

BÁO CÁO

Thuyết minh điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 4350/UBND-KT ngày 30/5/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc khảo sát, điều tra điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai điều tra giá đất thị trường và xây dựng điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019. Kết quả báo cáo như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI 05 NĂM GIAI ĐOẠN 2015-2019

Thực hiện Khoản 1, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019. Qua thời gian áp dụng, quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019 đã đáp ứng được yêu cầu trong công tác quản lý về tài chính đất đai.

Năm 2015, do có sự thay đổi về loại đô thị tại thành phố Biên Hòa (Quyết định 2488/QĐ-TTg ngày 30/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ công nhận Thành phố Biên Hòa là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Đồng Nai) và thị xã Long Khánh (Quyết định 1496/QĐ-BXD ngày 30/12/2015 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công nhận thị xã Long Khánh là đô thị loại III) làm cho mức giá của một số loại đất trong bảng giá đất không còn phù hợp với khung giá đất quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ.

Hơn nữa, Đồng Nai là một tỉnh năng động, có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh, cùng với việc khẩn trương tích cực trong chương trình xây dựng nông thôn mới, làm thay đổi diện mạo và các điều kiện tiếp cận hạ tầng giao thông ở một số khu vực trong tỉnh. Sự phát triển mạnh mẽ về kinh tế - xã hội, với sự phát triển của nhiều dự án đầu tư và công trình hạ tầng giao thông đã tác động đáng kể đến nhu cầu sử dụng đất và thị trường bất động sản trên địa bàn, làm cho mức giá đất quy định trong bảng giá đất hiện hành tại một số khu vực, tuyến đường không còn phù hợp với tình hình thực tế.

Vì vậy, cần phải rà soát, điều chỉnh lại mức giá của một số loại đất phù hợp với khung giá các loại đất của Chính phủ đối với từng khu vực và loại đô thị. Trong đó, một số loại đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa và thị xã Long Khánh có mức giá quy định trong bảng giá đất thấp hơn mức giá tối thiểu của bảng giá trong khung giá đất của Chính phủ quy định đối với loại đất và loại đô thị đó. Đồng thời, điều chỉnh giá đất tại một số tuyến đường mở rộng, nâng cấp cho phù hợp tương đối với giá đất thị trường qua điều tra thực tế.

Theo quy định tại Khoản 1, điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất, bảng giá đất được điều chỉnh trong các trường hợp: Chính phủ điều chỉnh khung giá đất (thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa thay đổi loại đô thị làm thay đổi khung áp dụng đối với loại đất của đô thị đó) hoặc khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên (thực tế đã có nhiều khu vực, tuyến đường có biến động tăng về giá đất như đã thuyết minh).

Từ thực tế trên, UBND tỉnh đã có Công văn số 4350/UBND-KT ngày 30/5/2016 chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa thực hiện điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019.

II. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ

1. Mục tiêu

Điều chỉnh mức giá của một số loại đất trong bảng giá đất quy định tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phù hợp với khung giá đất của Chính phủ và tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh.

2. Nhiệm vụ

- Rà soát lại mức giá các loại đất trong bảng giá đất đối với địa bàn thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, nhằm xác định các khu vực, loại đất, vị trí đất có mức giá quy định chưa phù hợp với khung giá đất của Chính phủ của cùng loại đất và loại đô thị;

- Điều tra giá đất thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để có cơ sở điều chỉnh mức giá đất tại một số khu vực, vị trí, tuyến đường có sự biến động về giá đất và điều chỉnh lại giá đất tại các vị trí, tuyến đường có mức giá chưa phù hợp với khung giá đất của Chính phủ;

- Cập nhật, điều chỉnh lại bản đồ tổng hợp thông tin về giá đất từ kết quả xây dựng bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019. Trong đó, cập nhật, thể hiện đầy đủ các thông tin về: tên đường, đoạn đường; mức giá của các vị trí theo từng đoạn đường, tuyến đường; giá đất thị trường từ kết quả điều tra.

III. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ THỰC HIỆN

- Luật Đất đai 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất đối với từng loại đất, theo từng vùng quy định tại điều 113 Luật Đất đai;
- Quyết định số 2488/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc công nhận thành phố Biên Hòa là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1496/2014/QĐ-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công nhận thị xã Long Khánh là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Đồng Nai;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 28 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách Nhà nước phục vụ công tác định giá đất;
- Quyết định số 40/2015/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND tỉnh ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019;
- Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Công văn số 4350/UBND-KT ngày 30/5/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc khảo sát, điều tra điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019, thay thế Công văn số 2033/UBND-KT ngày 22/03/2016;

- Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt đề cương Dự án điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019;

- Bảng giá đất 05 năm (2015-2019) của các tỉnh lân cận: Bình Phước, Bình Dương, Lâm Đồng, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu và thành phố Hồ Chí Minh;

- Giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất, xác định giá đất bồi thường, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của các dự án từ tháng 01/01/2015 trên địa bàn tỉnh;

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

IV. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ XÃ HỘI VÀ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

1. Về đặc điểm tự nhiên

Đồng Nai nằm ở trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng Đông Nam Bộ, địa giới hành chính tiếp giáp với các tỉnh Bình Phước, Lâm Đồng, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương và thành phố Hồ Chí Minh.

Tỉnh bao gồm 11 đơn vị hành chính trực thuộc (gồm: 9 huyện, 1 thành phố và 1 thị xã, dưới đây gọi chung là huyện) với 171 xã, phường, thị trấn (dưới đây gọi chung là xã), trong đó có 61 xã, thị trấn được Ủy ban dân tộc công nhận là xã miền núi, còn lại là xã đồng bằng (không có xã trung du). Tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh 590.724 ha, bao gồm: đất nông nghiệp có diện tích 467.449 ha (chiếm 79,13% diện tích tự nhiên); đất phi nông nghiệp là 122.377 ha (chiếm 20,72% diện tích tự nhiên) và đất chưa sử dụng còn 898 ha (trong đó có 50 ha đất bằng chưa sử dụng và 103 ha đất đồi núi chưa sử dụng) (nguồn: số liệu thống kê đất đai đến 31/12/2013).

