông thôn bao gồm các xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy
		Kế thừa Khoản 3 Khoản 4 Điều 4 của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) và Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về điều chỉnh

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)		
các thị trấn thuộc các huyện; các xã được cơ quan có thẩm quyền công nhận đạt đô thị loại V; b) Khu vực 2: Các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ các xã thuộc khu vực 1). 2. Cấp đô thị: a) Đô thị loại III: Thành phố Đồng Xoài; b) Đô thị loại IV: Thị xã Phước Long, thị xã Bình Long, thị xã Chơn Thành; c) Đô thị loại V: Thị trấn các huyện, các xã được cơ quan có thẩm quyền công nhận đạt đô thị loại V.	giai đoạn 2021-2025. 2. Đồng bằng là các xã, phường, thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các xã, thị trấn quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Đô thị bao gồm các phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị. 4. Nông thôn bao gồm các xã còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các phường, các thị trấn quy định tại khoản 3 Điều này.	định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.	Khoản 1 Điều 4 Quyết định 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ)
Khoản 6 Điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ): 1. Đối với đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác a) Vị trí đất: - Vị trí 1: Thửa đất có mặt tiếp giáp đường quốc lộ (đường giao thông do Trung ương quản lý), đường tỉnh (đường giao thông do cấp	Điều 6 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND: Điều 6. Phân vị trí đất nông nghiệp 1. Tại đô thị Đất nông nghiệp tại đô thị phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 7 của quy định này. 2. Tại nông thôn Đất nông nghiệp tại nông thôn phân thành	Điều 5. Tiêu chí xác định vị trí, phạm vi đất nông nghiệp 1. Vị trí đất Đối với các loại đất nông nghiệp (không bao gồm các đảo, cù lao) gồm đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp (đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất), đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp	Phân vị trí đất nông nghiệp: Do tiêu chí xác định vị trí đất của 02 tỉnh Bình Phước (cũ) và Đồng Nai (cũ) không thống nhất, do đó, để đảm bảo việc tra cứu, thống nhất các cách xác định vị trí đất nông nghiệp của 02 tỉnh cũ, đề xuất tiêu chí xác định đất nông nghiệp là 02

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)			
tỉnh quản lý); - Vị trí 2: Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường huyện (các đường giao thông do cấp huyện quản lý), các tuyến đường giao thông có HLBVDB từ trên 10m (trừ các đường giao thông thuộc vị trí 1); - Vị trí 3: Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp các đường giao thông còn lại; - Vị trí 4: Thửa đất không tiếp giáp đường giao thông. b) Phạm vi đất: Đối với thửa đất thuộc vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3 quy định tại điểm a khoản này, phạm vi đất được xác định theo 03 phạm vi tính từ mép ngoài HLBVDB đối với các đường giao thông đã có quy định HLBVDB (hoặc tính từ mép đường đối với các đường giao thông chưa có HLBVDB), cụ thể như sau: - Phạm vi 1: 200m đầu; - Phạm vi 2: Từ trên 200m đến 500m; - Phạm vi 3: Từ trên 500m. Đối với thửa đất thuộc vị trí 4 quy định tại điểm a khoản này không xác định phạm vi đất. 2. Đối với đất rừng sản xuất, đất rừng phòng		QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)	
4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 7 của quy định này. Khoản 4 Khoản 5 Điều 7 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND về phạm vi đất: 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 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		khác được phân thành 02 vị trí như sau: vị trí. a) Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất, khu đất có mặt tiền đường tiếp giáp tuyến đường giao thông được quy định trong bảng giá đất đối với đất nông nghiệp. b) Vị trí 2 (Vị trí còn lại): Thửa đất, khu đất không tiếp giáp đường giao thông. 2. Phạm vi đất 2.1. Đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp thuộc vị trí 1 (không bao gồm các đảo, cù lao) được xác định theo 03 phạm vi tính từ mốc HLATDB vào đến thửa đất, khu đất như sau: a) Phạm vi 1 được tính từ mốc tính HLATDB đến hết mét thứ 100. b) Phạm vi 2 được tính từ mốc tính HLATDB có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200. c) Phạm vi 3 được tính từ mốc tính HLATDB có phạm vi từ trên 200 mét	
Về phạm vi đất: Đề xuất lấy khoảng giữa tại Phạm vi 1,2,3 của Khoản 4 Điều 7 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) và Khoản 6 Điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) và đề xuất lấy HLATDB làm mốc theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND		Riêng vị trí 2 không phân phạm vi đất. Đối với đất nông nghiệp tại các đảo, cù lao xác định một vị trí và không xác định phạm vi đất	

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CỦ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CỦ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CỦ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CỦ)		
hồ, đất rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản được phân thành 01 vị trí và không xác định phạm vi đất.”	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 đầu 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. 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 chính 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)	trở lên. Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định H.L.A.T.D.B thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường hiện hữu của tuyến đường giao thông. 2.2. Đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp thuộc vị trí 2: Không xác định phạm vi đất. 3. Đối với đất nông nghiệp tại các đào, cù lao xác định một vị trí và không xác định phạm vi đất.	

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)		
	hoặc xác định từ mép đường đã thi công thực tế (đối với trường hợp đường không có lộ giới).		
Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về Xác định vị trí đất đối với đất ở tại đô thị: “1. Đất ở tại đô thị là đất ở tại các phường thuộc thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành, thị trấn thuộc các huyện và các xã thuộc thành phố, thị xã, huyện được cơ quan có thẩm quyền công nhận đất đô thị loại V. Đất ở tại đô thị được xác định bởi 02 (hai) vị trí: a) Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất có mặt tiếp giáp các đường phố, tuyến đường giao thông trên địa bàn các phường, thị trấn và các xã được cơ quan có thẩm quyền công nhận đất đô thị loại V thuộc các huyện, thị xã, thành phố đã có hạ tầng đồng bộ và có khả năng sinh lợi thì được quy định mức giá đất cụ thể tại Phụ lục I; b) Vị trí 2 (Vị trí còn lại): Thửa đất không tiếp	Khoản 1,2,4,5 Điều 7 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND: Điều 7. Phân vị trí đất phi nông nghiệp 1. Tại đô thị Gồm 4 cấp vị trí: a) Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền đường phố. b) Vị trí 2: Bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥5m, cách đường phố ≤600m; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố ≤400m. c) Vị trí 3: Bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố >600m. - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố từ >400m đến ≤600m. - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng	Điều 6. Tiêu chí xác định vị trí đất, phạm vi đất phi nông nghiệp 1. Vị trí đất: 1.1. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) được phân thành 02 vị trí như sau: a) Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất, khu đất có mặt tiền (đường): Thửa đất, khu đất có mặt tiền tiếp giáp tuyến đường giao thông được quy định trong bảng giá đất đối với đất phi nông nghiệp. b) Vị trí 2 (Vị trí còn lại): Thửa đất, khu đất không tiếp giáp đường giao thông. 1.2. Đối với đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công	Về phân vị trí đất phi nông nghiệp: Kế thừa nội dung tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) và Khoản 1 Điều 6 Quyết định 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ). Về phạm vi đất: Kế thừa nội dung tại Khoản 4 Điều 7 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) và đề xuất lấy HLATDB làm mốc theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)		
giáp đường giao thông.” Khoản 2 Điều 5 Quyết định 18/2020/QĐ-UBND xác định phạm vi đất đối với đất ở đô thị: Điều 5. Xác định vị trí đất, phạm vi đất đối với đất ở tại đô thị 2. Phạm vi đất ở tại đô thị. Đơn giá đất ở tại đô thị được xác định theo 05 phạm vi tính từ mép ngoài HLBVDB đối với các đường phố, các tuyến đường đã có quy định HLBVDB (hoặc tính từ mép đường đối với các trường hợp chưa có HLBVDB), cụ thể như sau: a) Phạm vi 1: 25m đầu; b) Phạm vi 2: từ trên 25m đến 50m; c) Phạm vi 3: Từ trên 50m đến 100m; d) Phạm vi 4: Từ trên 100m đến 200m; e) Phạm vi 5: Từ trên 200m. Khoản 1 Điều 6 Quyết định 18/2020/QĐ-UBND xác định vị trí đất đối với đất ở nông thôn: Điều 6. Xác định vị trí đất, phạm vi đất đối với đất ở tại nông thôn	<3m, cách đường phố $\geq 200m$. d) Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị. 2. Tại nông thôn Gồm 4 cấp vị trí: a) Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính. b) Vị trí 2: Bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông chính $\leq 1.000m$; - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông chính $\leq 500m$. c) Vị trí 3: Bao gồm các trường hợp sau: - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông chính $> 1.000m$. - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông chính từ $> 500m$ đến $\leq 1.000m$. - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3m$, cách đường giao thông chính $\leq 200m$.	nghề cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao được xác định một vị trí. 2. Phạm vi đất: 2.1. Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) thuộc vị trí 1 được xác định theo 03 phạm vi tính từ mốc HLATDB vào đến thửa đất, khu đất như sau: a) Phạm vi 1 được tính từ mốc HLATDB đến hết mét thứ 50. b) Phạm vi 2 được tính từ mốc HLATDB có phạm vi từ trên 50 mét đến hết mét thứ 100. c) Phạm vi 3 được tính từ mốc HLATDB có phạm vi từ trên 100 mét trở lên. Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLATDB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường	27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ). đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao: Không xác định phạm vi đất.

