

BÁO CÁO

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Tư pháp.

Căn cứ Công văn số 375/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 quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Thực hiện các chỉ đạo của UBND tỉnh về việc xây dựng Bảng giá đất năm 2026 tại Thông báo số 161/TB-UBND ngày 26/8/2025, Thông báo số 282/TB-UBND ngày 13/10/2025, Công văn số 7856/UBND-KTNS ngày 20/10/2025, Công văn số 9629/UBND-KTNS ngày 12/11/2025.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 và gửi lấy ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương và phản biện xã hội tại Công văn số 6621/SoNNMT-ĐĐ ngày 17/10/2025, Công văn số 7328/SoNNMT-ĐĐ ngày 27/10/2025, 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, người dân 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 17/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Tờ trình số 455/TTr-SoNNMT trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh thẩm định hồ sơ Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh đã tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Công văn số 6886/STC-HĐTĐGD ngày 19/11/2025.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

Ngày 20/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 9058/SoNNMT-ĐĐ trình Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Báo cáo số 266/BC-STP ngày 24/11/2025.

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 ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026. 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 ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026. Sở Nông nghiệp và Môi trường xin 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 1402/BC-SoNNMT ngày 24 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 18 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 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 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;”. Sắp xếp các căn cứ là Nghị định theo thứ tự thời gian ban hành. b) Tại Điều 3 - Tại khoản 2, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 57 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, đề nghị không trình bày việc thay thế các Nghị quyết do Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, vì các Nghị quyết này đã xác định cụ thể ngày hết hiệu lực (được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025). - Trình bày in nghiêng đoạn cuối. c) Tại phần nơi nhận - Thay dòng “Chủ tịch và các Phó Chủ tịch” thành “UBND tỉnh” cho phù hợp. - 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 Quy định a) Tại điểm m khoản 2 Điều 1, bỏ từ “Giá đất”, vì thừa.	
Tiếp thu và đã chỉnh sửa.	
Tiếp thu và đã chỉnh sửa.	
Tiếp thu và đã chỉnh sửa.	
Tiếp thu và đã chỉnh sửa.	

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP	NỘI DUNG TIẾP THU/GIẢI TRÌNH
b) Tại Điều 3 về giải thích từ ngữ, đề nghị đơn vị rà soát, thực hiện đảm bảo theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 60 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; đồng thời, lưu ý một số nội dung sau: - Tại khoản 1, 2 và 3, đơn vị rà soát, trình bày thống nhất với quy định tại khoản 1, 2 và 3 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. - Tại điểm a khoản 4, thống nhất trình bày cụm từ “Nghị quyết này” thành “Quy định này”. Đồng thời, rà soát, điều chỉnh các nội dung còn lại cho thống nhất. - Tại điểm c khoản 4 về nội dung về nguyên tắc xác định vị trí tiếp giáp đường đầu nối trực tiếp và không trực tiếp, đơn vị cần diễn đạt đảm bảo mang tính phổ thông, thống nhất, rõ ràng, dễ hiểu phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15. - Tại điểm c khoản 5, thay dấu chấm (.) cuối khoản thành dấu chấm phẩy (;) cho phù hợp với nội dung liệt kê. - Tại điểm d khoản 5 về hình ảnh minh họa, nội dung giải thích cần phù hợp, thống nhất với ký hiệu, cụ thể là 4m (Độ rộng đường 4m).	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
c) Tại Điều 5 và Điều 6, thống nhất trình bày bố cục nội dung của văn bản theo một trình tự nhất định theo quy định tại khoản 1 Điều 63 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
d) Tại Điều 6 - Tại khoản 6, trình bày viện dẫn văn bản 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 là không trình bày tên cơ quan ban hành văn bản (của Chính phủ) khi viện dẫn Nghị định. - Tại khoản 9 về giá đất tại Cảng hàng không Quốc tế Long Thành, đơn vị có thuyết minh, giải trình việc xác định các mức giá, đảm bảo phù hợp với quy định tại 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: <i>“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</i>	- Tiếp thu và đã chỉnh sửa. - Đối với nội dung về giá đất tại cảng hàng không quốc tế Long Thành, Sở đã yêu cầu đơn vị tư vấn thuyết minh cụ thể trong Báo cáo thuyết minh kết quả xây dựng Bảng giá đất kèm theo. - Đối với nội dung về giá đất trong khu kinh tế: Hiện nay trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có 01 khu kinh tế là Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư thuộc địa bàn xã Lộc Thạnh. Theo dự thảo Bảng giá đất, các tuyến đường trong Khu này đã được thể hiện trong phụ lục III. Bảng giá đất phi nông nghiệp tại xã Lộc Thạnh. Nội dung này Sở đã yêu cầu đơn vị tư vấn bổ sung vào trong Báo cáo thuyết minh kết quả xây dựng Bảng giá đất để báo cáo trước HĐND

