

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