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)		
1. Đất ở tại nông thôn là đất ở tại các xã trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố, đất ở tại nông thôn được xác định bởi 02 vị trí: a) Vị trí mặt tiền đường: Đất ở tại nông thôn có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường giao thông trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố thì được quy định mức giá đất cụ thể tại Phụ lục 01; b) Vị trí còn lại: Thửa đất không tiếp giáp đường giao thông. Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) về Xác định phạm vi đất đối với đất ở tại nông thôn: “2. Phạm vi đất ở tại nông thôn. Đơn giá đất ở tại nông thôn được xác định theo 05 phạm vi tính từ mép ngoài HLBVDB đối với các tuyến đường đã có quy định HLBVDB (hoặc tính từ mép đường đối với các trường hợp chưa có HLBVDB), cụ thể như sau: a) Phạm vi 1: 25m đầu; b) Phạm vi 2: Từ trên 25m đến 50m; c) Phạm vi 3: Từ trên 50m đến 100m;	d) Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn. 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 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 đầu giá quyền sử dụng đất	hiện hữu của tuyến đường giao thông. Mức giá đất sẽ giảm dần theo từng phạm vi đất được quy định cụ thể trong Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất. 2.2. Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao) thuộc vị trí 2 được xác định theo 02 phạm vi tính từ mốc HLABTDB vào đến thửa đất, khu đất như sau: a) Phạm vi 1 được tính từ mốc HLABTDB của tuyến đường giao thông đến hết mét thứ 50; b) Phạm vi 2 được tính từ mốc HLABTDB của tuyến đường giao thông có phạm vi từ trên 50 mét trở lên. Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định HLABTDB thì xác định phạm vi đất tính từ mép ngoài đường hiện hữu của tuyến đường giao thông.	

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)		
d) Phạm vi 4: Từ trên 100m đến 200m; đ) Phạm vi 5: Từ trên 200m.”	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. 5. Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ lộ 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).	Các tuyến đường giao thông tại điểm này được quy định cụ thể trong Nghị quyết ban hành quy định bảng giá đất. 2.3. Đối với đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất trong khu công nghệ cao, đất khu tái định cư, đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao: Không xác định phạm vi đất.	

VĂN BẢN ĐƯỢC THAY THẾ		DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ) VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2020/QĐ-UBND NGÀY 12 THÁNG 08 NĂM 2020 CỦA UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)	QUYẾT ĐỊNH SỐ 56/2022/QĐ-UBND NGÀY 19 THÁNG 12 NĂM 2022 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ), QUYẾT ĐỊNH SỐ 86/2024/QĐ-UBND NGÀY 27 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)		
	Điều 11. Đất chưa sử dụng 1. Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ quy định tại Điều 6 của Quy định này và mức giá thấp nhất của thửa đất nông nghiệp liên kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liên kề thì áp dụng mức giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất. 2. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá đất cùng loại, cùng cấp vị trí và cùng mục đích sử dụng.	Điều 7. Tiêu chí xác định vị trí đất chưa sử dụng 1. Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết này và mức giá thấp nhất của thửa đất, khu đất nông nghiệp liên kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất, khu đất nông nghiệp liên kề thì áp dụng mức giá của thửa đất, khu đất nông nghiệp gần nhất. 2. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá đất cùng tuyến đường, cùng cấp vị trí, phạm vi và cùng mục đích sử dụng.	Kế thừa quy định về giá đất chưa sử dụng tại Điều 11 Quy định Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND. 



Đồng Nai, ngày 20 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong
Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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.

Ngày 20 tháng 11 năm 2025, Sở Tư pháp nhận đủ hồ sơ theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 9007/SoNNMT-ĐĐ ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc thẩm định dự thảo Nghị quyết ban hành quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sau khi nghiên cứu hồ sơ và các quy định pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết nêu trên như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Thông nhất với sự cần thiết ban hành tại dự thảo Tờ trình.

2. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo xác định rõ phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng phù hợp với quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

II. SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO VĂN BẢN VỚI CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG, CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC

Việc xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất làm cơ sở để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương, bảo đảm tính công bằng, bình đẳng cho các đối tượng quản lý, đầu tư và sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

III. TÍNH HỢP HIẾN, HỢP PHÁP VÀ THỐNG NHẤT VỚI HỆ THỐNG PHÁP LUẬT CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Qua rà soát hồ sơ dự thảo, Sở Tư pháp chưa phát hiện dự thảo Nghị quyết có nội dung quy định trái Hiến pháp.

2. Tính thống nhất với hệ thống pháp luật

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định:

“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15, được sự chấp thuận của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Văn bản số 379/HĐND-VP ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc thống nhất đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 7857/UBND-KTNS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết nêu trên là cần thiết và phù hợp về thẩm quyền theo quy định.

IV. SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

Dự thảo không có quy định về thủ tục hành chính. Do đó, Sở Tư pháp không thẩm định, đánh giá về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính.

V. NGUỒN TÀI CHÍNH, NGUỒN NHÂN LỰC, VIỆC PHÂN CẤP, THỰC HIỆN NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN ĐƯỢC PHÂN CẤP, VIỆC ỨNG DỤNG, THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KHOA HỌC, CÔNG NGHỆ, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYÊN ĐỔI SỐ

Nội dung dự thảo đã được đơn vị lấy ý kiến và tổng hợp, tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến chuyên môn của Sở Tài chính¹, Sở Nội vụ² và Sở Khoa học và Công nghệ³ theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

VI. NGÔN NGỮ, THỂ THỨC, KỸ THUẬT TRÌNH BÀY VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC SOẠN THẢO VĂN BẢN

1. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung), cụ thể:

1.1. Đối với dự thảo Nghị quyết

Căn cứ mẫu số 17 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị đơn vị lưu ý một số nội dung sau:

a) Tại tên gọi văn bản, bỏ cụm từ “Ban hành”, vì Nghị quyết quy định trực tiếp. ✓

b) Tại phần căn cứ ban hành, căn cứ khoản 1 tiểu Mục III Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, Điều 62 và khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; đơn vị rà soát, trình bày lại căn cứ thứ 3 và thứ 6 như sau: ✓

“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 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;”. ✓

c) Tại Điều 1, bỏ cụm từ “của Chính phủ”, vì thừa. ✓

c) Tại Điều 3 về giải thích từ ngữ, đơn vị rà soát, trình bày đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 60 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP “5. Từ ngữ được sử dụng trong văn bản phải thể hiện chính xác nội dung cần truyền đạt; trường hợp

¹ Văn bản số 5911/STC-GCS ngày 31/10/2025 của Sở Tài chính về việc góp ý đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

² Văn bản số 5021/SNV-TCBC ngày 23/10/2025 của Sở Nội vụ về việc góp ý hồ sơ dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

³ Văn bản số 2813/SKHCN-VP ngày 22/10/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ về việc góp ý dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

từ ngữ được sử dụng có thể hiểu theo nhiều nghĩa thì phải giải thích theo nghĩa được sử dụng trong văn bản. Không sử dụng từ nghi vấn, các biện pháp tu từ trong văn bản”. Trong đó, lưu ý điều chỉnh một số nội dung sau:

- Tại phần mở đầu, thay cụm từ “Quy định này” thành “Nghị quyết này”. ✓
- Tại khoản 1, trình bày viện dẫn theo quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, cụ thể: “... Nghị định số 140/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”.

- Tại khoản 2, theo Bản so sánh, thuyết minh, dự thảo Tờ trình và nội dung Nghị quyết, đơn vị dự kiến tiêu chí xác định phạm vi các loại đất theo 02 vị trí. Theo đó, đề nghị cân nhắc thay cụm từ “các vị trí tiếp theo” thành “vị trí 2”.

d) Tại Điều 5

- Tại điểm a khoản 1, để thống nhất với khoản 4 Điều 3, đơn vị rà soát, thay cụm từ “mặt tiền đường” thay cho cụm từ “mặt tiền”.
- Bố cục nội dung của văn bản theo một trình tự nhất định từ lớn đến nhỏ (theo Điều, khoản, điểm) theo quy định tại Điều 63 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.
- Về việc phân chia vị trí, Sở Tài chính có ý kiến chuyên môn tại Văn bản số 5911/STC-GCS, đề nghị đơn vị tiếp tục có giải trình cơ sở bảo lưu nội dung trên và chịu trách nhiệm về nội dung được đề xuất.

Đồng thời, rà soát, điều chỉnh tương tự tại Điều 6.

đ) Tại Điều 6

- Không trình bày dấu hai chấm (:) sau tên khoản.
- Bỏ nội dung “Mức giá đất sẽ giảm dần theo từng phạm vi đất được quy định cụ thể trong Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất”, vì không phù hợp phạm vi điều chỉnh; đồng thời giá đất cụ thể từng khu vực, vị trí đất sẽ được quy định cụ thể tại Bảng giá đất.
- Tại khoản 2, đề nghị đơn vị thuyết minh, giải trình rõ đối với đất tại khu kinh tế được xác định như thế nào để đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có đầy đủ thông tin xem xét, quyết định.

e) Tại đoạn cuối Điều 8, thay dấu “./.” thành dấu “.”.

g) Tại dòng “Lưu: VT...” của phần nơi nhận, đơn vị phối hợp chặt chẽ với Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung số lượng bản lưu theo quy định tại điểm c khoản 8 tiểu Mục II Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

1.2. Đối với dự thảo Tờ trình

Trên cơ sở ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết, đề nghị cơ quan soạn thảo hoàn chỉnh nội dung Tờ trình theo mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm

theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, đảm bảo thống nhất nội dung với dự thảo Nghị quyết. Trong đó lưu ý một số nội dung sau:

a) Tại dòng “Kính gửi:...”, không trình bày dấu chấm (.) cuối dòng.

b) Tại phần mở đầu, trình bày lại như sau:

“Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:”.

c) Trình bày bố cục các Mục, khoản đảm bảo theo mẫu; không sử dụng dấu hai chấm (:) sau tiêu đề của mục và không; không trình bày in đậm số thứ tự và tiêu đề các khoản.

d) Tại đoạn cuối trình bày lại như sau:

“Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo:.....)”.