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP	NỘI DUNG TIẾP THU/GIẢI TRÌNH
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.”. - Đề nghị đơn vị có thuyết minh, giải trình rõ đối với đất tại khu kinh tế được xác định và có mức giá như thế nào để đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có đầy đủ thông tin xem xét, quyết định.	tỉnh.
đ) Tại khoản 9 Điều 8, đơn vị có giải thích rõ “đất tại vùng bán ngập” là đất thuộc loại đất nào, được hiểu như thế nào và theo quy định nào?	Qua rà soát, việc quy định giá đất tại vùng bán ngập lòng hồ thủy điện, thủy lợi tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND của tỉnh Đồng Nai cũ được căn cứ theo Thông tư số 03/2012/TT-BTNMT ngày 12/4/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Sau khi kiểm tra, nhận thấy Thông tư số 03/2012/TT-BTNMT đã hết hiệu lực (bị bãi bỏ bởi Thông tư số 20/2024/TT-BTNMT ngày 16/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Mặt khác, hiện nay không tìm thấy quy định có liên quan đến vùng bán ngập lòng hồ thủy điện, thủy lợi. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bỏ khỏi dự thảo Nghị quyết.
e) Tại khoản 1 Điều 9, thay cụm từ “các tỉnh lân cận” thành “các tỉnh, thành lân cận” cho phù hợp.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
g) Căn cứ Điều 67 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, đề nghị bổ cục Điều 11 về quy định chuyển tiếp vào Điều 3 dự thảo Nghị quyết. Đồng thời, Sở Tư pháp đề nghị đơn vị tính toán, cân nhắc có quy định chuyển tiếp đối với đất ở tại đô thị đối với thị trấn trước đây, nay là các xã theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH5 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành	- Tiếp thu và đã chỉnh sửa. - Về nội dung “cân nhắc có quy định chuyển tiếp đối với đất ở tại các đô thị là thị trấn trước đây nay là cấp xã”: Theo dự thảo Bảng giá đất đã quy định giá đất đến từng tuyến đường trong từng địa bàn xã, phường; do đó, về tổng quan mức

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP	NỘI DUNG TIẾP THU/GIẢI TRÌNH
chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025.	giá đất đã phản ánh các yếu tố cấu thành nên giá đất như mức độ đô thị hóa, tình hình kinh tế-xã hội, mức độ giao dịch chuyển nhượng,...
h) Đánh số trang văn bản riêng so với Quyết định theo quy định tại khoản 7 tiểu Mục I Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
1.3. Đối với các Phụ lục Đề nghị đơn vị rà soát, hoàn chỉnh đảm bảo theo mẫu số 26 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Trong đó, đề nghị đơn vị lưu ý một số nội dung sau: a) Đảm bảo đầy đủ căn cứ xây dựng giá đất theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. b) Đối với những trường hợp tăng, giảm giá đất so với năm 2025 và giai đoạn trước với biên độ lớn, đơn vị cần thuyết minh, giải trình rõ lý do tăng, giảm này để đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có đầy đủ thông tin xem xét, quyết định. c) Sở Tư pháp đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, đầy đủ của các thông số kỹ thuật và số liệu trình bày theo quy định và Kết luận thẩm định của Hội đồng thẩm định theo Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc kiện toàn nhân sự Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 6886/STC-HĐTĐBGĐ ngày 19 tháng 11 năm 2025. d) Nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong việc xây dựng, áp dụng và triển khai Bảng giá đất này theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 để các tổ chức, cá nhân có liên quan thuận tiện trong việc tra cứu, tìm hiểu và áp dụng, thực hiện trên thực tế, vì dữ liệu kèm theo là khá lớn.	- Tiếp thu và đã chỉnh sửa. - Đối với nội dung thuyết minh những trường hợp tăng, giảm giá đất so với năm trước được trình bày cụ thể trong Báo cáo thuyết minh kết quả xây dựng Bảng giá đất. - Đối với nội dung “nghiên cứu ứng dụng thông tin, chuyển đổi số trong việc xây dựng, áp dụng và triển khai Bảng giá đất”: Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giao đơn vị chuyên môn xây dựng bản đồ giá đất cho toàn tỉnh Đồng Nai để sau khi Bảng giá đất được ban hành thuận lợi trong việc tra cứu, theo dõi.
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 ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 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 khoản; 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 ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026, Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. (Xin gửi kèm theo:.....)”.	Tiếp thu và đã chỉnh sửa.
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.