đ) Về hồ sơ kèm theo, đề nghị đơn vị rà soát, đính kèm đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

2. Thủ tục soạn thảo văn bản

Trên cơ sở chấp thuận chủ trương của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Văn bản số 379/HĐND-VP và phân công của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 7857/UBND-KTNS, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị quyết, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử tỉnh⁴ và thực hiện lấy ý kiến, tổng hợp, tiếp thu, giải trình trong quá trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Đến nay, việc xây dựng dự thảo Nghị quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường đã đảm bảo trình tự, thủ tục soạn thảo theo quy định của Luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

VII. KẾT LUẬN

Trên cơ sở nội dung thẩm định, Sở Tư pháp kết luận như sau:

1. Dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai phù hợp về thẩm quyền, hồ sơ, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, đủ điều kiện tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh

⁴ Văn bản số 329-CV/B&PTTH ngày 17/11/2025 của Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai về việc tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

trình Hội đồng nhân dân tỉnh sau khi hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp nêu trên.

2. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Đối với các ý kiến không tiếp thu phải được giải trình rõ lý do, hoàn thiện dự thảo văn bản trước khi tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, hoàn chỉnh. /

Nơi nhận:

- Như trên;
 - VP. UBND tỉnh (p/h);
 - Ban KTNS-HĐND tỉnh;
 - Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
 - TTTĐT Sở;
 - Lưu: VT, XDPBPL.
- (Khôi-TĐ)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lý Hậu Hồng Lê

BÁO CÁO

Tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết ban hành quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban, ngành (đã gửi lấy ý kiến);
- UBND các phường, xã (đã gửi lấy ý kiến).

Căn cứ Công văn số 379/HĐND-VP ngày 16/10/2025 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thống nhất đăng ký xây dựng Nghị quyết về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh về việc xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 7857/UBND-KTNS ngày 20/10/2025.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và gửi lấy ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương và phản biện xã hội tại Công văn số 6620/SoNNMT-ĐĐ ngày 17/10/2025, Công văn số 7740/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 và Công văn số 8292/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/11/2025.

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo kết quả thực hiện như sau:

1. Tổng số cơ quan, tổ chức, cá nhân đã gửi xin ý kiến gồm: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai; Các Sở, ban, ngành : 12 đơn vị; UBND các xã, phường: 95 đơn vị; đơn vị nội bộ Sở: 07 đơn vị; đăng tải trên Cổng thông tin điện tử tỉnh và tổng số ý kiến nhận được như sau:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh: 01 góp ý.
- Các Sở, ban, ngành: 11/12 đơn vị gửi ý kiến góp ý; trong đó 05/11 đơn vị có ý kiến góp ý, 04/11 đơn vị thống nhất với nội dung dự thảo, 02/11 đơn vị không có ý kiến.
- UBND các phường/xã trên địa bàn tỉnh: 35/95 đơn vị gửi ý kiến góp ý; trong đó có 06/35 đơn vị có ý kiến góp ý, 29/32 đơn vị thống nhất với nội dung dự thảo.

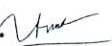
- Đơn vị nội bộ sở: 02/07 đơn vị; trong đó 01 đơn vị thống nhất với dự thảo; 01 đơn vị có ý kiến góp ý.

- Kết quả đăng tải dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử tỉnh:

Công văn số 329-CV/B&PTTH ngày 17/11/2025 của Báo, Phát thanh và Truyền hình Đồng Nai về việc Tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026, với kết quả: 05 ý kiến của người dân. Tuy nhiên, qua kiểm tra các ý kiến chủ yếu đề cập về giá đất (đối với dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất), không có ý kiến liên quan đến dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất.

- Danh sách các đơn vị gửi ý kiến góp ý theo Phụ lục I đính kèm.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã lập Bảng tổng hợp các ý kiến góp ý của các đơn vị nêu trên và tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết ban hành quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Phụ lục II và Phụ lục III đính kèm.

Trên đây là Báo cáo tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết ban hành quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. /s/ 

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở, các Phó Giám đốc Sở;
- Trung tâm Công nghệ thông tin (đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở);
- Lưu: VT, ĐĐ, Thương.



Diệp Trường Vũ

PHỤ LỤC I. DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

(Kèm theo Báo cáo số 1357/BC-SoNNMT ngày 19 tháng 11 năm 2025
của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

STT	Đơn vị góp ý	Ghi chú
1	Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh	
2	Các Sở, ban, ngành (11 đơn vị): Sở Công thương, Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Xây dựng, Sở Nội vụ, Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Thuế tỉnh, Trung tâm PTQĐ Cẩm Mỹ, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.	
3	Báo, Phát thanh và Truyền hình Đồng Nai	
4	UBND các phường/xã (35 đơn vị): phường Đồng Xoài, xã Đồng Tâm, xã Đồng Phú, xã Phú Riềng, phường Phước Bình, phường Phước Long, xã Tân Tiến, xã Thiện Hưng, phường An Lộc, xã Lộc Ninh, xã Lộc Hưng, xã Lộc Thạnh, phường Minh Hưng, phường Chơn Thành, xã Tân Khai, xã Bù Đăng, phường Hố Nai, xã Nhơn Trạch, xã Bình An, xã Bàu Hàm, xã Hưng Thịnh, xã Xuân Đường, xã Xuân Đông, xã Xuân Phú, xã Xuân Hòa, xã Xuân Thành, xã Phú Hòa, xã Tà Lài, xã Tân Phú, xã Thanh Sơn, xã Đăk Lua, xã Phú Lý, phường Bình Lộc, xã Xuân Định, xã Nha Bích.	
5	Đơn vị nội bộ sở (02 đơn vị): Phòng Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.	

PHỤ LỤC II. BẢNG TỔNG HỢP Ý KIẾN GÓP Ý VÀ GIẢI TRÌNH/TIẾP THU ĐỐI VỚI Ý KIẾN GÓP Ý DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

(Kèm theo Báo cáo số 357BC-SoNNMT ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
phường Đồng Xoài	Thông nhất với dự thảo	CV 2127/UBND ngày 31/10/2025	
xã Đồng Tâm	Tại mục 1 Điều 8: “Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố/đường giao thông chính trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số tối đa 1,2”. Đề đảm bảo việc áp dụng nghị quyết được chính xác, đề nghị quy định rõ các loại mặt đường phố /đường giao thông chính gồm các loại đường nào?	CV 1276/UBND ngày 02/11/2025	Nội dung góp ý này ghi nhận và chỉnh sửa và dự thảo Nghị quyết bảng giá đất. Về bố cục dự thảo Nghị quyết quy định tiêu chí khu vực, vị trí đã bỏ nội dung tại Điều 8 này.
	Tại mục 2 Điều 8: Đề nghị chỉ áp dụng đối với các trường hợp thửa đất đủ điều kiện hợp thửa.		
xã Đồng Phú	Thông nhất với dự thảo	CV 1832/UBND ngày 29/10/2025	
xã Phú Riềng	Qua nghiên cứu, rà soát, đánh giá tình hình thực tế, UBND xã Phú Riềng thống nhất với dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026 (dự thảo đã chỉnh sửa do đơn vị tư vấn gửi sau ngày 03/11/2025)	CV 1088/UBND ngày 11/11/2025	
phường Phước Bình	Thông nhất với dự thảo	CV 654/UBND ngày 28/10/2025	
phường Phước Long	Thông nhất với dự thảo	CV 536/UBND ngày 21/10/2025	
xã Tân Tiến	Thông nhất theo nội dung Dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026.	CV 721/UBND ngày 07/11/2025	

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
xã Thiện Hưng	Thống nhất với dự thảo	CV 876/UBND ngày 21/10/2025	
phường An Lộc	Qua nghiên cứu dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026, UBND phường An Lộc thống nhất với nội dung dự thảo	CV 1587/UBND ngày 12/11/2025	
xã Lộc Ninh	Thống nhất với dự thảo	CV 607/UBND ngày 23/10/2025	
xã Lộc Hưng	Thống nhất với dự thảo	CV 1028/UBND ngày 23/10/2025	
xã Lộc Thạnh	Thống nhất với dự thảo	CV 856/UBND-KTN ngày 21/10/2025	
phường Minh Hưng	1) Bổ sung một số từ tại điểm a, khoản 1 Điều 5 như sau: “ a) Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp các đường phố, đường giao thông chính được quy định trong Bảng giá đất đối với loại đất ở.	CV 742/UBND ngày 03/11/2025	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	2) Sửa đổi, bổ sung tại Điều 6 như sau: - Điểm a, khoản 1 Điều 6 sửa lại thành: Vị trí 1 (Vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp các đường phố, đường giao thông chính quy định trong Bảng giá đất ở đối với loại đất ở.” - Bổ sung cách xác định phạm vi đất tại khoản 2 Điều 6 để đảm bảo thống nhất với khoản 2 Điều 5 cụ thể: Cần thống nhất ghi: + Phạm vi 1 được xác định (Từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ.....); + Phạm vi 2 được xác định (Từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ.....); + Phạm vi 3 được xác định (Từ mốc HLATĐB đến hết mét thứ.....)”. - Khoản 3 Điều 6 sửa lại thành: Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ mép đường 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 đường đến HLATĐB được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền của tuyến đường đó. Trường hợp các tuyến đường không có quy định HLATĐB thì phạm vi thửa đất được tính theo mép đường thể hiện trên bản đồ địa chính đã chỉnh lý mới nhất.		- Tiếp thu và chỉnh sửa lại. - Đối với nội dung khoản 3 Điều 6 của dự thảo tại bản chỉnh sửa đã bỏ ra và đưa vào dự thảo Nghị quyết bảng giá đất.

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	3) Sửa đổi, bổ sung một số cụm từ Điều 8 như sau: - Khoản 1 Điều 8 sửa lại thành: Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố/đường giao thông chính (đường giao thông chính được quy định trong Bảng giá đất đối với loại đất ở) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số tối đa 1,2 - Khoản 2 Điều 8 sửa lại thành: Đối với các thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất mặt tiền có cùng chủ sử dụng thì vị trí thửa đất này được xác định theo vị trí của thửa đất mặt tiền tiếp giáp ở phía sau của thửa đất đó. Phạm vi thửa đất được tính từ H/LATĐB tuyến đường (hoặc mép đường đối với trường hợp tuyến đường không có H/LATĐB) của thửa đất mặt tiền tiếp giáp ở phía sau của thửa đất đó		Nội dung tại Điều 8 đã bỏ ra khỏi bản chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết và được đưa vào dự thảo Nghị quyết bảng giá đất.
phường Chơn Thành	Thông nhất với dự thảo	CV 615/UBND-KT ngày 22/10/2025	
xã Tân Khai	thống nhất với dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đối với dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026 (cụ thể là trên địa bàn xã Tân Khai) thống nhất theo dự thảo đã chỉnh sửa do Đơn vị tư vấn cung cấp ngày 03/11/2025	CV 580/UBND ngày 07/11/2025	

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tài Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
xã Bù Đăng	1. Tiêu chí xác định vị trí đất, phạm vi đất phi nông nghiệp (Điều 6 dự thảo) - Đề nghị quy định riêng vị trí, phạm vi cho khu vực nông thôn và khu vực đô thị do thực tế giữa hai khu vực này có sự khác biệt lớn. - Việc phân phạm vi từ hành lang an toàn đường bộ (HLATĐB) đến 50m, 50m - 100m, trên 100m là biên độ quá lớn, gây khó khăn khi áp dụng thực tế. Đề xuất điều chỉnh như sau: + Tại khu vực nông thôn: Phân phạm vi từ HLATĐB đến 30m, 30m - 60m, trên 60m. Lý do: phù hợp với quy mô phân lô đất tại các khu dân cư nông thôn. + Tại khu vực đô thị: Phân phạm vi từ HLATĐB đến 25m, 25m - 50m, trên 50m. Lý do: phù hợp với quy mô phân lô đất ở đô thị, đồng thời giảm bớt gánh nặng tài chính cho người dân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất ở phạm vi 2.	CV 986/UBND ngày 25/10/2025	Về việc phân chia phạm vi của vị trí 1, không phải chỉ phụ thuộc vào các quy mô phân lô đất tại khu dân cư mà còn phụ thuộc vào yếu tố khác nữa. Thực tế trên thị trường rất nhiều lô đất có diện tích lớn từ vài trăm đến vài ngàn m², do đó việc phân chia vị trí từ đường bộ (HLATĐB) đến 50m, 50m - 100m, trên 100m mới phù hợp tình hình thực tế.
	2. Tiêu chí xác định vị trí, phạm vi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp 2.1. Tiêu chí xác định vị trí đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp - Theo dự thảo quy định 02 vị trí, cụ thể như sau: + Vị trí 1 (vị trí mặt tiền đường giao thông): Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp các đường phố, đường giao thông chính quy định trong Bảng giá đất đối với đất ở. + Vị trí 2 (vị trí còn lại): Thửa đất không tiếp giáp đường phố, đường giao thông chính. - Đề xuất: Cần bổ sung làm rõ thêm quy định đối với trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp đường nhỏ hoặc đường dân sinh nhưng không phải là đường giao thông chính, để tránh vướng mắc trong quá trình xác định thực tế.		Tiếp thu và quy định cụ thể trong dự thảo nghị quyết bảng giá đất.

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tài Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	2.2. Tiêu chí xác định phạm vi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp đối với vị trí 2 (vị trí còn lại): - Theo dự thảo chưa có tiêu chí xác định phạm vi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp đối với vị trí 2 (vị trí còn lại). - Đề xuất: quy định tiêu chí xác định phạm vi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp đối với vị trí 2 (vị trí còn lại), cụ thể như sau: a. Đất nông nghiệp: - Phạm vi: Cách xác định phạm vi của vị trí 2 tương tự như cách xác định phạm vi của vị trí 1. - Giá theo từng phạm vi của vị trí 2 bằng 80% theo giá cùng phạm vi của thửa đất vị trí 1 (cùng tuyến đường). b. Đất phi nông nghiệp: - Phạm vi: Cách xác định tương tự như cách xác định phạm vi của vị trí 1. - Giá theo từng phạm vi của vị trí 2 bằng 80% theo giá cùng phạm vi của thửa đất vị trí 1 (cùng tuyến đường).		Nghiên cứu ý kiến của xã Bù Đăng, đã chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết có quy định xác định phạm vi đất đối với vị trí 2 (vị trí còn lại). Về mức giá đất của phạm vi đất được quy định tại dự thảo Nghị quyết bằng giá đất.
phường Hồ Nai	Tổng nhất với dự thảo	CV 521/UBND-KT ngày 22/10/2025	
xã Nhơn Trạch	Tổng nhất dự thảo	CV 3549/UBND ngày 06/11/2025	

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
xã Bình An	Thông nhất với Dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên qua rà soát bản Dự thảo xây dựng bảng giá đất năm 2026 tỉnh Đồng Nai, UBND xã Bình An kiến nghị xem xét, điều chỉnh bổ sung giá đất tại Khu tái định cư Long Đức như sau: Căn cứ Khoản 3, Điều 111 Luật Đất đai 2024 quy định: “Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư”. Đối với dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (giai đoạn 1) đã được cơ quan có thẩm quyền đã ban hành các Quyết định phê duyệt giao đất ở Khu tái định cư Long Đức căn cứ theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 26/6/2020, Quyết định số 32/2023/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 và Quyết định số 13/2024/QĐ-UBND ngày 23/2/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định nộp tiền sử dụng đất và nộp chi phí xây dựng hạ tầng tái định cư. Qua rà soát Dự thảo xây dựng bảng giá đất năm 2026 tỉnh Đồng Nai đối với giá đất tại Khu tái định cư Long Đức trong bảng giá đất còn thấp do thời điểm thực hiện việc xác định giá đất trong năm 2024 khi chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Đến nay, Khu tái định cư Long Đức đã thực hiện hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo việc áp dụng Bảng giá đất, tính tiền sử dụng đất để giao đất tái định cư theo đúng quy định. UBND xã Bình An kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, điều chỉnh bổ sung giá đất tại Khu tái định cư Long Đức cho phù hợp tình hình thực tế.	CV 605/UBND ngày 23/10/2025	Tiếp thu ý kiến và đã chỉnh sửa trong dự thảo Nghị quyết bảng giá đất.
xã Bàu Hàm	Thông nhất với dự thảo	CV 517/UBND ngày 29/10/2025	

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	Thống nhất nội dung dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026 (lần 2), được đính kèm theo Văn bản.	CV 597/UBND ngày 14/11/2025	
xã Hưng Thịnh	Thống nhất với dự thảo	CV 767/UBND ngày 29/10/2025	
xã Xuân Đường	Thống nhất với dự thảo	CV 1144/UBND ngày 27/10/2025	
xã Xuân Đông	Thống nhất với dự thảo	CV 1044/UBND-NNMT ngày 21/10/2025	
xã Xuân Phú	1. Cơ bản thống nhất với nội dung dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 2. góp ý: - Đề xuất điều chỉnh, bổ sung Điều 6 phân vị trí đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp được phân thành 04 vị trí; nhóm đường I, II và nhóm đường còn lại. - Đề xuất điều chỉnh, bổ sung Điều 7 phân vị trí đất phi nông nghiệp: Đất phi nông nghiệp được phân thành 04 vị trí; nhóm đường I, II và nhóm đường còn lại	CV 1258/UBND ngày 05/11	Sau khi sáp nhập 02 tỉnh, bảng giá đất mới có tính thống nhất chung cho toàn tỉnh. Sau khi rà soát, đánh giá tiêu chí các quy định trong bảng giá đất của 02 tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường và đơn vị tư vấn lựa chọn quy định tối ưu nhất đối với từng loại đất. Mặc dù dự thảo nghị quyết chỉ quy định 2 vị trí nhưng đối với vị trí 1 cũng đã bao hàm hết 4 vị trí đất như quyết định 56/2022/QĐ-UBND bảng giá đất tỉnh Đồng Nai cũ. Việc quy định như vậy sẽ phù hợp tiêu chí chung của tư Bình Phước (cũ) và Đồng Nai (cũ)
xã Xuân Hòa	Thống nhất với dự thảo	CV 719/UBND ngày 27/10/2025	
xã Xuân Thành	Thống nhất với dự thảo	CV 3055/UBND ngày 27/10/2025	
xã Phú Hòa	Thống nhất với dự thảo	CV 581/UBND-PKT ngày 21/10/2025	

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
xã Tà Lài	- Thống nhất nội dung dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026.	CV 817/UBND ngày 13/11/2025	
xã Tân Phú	Ủy ban nhân dân xã Tân Phú có ý kiến thống nhất đối với Dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai	CV 2945/UBND ngày 13/11/2025	
xã Thanh Sơn	Thống nhất với dự thảo	CV 710/UBND ngày 21/10/2025	
xã Đăk Lua	Sau khi nghiên cứu ý dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026. UBND xã thống nhất với dự thảo và không có ý kiến đóng góp.	CV 406/UBND ngày 11/11/2025	
xã Phú Lý	Thống nhất với dự thảo	CV 936/UBND ngày 22/10/2025	
Phường Bình Lộc	UBND phường Bình Lộc thống nhất với dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai	CV số 763/UBND-KTHT&ĐT ngày 14/11/2025	
Xã Xuân Định	1. Qua rà soát, trao đổi với đơn vị tư vấn thực hiện Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai năm 2026, UBND xã Xuân Định góp ý căn có quy định tiêu chí rõ về xác định các vị trí 2, 3, 4 so với Bảng giá đất Quyết định 86/2024/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định 56/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai. Thí dụ: Các đường kết nối với các đường Nhóm I, các đường kết nối với các đường Nhóm II và các đường kết nối với các đường nhóm còn lại... các đường không kết nối với các đường thuộc nhóm trên có định nghĩa cụ thể để các địa phương thuận tiện thực hiện	BC số 191/BC-UBND ngày 14/11/2025	Trong dự thảo nghị quyết đã có quy định về cách xác định tiêu thực về vị trí trong bảng giá các đường đầu nối, các đường không kết nối vào các đường nhóm 1, nhóm 2, còn lại, đã được định nghĩa bằng các đường đầu nối trực tiếp và không đầu nối trực tiếp trong dự thảo

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	cũng như khi giải đáp thắc mắc của công dân khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai hay khi xác định vị trí để tính tiền bồi thường khi nhà nước thực hiện dự án... 2. Đề nghị góp ý xem xét cách tính giá trị các loại đất (đặc biệt đánh giá yếu tố lợi thế, quy hoạch đối với thửa đất vị trí mặt tiền quy đường, hoạch Khu dân cư...) đảm bảo tương đồng với giá thực tế. Giá đất phải phản ánh đúng quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Thửa đất nằm trong khu vực có quy hoạch ổn định, khả năng chuyển mục đích sử dụng đất dễ dàng (lên đất ở) cần có giá cao hơn. Đối với đất nông nghiệp giáp ranh khu đô thị, khu công nghiệp có tiềm năng chuyển đổi, cần có tiêu chí xác định giá tiệm cận với giá đất nông nghiệp trên thị trường của khu vực đó, tránh thất thoát ngân sách khi Nhà nước thu hồi. 3. Đối với việc xác định giá các loại đất theo tuyến đường, đề nghị xác định rõ khoảng cách đường giao thông là khoảng cách từ đâu đến đâu. Ví dụ: Giá đất tại Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng cách đường giao thông $\leq 1.000\text{m}$ là khoảng cách từ thửa đất đến đường Quốc lộ hay khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông đầu nối? Ngoài ra theo Bảng giá đất tại Quyết định 86/2024/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định 56/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai, giá đất ở tại nông thôn trên tuyến đường Quốc lộ 1 đi qua địa bàn xã Xuân Định (xã Xuân Định và Bảo Hòa cũ) có 3 giá trị khác nhau. Tuy nhiên với dự thảo giá đất mới chỉ có		Bảng giá đơn vị tư vấn đã cân đối hài hòa giữ các mục đích trong luật quy định và các khu vực quy hoạch đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước và nhân dân Trong dự thảo nghị quyết đã cập nhật lại phần này để dễ xác định và tránh sai sót Tiếp thu ý kiến

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	01 mức giá. Điều này là chưa phù hợp với thực tế, do có những vị trí trên tuyến đường có vị trí lợi thế hơn như khu gần chợ Bảo Hòa, khu gần ngã ba Bảo Định...		
	6. Để tiếp tục có ý kiến điều chỉnh, bổ sung, góp phần tạo ra một Bảng giá đất được hoàn thiện, sát với thực tế và phù hợp sự phát triển kinh tế, xây dựng cơ sở hạ tầng tại địa phương, UBND xã Xuân Định kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh, đơn vị tư vấn cung cấp bản đồ giá đất dự chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể phục vụ rà soát, góp ý được trực quan, chính xác theo từng tuyến đường, vị trí cụ thể theo tiêu thức mới		Về bản đồ giá thì đơn vị tư vấn chưa có xác định được bản đồ giá của từng tuyến đường mà chỉ dựa vào những đơn vị tư vấn có bản đồ Argis của công ty tư vấn cũ, đơn vị tư vấn có file tổng quan các tuyến đường cao nhất, thấp nhất trên địa bàn tỉnh, tỷ lệ tăng trung bình trên từng địa bàn ; có thể cung cấp
Xã Nha Bích	Tổng nhất dự thảo	CV 2395/UBND ngày 15/11/2025	
Sở Công thương	Không thuộc chuyên ngành nên không có ý kiến	CV 3728/SCT-KHTCTH ngày 22/10/2025	
Sở Khoa học và Công nghệ	Tại khoản 2, Điều 8 của dự thảo Nghị quyết: “2. Đối với... thì áp dụng nguyên tắc xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 7... của Quy định này”, đề nghị đơn vị soạn thảo rà soát, bổ sung Điều 7 hoặc tham chiếu đến điều khoản phù hợp. Dự thảo Nghị quyết không quy định khoản tại Điều 7.	CV 2813/SKHCN-VP ngày 22/10/2025	Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tài Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
Sở Xây dựng	cơ bản thống nhất với dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, căn cứ các quy định của pháp luật về xây dựng thì các quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai không có quy định trong pháp luật về xây dựng. Do đó, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan để tham mưu cho phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai	CV 4089/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 23/10/2025	
Sở Nội vụ	Qua rà soát, Sở Nội vụ cơ bản thống nhất đối với các nội dung liên quan chức năng nhiệm vụ của ngành trong dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại “Điều 4, Phân khu vực đất” đề nghị đơn vị soạn thảo rà soát bổ sung danh mục phường/xã thuộc từng khu vực kèm phụ lục (đính kèm bảng danh sách cụ thể) để thuận tiện cho thực hiện và tra cứu sau này.	CV 05021/SNV ngày 23/10/2025	Nội dung này Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến của Sở Tài chính. Việc không liệt kê ra từng xã, phường để tránh trường hợp có sự thay đổi địa giới hành chính dẫn đến kh khăn khi xác định khu vực đất do Nghị quyết này không kịp thời điều chỉnh.
Thanh tra tỉnh	1. Đề nghị đơn vị soạn thảo bỏ cụm từ “HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI KHÓA X, KỶ HỌP THỨ ...” phía dưới phần tên gọi của dự thảo Nghị quyết và điều chỉnh thành kiểu chữ nghiêng đối với câu cuối của dự thảo Nghị quyết “Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X Kỳ họp lần thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 2025” để đảm bảo đúng mẫu quy định tại Mẫu số 17, Phụ lục III kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật.	CV 1494/TTr-NV4 ngày 27/10/2025	Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	2. Tại phần căn cứ ban hành văn bản: Đề nghị bổ sung thêm căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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 và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật cho đầy đủ.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	3. Tại khoản 2 Điều 2 của dự thảo Nghị quyết: Đề nghị đơn vị soạn thảo liệt kê đầy đủ các đối tượng sử dụng đất hoặc có thể viện dẫn theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	4. Đối với nội dung “Phân loại đất” đã được quy định cụ thể tại Điều 9 Luật Đất đai và Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) thì quy định về tiêu chí khu vực, vị trí. Vì vậy, đề nghị đơn vị soạn thảo rà soát lại nội dung dự thảo Nghị quyết, không cần quy định lại nội dung “Phân loại đất” mà chỉ cần quy định về “tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp...” cho phù hợp với nội dung được giao quy định chi tiết. Theo đó, đề nghị đơn vị soạn thảo bỏ Điều 3 ra khỏi dự thảo Nghị quyết. Đồng thời, bổ sung vào dự thảo Quyết định nội dung quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất (có thể trình bày thành một điều riêng hoặc có thể bổ sung thêm nội dung quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đất vào các Điều 5, 6, 7).		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	5. Tại khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 và khoản 1 Điều 8 của dự thảo Nghị quyết: Đề nghị đơn vị soạn thảo nghiên cứu điều chỉnh cụm từ “đường phố, đường giao thông chính” thành cụm từ “đường giao thông được quy định trong Bảng giá đất đối với đất ở” hoặc nếu trình bày theo kiểu liệt kê các loại đường giao thông thì phải phân loại đường theo đúng quy định của Luật Đường bộ		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	6. Tại khoản 3 Điều 6 của dự thảo Nghị quyết: Đề nghị đơn vị soạn thảo nghiên cứu bỏ cụm từ “theo bản đồ địa chính đã chỉnh lý mới nhất”, vì trên thực tế có nhiều trường hợp tuyến đường đã được thi công nâng cấp, mở rộng nhưng chưa thực hiện chỉnh lý trên bản đồ địa chính.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	7. Tại Điều 7 của dự thảo Nghị quyết: Đề nghị đơn vị soạn thảo liệt kê đầy đủ các loại đất thuộc “nhóm đất chưa sử dụng” theo đúng quy định tại Điều 6 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Ngoài ra, nếu tiêu chí xác định vị trí đất chưa sử dụng tương tự như tiêu chí xác định vị trí đất phi nông nghiệp được nêu tại Điều 6 của dự thảo Nghị quyết thì đề nghị trình bày lại như sau: “Vị trí đất chưa sử dụng (bao gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng,...) được xác định theo các tiêu chí nêu tại Điều 6 của Quy định này”		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	8. Đề nghị đơn vị soạn thảo rà soát lại toàn bộ nội dung dự thảo Nghị quyết, đối với các trường hợp viết tắt thì phải có giải thích từ lần viết tắt đầu tiên (ví dụ: Hành lang an toàn đường bộ (HLATĐB),...).		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
Sở Tư pháp	1. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15, được sự chấp thuận của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Văn bản số 379/HĐND-VP ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc thống nhất đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 7857/UBND-KTNS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc xây dựng Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết nêu trên là cần thiết và phù hợp về thẩm quyền theo quy định. 2. Không trình bày đồng “HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI KHÓA X, KỲ HỌP THỨ...” ngay phía trên phần căn cứ ban hành. 3. Tại phần căn cứ ban hành, căn cứ khoản 1 tiêu Mục III Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, Điều 62 và khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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 theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; đơn vị rà soát, trình bày lại như sau: - Đối với căn cứ là văn bản khác (không phải luật, pháp lệnh), ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản, tên cơ quan ban hành và tên gọi của văn bản (không ghi ngày, tháng, năm ban hành); đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau tên gọi của văn bản cụm từ “được sửa đổi, bổ sung bởi” và tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản.	CV 2233/STP-XDPBPL ngày 27/10/2025	Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
			Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
			Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	Không sử dụng căn cứ là Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025, vì không phải là văn bản quy phạm pháp luật; không sử dụng căn cứ là Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, vì không phải là văn bản quy phạm pháp luật quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	- Bỏ cụm từ “tỉnh Đồng Nai” tại đoạn “Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai”, vì thừa.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	4. Tại Điều 1 về phạm vi điều chỉnh, căn cứ khoản 2 Điều 65 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, đề nghị bổ sung hoàn chỉnh như sau: “Điều 1. Phạm vi điều chỉnh <i>Nghị quyết này quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP”</i>		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	5. Tại Điều 3 về phân loại đất, đề nghị không trình bày, vì đã được quy định cụ thể và áp dụng thống nhất trên cả nước theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 102/2024/NĐCP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP. Trường hợp vẫn giữ như dự thảo, đề nghị đơn vị có thuyết minh, giải trình làm rõ cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn cần thiết phải quy định để đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có đầy đủ thông tin xem xét, quyết định. Đồng thời, thay cụm từ “03 loại đất” thành “03 nhóm đất” cho thống nhất với quy định tại Điều 9 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	6. Tại Điều 4 về phân khu vực đất, đề nghị cần nhắc không trình bày, vì đã được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 1 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 “Xã là đơn vị hành chính ở nông thôn; phường là đơn vị hành chính ở đô thị”. Trưởng hợp cần thiết quy định, đề nghị trình bày lại như sau: “Điều 4. Phân khu vực đất 1. Khu vực đô thị bao gồm các phường. 2. Khu vực nông thôn bao gồm các xã”.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	7. Tại khoản 2 Điều 5, căn cứ khoản 4 Điều 60, đề nghị ghi đầy đủ cụm từ “hành lang an toàn đường bộ” trong lần xuất hiện đầu tiên trước khi viết tắt “HLATĐB”.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	8. Tổng hợp Điều 10 vào Điều 9 và trình bày lại như sau: “Điều 9. 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. 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. 3. 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. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X Kỳ họp thứ thông qua ngày ... tháng ... năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.”.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tài Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	9. Tại phần nơi nhận - Bỏ dòng “Như Điều 10”, vì Điều 10 dự thảo quy định về hiệu lực thi hành. - Thay các dòng: “Bộ Nông nghiệp và Môi trường”, “Bộ Tài chính”, “Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp)”, “Văn phòng HEND tỉnh” và “Trung tâm Công báo tỉnh” lần lượt thành “Vụ pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường”, “Vụ pháp chế - Bộ Tài chính”, “Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp”, “Văn phòng ĐĐBQH và HEND tỉnh” và “Công báo điện tử tỉnh”. - Bỏ sung dòng “Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai”. - Tại dòng “Lưu: VT...”, đơn vị phối hợp chặt chẽ với Văn phòng ĐĐBQH và HEND tỉnh xác định và bổ sung chữ viết tắt của tên đơn vị (bộ phận) nhận bản lưu và số lượng bản lưu theo quy định tại điểm c khoản 8 tiêu Mục II Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	10. Đối với dự thảo Tờ trình Đề nghị đơn vị rà soát, hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình đảm bảo theo mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP và đính kèm đầy đủ hồ sơ có liên quan		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	11. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 49 và Điều 50 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP để gửi Sở Tư pháp thẩm định, trước khi tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định thông qua việc trình dự thảo Nghị quyết. Lưu ý: Cơ quan chủ trì soạn thảo gửi văn bản đề nghị thẩm định kèm hồ sơ thẩm định, trong đó dự thảo văn bản được đóng dấu giáp lai, các tài liệu khác được đóng dấu treo của cơ quan chủ trì soạn thảo. Hồ sơ được gửi bằng bản điện tử và 01 bản giấy. Trường hợp lấy ý kiến góp ý phải đảm bảo thời gian ít nhất là 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị góp ý, bao gồm cả việc đăng tải công khai trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh (Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai); trong đó phải có ý kiến của Sở Tài chính về nguồn tài chính; Sở Nội vụ về việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp và nguồn nhân lực; Sở Khoa học và Công nghệ về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tài Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
Sở Tài chính	1. Đối với quy định của Điều 4 dự thảo Nghị quyết: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 1, Điều 8 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15, việc xác định đơn vị hành chính ở nông thôn (xã) hoặc đơn vị hành chính ở đô thị (phường) đảm bảo cơ sở phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ, phù hợp với đặc điểm, điều kiện tự nhiên, xã hội, truyền thống lịch sử, văn hóa và yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội của từng địa phương; qua đó, đơn vị hành chính ở nông thôn hoặc đơn vị hành chính ở đô thị có thể được thay đổi, điều chỉnh dựa trên đặc điểm, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội qua từng thời kỳ, thời điểm phát triển do cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15. Theo đó, nhằm đảm bảo tính ổn định đối với nội dung quy định của văn bản pháp luật do HĐND tỉnh ban hành, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, điều chỉnh nội dung xác định các xã, phường theo hướng quy định nguyên tắc xác định trên cơ sở quy định pháp luật có liên quan về tổ chức chính quyền địa phương, cụ thể như sau: “Điều 4. Phân khu vực đất Tỉnh Đồng Nai phân làm 02 khu vực: đô thị và nông thôn. 1. Khu vực đô thị bao gồm các phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương. 2. Khu vực nông thôn bao gồm các xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương”	CV 5911/STC-GCS ngày 31/10/2025	Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	2. Đối với quy định của Điều 5, Điều 6 dự thảo Nghị quyết: 2.1. Về nội dung quy định cách thức phân chia, xác định các vị trí đất: Qua nghiên cứu cách thức phân chia, xác định các vị trí đất của từng loại đất tại nội dung dự thảo quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất và quy định về Bảng giá đất áp dụng từ 01/01/2026 của một số địa phương (thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh,...), việc phân chia, xác định các vị trí đất được thực hiện trên cơ sở điều kiện thuận lợi về giao thông của thửa đất và thường được quy định theo hướng phân chia thành 04 vị trí đất nhằm đảm bảo tính phân hóa về điều kiện, đặc điểm thuận lợi về giao thông tương ứng với từng loại đường giao thông theo quy định pháp luật về đường bộ. Bên cạnh đó, các nội dung quy định của HĐND tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp); UBND tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) về cách thức phân chia, xác định các vị trí đất cũng được quy định tương tự cách thức quy định về phân chia, xác định các vị trí đất của một số địa phương nêu trên; qua đó, đảm bảo sự phù hợp, thuận lợi trong quá trình xác định giá đất tương ứng với điều kiện, đặc điểm thuận lợi về giao thông của từng vị trí thửa đất cụ thể. Tuy nhiên, tại nội dung quy định của Điều 5, Điều 6 dự thảo Nghị quyết, cơ quan soạn thảo đang tham mưu quy định theo hướng phân chia, xác định 02 vị trí đất đối với từng loại đất; không tiếp tục kế thừa các nội dung quy định về cách thức phân chia, xác định các vị trí đất của tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) đã được áp dụng ổn định và nội dung quy định có sự khác biệt so với cách thức quy định về phân chia, xác định các vị trí đất của một số địa phương nêu trên. Nhằm đảm bảo tính ổn định và tránh phát sinh khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng quy định pháp luật, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, đối chiếu cách thức quy định về phân chia, xác định các vị trí đất của một số địa phương lân cận hoặc một số địa phương có đặc điểm phát triển kinh tế - xã hội tương đương tỉnh		Mặc dù dự thảo nghị quyết chỉ có 2 vị¹ nhưng đối với vị trí 1 cũng đã bao hàm hết 4 vị trí đất như quyết định 56. Quy định như thế dự thảo sẽ phù hợp tiêu chí chung của từ Bình Phước (cũ) và Đồng Nai (cũ); đồng thời chi tiết hơn và cụ thể hơn cho từng từng đường.

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tài Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	Đồng Nai đề nghị nghiên cứu, kế thừa các nội dung quy định về cách thức phân chia, xác định các vị trí đất của của tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) đã được áp dụng ổn định, cụ thể: quy định phân chia vị trí thành 04 vị trí đất trên cơ sở điều kiện, đặc điểm thuận lợi về giao thông của thửa đất tương ứng với từng loại đường giao thông theo quy định pháp luật về đường bộ.		

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
	2.2. Về việc quy định nội dung liên quan đến phương thức xác định giá đất tương ứng với từng phạm vi đất: Qua rà soát, phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị quyết chỉ quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; không bao gồm phạm vi quy định về phương thức xác định giá đất tương ứng với từng phạm vi đất. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, điều chỉnh các nội dung có liên quan về phương thức xác định giá đất tại nội dung quy định về tiêu chí xác định phạm vi đất nhằm đảm bảo phù hợp về phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị quyết, tránh trùng lặp, chồng chéo giữa các nội dung quy định pháp luật có liên quan tại dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	3. Đối với quy định của Điều 8 dự thảo Nghị quyết: Đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ ý kiến tại mục 1.2.2 nêu trên để rà soát, nghiên cứu quy định thống nhất phương thức xác định giá đất tại dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; không quy định tại dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai nhằm đảm bảo phù hợp về phạm vi điều chỉnh của các Nghị quyết		Tiếp thu ý kiến và đã sửa đổi lại cho phù hợp
	4. Đối với các nội dung khác của dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, nghiên cứu ý kiến của các địa phương (UBND cấp xã) làm cơ sở hoàn thiện nội dung dự thảo các Nghị quyết và thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng văn bản quy phạm pháp luật nhằm đảm bảo việc tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua theo đúng quy định.		Tiếp thu ý kiến và đã liên hệ với từng địa phương
	Thống nhất với dự thảo	CV 1638/KCNKKT ngày 27/10/2025	
Ban Quản lý các Khu công nghiệp,			

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
Khu kinh tế			
Thuế tỉnh	nhận thấy nội dung dự thảo không thuộc chuyên môn, nghiệp vụ của cơ quan thuế. Do đó, Thuế tỉnh Đồng Nai không có ý kiến đối với nội dung này. Căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Cơ quan thuế thực hiện các khoản thu tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí phát sinh từ biến động đất đai được căn cứ theo đề nghị tại Phiếu chuyển thông tin từ Cơ quan quản lý đất đai, cơ quan đăng ký đất đai chuyển đến sau khi đã hoàn thiện hồ sơ theo quy định.	CV 5517/DON-CNTK ngày 28/10/2025	
Trung tâm PTQD tỉnh	Thông nhất dự thảo	CV 1281/TTPTQĐ ngày 13/11/2025	
Trung tâm PTQĐ Cẩm Mỹ	Thông nhất với nội dung dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và dự thảo Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đồng Nai năm 2026.	CV 96/TTPTQĐCM ngày 13/11/2025	
Văn phòng Đảng ký đất đai tỉnh	1. Đề nghị bổ sung điều khoản về giải thích từ ngữ trong dự thảo Nghị quyết. Đồng thời, đề nghị rà soát các từ ngữ trong dự thảo Nghị quyết cho phù hợp với quy định của các Luật có liên quan. Luật Đường bộ năm 2024 không có định nghĩa rõ ràng về “mép đường” mà chỉ quy định các định nghĩa về đường bộ. Do đó, việc sử dụng thuật ngữ “mép đường” dẫn đến việc hiểu sai về cách tính.	CV 5100/VPĐK ngày 06/11/2025	Tiếp thu ý kiến góp ý, nghiên cứu các bảng giá đất hiện hành, chỉnh sửa lại từ ngữ cho phù hợp.
	2. Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1, 2 và 4 Điều 6 Dự thảo Nghị quyết về việc tiêu chí xác định vị trí đất, phạm vi đất phi nông nghiệp không bao gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ sinh học, các đảo, cù lao, khuất định cư... Do các khu vực này là khu đề xuất có giá cụ thể.		Tiếp thu và đã chỉnh sửa.

Đơn vị, địa phương	Nội dung góp ý	Tại Văn bản số	Nội dung giải trình/tiếp thu
Phòng Môi trường	3. Đề nghị xem xét lại cụm từ “tối đa” tại khoản 1 điều 8 của Dự thảo Nghị quyết cụ thể: “1. Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố/đường giao thông chính trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số tối đa 1,2”. Đề xuất thống nhất áp dụng chung hệ số và đưa nội dung tại mục này quy định trong Nghị quyết Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh		Nội dung tại Điều này đã chỉnh sửa và đưa và dự thảo Nghị quyết bảng giá đất.
	4. Do Dự thảo Nghị quyết có những nội dung mới, thay thế những quy định do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (cũ) và tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành, do đó đề nghị bổ sung nội dung liên quan đến hiệu lực thi hành của các văn bản cũ (bãi bỏ, bổ sung, giữ nguyên...) vào Dự thảo của Nghị quyết.		Nội dung thay thế, bãi bỏ các Nghị quyết quy định bảng giá trước đây của 02 tỉnh được thể hiện trong dự thảo Nghị quyết bảng giá đất.
	5. Sửa đổi Điều 8. của Dự thảo Quy định tăng, giảm mức giá, đối với cụm từ “Khoản 2 Điều 7” thành “Khoản 2 Điều 5”.		Nội dung này bỏ khỏi dự thảo Nghị quyết.
Phòng Môi trường	Không thuộc chuyên ngành nên không có ý kiến		

PHỤ LỤC III. BẢNG TỔNG HỢP Ý KIẾN PHẢN BIỆN XÃ HỘI VÀ Ý KIẾN GIẢI TRÌNH/TIẾP THU ĐỐI VỚI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

(Kèm theo Báo cáo số /BC-SoNNMT ngày tháng năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

NHÓM VẤN ĐỀ	Ý KIẾN PHẢN BIỆN XÃ HỘI CỦA ỦY BAN MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM TỈNH ĐỒNG NAI	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH/TIẾP THU
1. Về sự cần thiết ban hành Nghị quyết	Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Đồng Nai thông nhất với sự cần thiết ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Việc ban hành Nghị quyết là yêu cầu bắt buộc, phù hợp với quy định pháp luật, nhằm cụ thể hóa các nội dung mới của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành.	Tiếp thu ý kiến.
2. Về cơ sở pháp lý trong xây dựng dự thảo Tờ trình và Nghị quyết	Qua nghiên cứu, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh nhận thấy dự thảo Tờ trình và Nghị quyết đã viện dẫn tương đối đầy đủ các căn cứ pháp lý liên quan đến việc ban hành quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất, gồm: Luật Đất đai năm 2024, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và các nghị định hướng dẫn thi hành có liên quan. Tuy nhiên, dự thảo chưa viện dẫn Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Việc thiếu dẫn chiếu Nghị định số 78/2025/NĐ-CP khiến cho phần cơ sở pháp lý của hồ sơ chưa thật sự đầy đủ, chặt chẽ và chưa phản ánh trọn vẹn quy trình pháp lý trong việc soạn thảo, thẩm định, thẩm tra, ban hành văn bản quy phạm pháp luật ở cấp tỉnh. Do đó, Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường (cơ quan chủ trì soạn thảo), bổ sung Nghị định số 78/2025/NĐ-CP vào phần căn cứ pháp lý của Tờ trình và Nghị quyết, đồng thời rà soát lại hệ thống căn cứ pháp lý đã viện dẫn để bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và đồng bộ với hệ thống pháp luật hiện hành. Việc bổ sung này sẽ nâng cao tính thuyết phục, tính minh bạch và tính hợp pháp của hồ sơ trình ban hành Nghị quyết.	Tiếp thu ý kiến, bổ sung thêm Nghị định vào pháp lý.

NHÓM VẤN ĐỀ	Ý KIẾN PHẢN BIỆN XÃ HỘI CỦA ỦY BAN MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM TỈNH ĐỒNG NAI	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH/ TIẾP THU
3. Đối với nội dung dự thảo Nghị quyết	3.1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1) Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Đồng Nai nhận thấy dự thảo Nghị quyết xác định phạm vi điều chỉnh là “Quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai”. Nội dung này là phù hợp với thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh theo Khoản 2, Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP. Tuy nhiên, quy định hiện nay còn trình bày chung chung, chưa thể hiện rõ mối quan hệ giữa Nghị quyết này với Nghị quyết ban hành Bảng giá đất, cũng như vai trò của Nghị quyết như là căn cứ pháp lý trực tiếp cho việc xây dựng, phê duyệt và áp dụng Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai. Do đó, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường: Làm rõ mối quan hệ giữa hai văn bản (Nghị quyết quy định tiêu chí xác định khu vực, vị trí và Nghị quyết quy định Bảng giá đất) nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật về giá đất; Bổ sung phạm vi áp dụng cụ thể, bao gồm toàn bộ địa bàn hành chính của tỉnh sau sắp xếp, áp dụng cho tất cả các loại đất (nông nghiệp, phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao) và các đối tượng có liên quan.	Theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị số 226/2025/NĐ-CP), cấp địa phương ban hành định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đồng t bảng giá đất. Theo đó, dự thảo Nghị quyết này c định tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bả đất; và nghị quyết quy định bảng giá đất có đầ đến quy định này. Tiếp thu ý kiến về bổ sung tiêu chí xác định vị trí, vì cho tất cả các loại đất, Sở Nông nghiệp và Môi đã rà soát, và điều chỉnh, bổ sung lại cho đầy đủ.

NHÓM VẤN ĐỀ	Ý KIẾN PHẢN BIỆN XÃ HỘI CỦA ỦY BAN MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM TỈNH ĐỒNG NAI	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH/ TIẾP THU
	3.2. Về Phân loại đất (Điều 3) Dự thảo Nghị quyết đã phân loại đất thành ba nhóm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng, phù hợp với Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 và các Điều 4, 5, 6 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Cách phân loại này bảo đảm tính thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, dự thảo mới dừng lại ở mức khái quát, chưa thể hiện đầy đủ các loại đất cụ thể được quy định trong Luật, đặc biệt đối với những loại đất có tính đặc thù, như: Đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ; Đất quốc phòng, đất an ninh; Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp công; Đất tôn giáo, tín ngưỡng; Đất công cộng có mục đích kinh doanh, v.v. Việc chưa liệt kê đầy đủ các loại đất có thể dẫn đến thiếu thống nhất khi xác định khu vực, vị trí và đơn giá đất, ảnh hưởng đến công tác định giá, thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư và xác định nghĩa vụ tài chính của tổ chức, cá nhân. Vì vậy, Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường: - Bổ sung danh mục chi tiết các loại đất cụ thể theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm đầy đủ, thống nhất và phù hợp thực tế quản lý đất đai của tỉnh; - Làm rõ mối liên hệ giữa phân loại đất và tiêu chí xác định vị trí đất, để bảo đảm tính khoa học, minh bạch và khả thi khi áp dụng.	Việc phân loại đất thực tế đã quy định cụ thể trong Đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Do đó, thảo Nghị quyết này chỉ trình bày theo hướng dẫn đến các quy định pháp luật hiện hành.

NHÓM VẤN ĐỀ	Ý KIẾN PHẢN BIẾN XÃ HỘI CỦA ỦY BAN MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM TỈNH ĐỒNG NAI	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH/ TIẾP THU
	3.3. Về Phân khu vực đất (Điều 4) Dự thảo Nghị quyết quy định phân chia địa bàn tỉnh Đồng Nai thành 02 khu vực: đô thị và nông thôn, căn cứ theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã. Việc xác định ranh giới khu vực theo địa giới hành chính xã, phường là hợp lý về mặt quản lý nhà nước, bảo đảm thống nhất với hệ thống địa danh sau sắp xếp và đúng thẩm quyền của HĐND tỉnh. Tuy nhiên, quy định này mới dừng ở mức hành chính, chưa phản ánh đầy đủ đặc điểm phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và giá trị đất đai thực tế ở khu vực giáp ranh hoặc vùng chuyển tiếp. Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính, nhiều khu vực trước đây là thị trấn hoặc có tính chất đô thị nay được xếp vào khu vực nông thôn, trong khi điều kiện hạ tầng và giá trị đất đai không thay đổi đáng kể. Điều này có thể gây chênh lệch trong áp dụng bảng giá đất, phát sinh khiếu nại, thiếu công bằng và bất cập trong xác định nghĩa vụ tài chính, bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Do đó, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường: Rà soát và hướng dẫn cụ thể về nguyên tắc chuyển tiếp đối với các khu vực trước đây là thị trấn hoặc được xác định là đất đô thị trong Bảng giá giai đoạn 2020-2025. Bổ sung cơ chế rà soát, điều chỉnh định kỳ khi có thay đổi về quy hoạch, hạ tầng hoặc phân loại đô thị, bảo đảm tính cập nhật, linh hoạt và thống nhất trong áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh.	Dự thảo Nghị quyết phân khu vực đất là 02 khu vực đô thị và nông thôn. Mặc dù chỉ quy định chung nhưng giá đất được xây dựng đến từng tuyến trong từng địa bàn xã, phường. Mức giá đã phản ánh hình giao dịch sang nhượng, kinh tế - xã hội tại khu vực đó.

NHÓM VẤN ĐỀ	Ý KIẾN PHẢN BIỆN XÃ HỘI CỦA ỦY BAN MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM TỈNH ĐỒNG NAI	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH/ TIẾP THU
	3.4. Hiệu lực thi hành (Điều 10) Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai nhận thấy dự thảo Nghị quyết hiện trình bày sơ lược, chưa xác định rõ mối liên hệ giữa thời điểm có hiệu lực của Nghị quyết này với thời điểm áp dụng Bảng giá đất mới của tỉnh. Trong khi đó, đây là văn bản quy định tiêu chí mang tính nền tảng, làm cơ sở pháp lý trực tiếp cho việc xây dựng, phê duyệt và ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh. Để bảo đảm tính liên thông, đồng bộ và thuận lợi trong thực hiện, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cơ quan chủ trì soạn thảo) bổ sung quy định rõ thời điểm có hiệu lực của Nghị quyết theo hướng: Thống nhất với thời điểm áp dụng Bảng giá đất mới của tỉnh, tức từ ngày 01/01/2026; Đồng thời quy định rõ trách nhiệm tổ chức thực hiện đối với các cơ quan, đơn vị có liên quan nhằm bảo đảm việc triển khai đồng bộ, kịp thời và thống nhất trên phạm vi toàn tỉnh. Việc quy định thời điểm có hiệu lực trùng với thời điểm áp dụng Bảng giá đất sẽ tăng tính pháp lý, tính khả thi và tính minh bạch của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về giá đất.	Tiếp thu ý kiến, đã chỉnh sửa lại cho phù hợp v định pháp luật hiện hành (cùng thời điểm hiệu hành nghị quyết quy định bảng giá đất là 01/01/2026).

NHÓM VẤN ĐỀ	Ý KIẾN PHẢN BIỆN XÃ HỘI CỦA ỦY BAN MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM TỈNH ĐỒNG NAI	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH/ TIẾP THU
	3.5. Về việc sử dụng chữ viết tắt, thuật ngữ và lối kỹ thuật: Qua rà soát, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Đồng Nai nhận thấy dự thảo Nghị quyết còn một số lối kỹ thuật trình bày và cách diễn đạt cần được chỉnh sửa để bảo đảm tính chuẩn xác, thống nhất và dễ hiểu trong quá trình áp dụng, cụ thể: a) Về sử dụng chữ viết tắt và thuật ngữ kỹ thuật: Dự thảo hiện dùng nhiều chữ viết tắt và thuật ngữ chuyên ngành như “HLATĐB” (hành lang an toàn giao thông đường bộ), “đường phố”, “đường giao thông chính”, “thửa liên khoảnh” v.v. Tuy nhiên, các thuật ngữ này chưa được giải thích hoặc dẫn chiếu rõ ràng trong nội dung văn bản, dễ gây nhầm lẫn hoặc cách hiểu không thống nhất giữa các cơ quan, đơn vị thực hiện. Đề nghị cơ quan soạn thảo: Thay thế cụm viết tắt “HLATĐB” bằng cụm từ đầy đủ trong lần xuất hiện đầu tiên, chỉ dùng viết tắt ở các điều khoản sau; Bổ sung phần “Giải thích từ ngữ” hoặc dẫn chiếu đến Điều 3 Nghị quyết quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026, nhằm thống nhất cách hiểu, cách áp dụng thuật ngữ giữa hai văn bản, tránh mâu thuẫn trong quá trình triển khai thực hiện. Đồng thời, bổ sung hướng dẫn kỹ thuật hoặc phụ lục kèm theo về cách xác định hành lang an toàn giao thông (HLATĐB) theo từng loại đường. Làm rõ nguồn dữ liệu bản đồ địa chính được sử dụng và quy định cơ chế cập nhật, điều chỉnh vị trí khi có thay đổi hạ tầng giao thông. b) Về lối chính tả, định dạng và trùng lặp nội dung: Một số chỗ trong dự thảo còn xuất hiện lỗi chính tả và gõ chữ như “ngày2/8/2025”, “được”, “giá đất”..., thừa dấu chấm, dấu cách, xuống dòng không hợp lý và một số đoạn nội dung trùng lặp. Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, chỉnh sửa toàn văn dự thảo, bảo đảm thống nhất về chính tả, định dạng, kiểu chữ trình bày và tuân thủ đúng quy định tại Nghị định số 30/2020/NĐ-CP của Chính phủ về công tác văn thư và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP về thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật.	Tiếp thu ý kiến, Sở Nông nghiệp và Môi trường soát và chỉnh sửa lại những điểm bất hợp lý, lỗi c. trong dự thảo văn bản.