Đồng Nai có dạng địa hình vùng trung du, gồm các dãy đồi thoải lượn sóng xen kẽ với đồng bằng và có xu hướng thấp dần theo hướng Bắc - Nam, gồm ba dạng địa hình cơ bản: địa hình núi thấp có độ cao thay đổi từ 200 - 700m, chiếm khoảng 8% diện tích; địa hình đồi lượn sóng có độ cao thay đổi từ 20 - 200m, chiếm khoảng 80% diện tích; địa hình đồng bằng với các bậc thềm lưu vực sông, độ cao thấp hơn 20m, chiếm khoảng 12% diện tích.

Với điều kiện thuận lợi về vị trí, địa hình khá bằng phẳng, tài nguyên đất phong phú, Đồng Nai có tiềm năng để phát triển kinh tế, đặc biệt là trong lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ. Từ sự phát triển trên, các lĩnh vực khác cũng phát triển theo như: dịch vụ thương mại, hạ tầng, đô thị, các khu dân cư nông thôn,..., làm cho thị trường đất đai khá phát triển, trong đó các điều kiện về hạ tầng và đô thị phát triển làm tăng giá trị sử dụng đất.

2. Về kinh tế - xã hội

a. Các chỉ tiêu kinh tế

- Tổng sản phẩm trên địa bàn - GRDP tăng khoảng 11,5 - 12,5% so với năm 2014.
- GRDP bình quân đầu người (giá hiện hành) đạt khoảng 64 triệu đồng (tương đương khoảng 3.000 USD/người).
- Cơ cấu kinh tế năm 2015: Ngành công nghiệp - xây dựng chiếm 56 - 57%; ngành dịch vụ chiếm 38 - 39%; ngành nông, lâm ngư nghiệp chiếm 5 - 6%.
- Kim ngạch xuất khẩu năm 2015 tăng 10 - 12% so với năm 2014.
- Tổng vốn đầu tư phát triển huy động toàn xã hội năm 2015 khoảng 54.000 - 55.000 tỷ đồng.
- Dự kiến thu hút đầu tư nước ngoài từ 900 triệu USD - 1.000 triệu USD (bao gồm đăng ký mới và dự án tăng vốn).
- Dự kiến thu hút vốn đầu tư trong nước từ 8.000 tỷ đồng - 9.000 tỷ đồng.
- Doanh nghiệp trong nước đăng ký kinh doanh khoảng 9.000 tỷ đồng - 10.000 tỷ đồng (bao gồm đăng ký mới và đăng ký tăng vốn).
- Tổng thu ngân sách trên địa bàn đạt từ 22% - 23% GRDP.
- Hoàn thành và đưa vào sử dụng 625 căn nhà ở xã hội.

b. Các chỉ tiêu xã hội

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên năm 2015 dưới 1,1%, quy mô dân số trung bình khoảng 2.900.000 người, trong đó dân số thành thị chiếm khoảng 35%.
- Tỷ lệ thất nghiệp khu vực thành thị còn dưới 2,5%.
- Tạo việc làm mới cho 90.000 lao động.
- Giảm 1% tổng số hộ nghèo (theo chuẩn nghèo giai đoạn 2015 - 2020 của tỉnh).
- Tỷ lệ sinh viên đại học, cao đẳng/vạn dân là 300 sinh viên.
- Tỷ lệ lao động qua đào tạo năm 2015 đạt trên 65%, trong đó đào tạo nghề trên 50%, tỷ lệ lao động đào tạo từ trung cấp nghề trở lên chiếm tỷ lệ 13 - 14% trên tổng số lao động được đào tạo nghề.
- Số bác sỹ trên 01 vạn dân là 7 bác sỹ/01 vạn dân; số giường bệnh trên 01 vạn dân đạt 26 giường/01 vạn dân.
- Tỷ lệ trẻ em suy dinh dưỡng cân nặng theo độ tuổi giảm còn 10%.
- Tỷ lệ trẻ em suy dinh dưỡng chiều cao theo độ tuổi giảm còn 25%.
- Đạt 90% ấp, khu phố và 98% hộ gia đình đạt danh hiệu ấp, khu phố, hộ gia đình văn hóa; 100% cơ quan, đơn vị đạt chuẩn văn hóa (riêng doanh nghiệp đạt 70% trở lên).

- Tỷ lệ hộ dùng điện đạt trên 99,6%, tỷ lệ dân cư thành thị sử dụng nước sạch đạt 99%, tỷ lệ dân cư nông thôn sử dụng nước hợp vệ sinh đạt 100%.

3. Tình hình quản lý đất đai

- Đồng Nai đã hoàn thành công tác đo đạc lập bản đồ địa chính và là một trong những tỉnh hoàn thành cơ bản công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, có đủ điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật đất đai (chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất,...), giúp cho thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát triển mạnh.

- Công tác lập quy hoạch sử dụng đất: đã hoàn thành việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện. Hiện nay đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho giai đoạn 2016-2020. Ngoài ra, tại các đô thị và các khu vực phát triển đô thị còn có quy hoạch chung xây dựng đô thị, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết của các dự án. Trong đó, tại thành phố Biên Hòa và thị xã Long Khánh đã thực hiện chồng ghép quy hoạch xây dựng lên bản đồ địa chính, tạo điều kiện thuận lợi trong công tác quản lý và thực hiện quy hoạch.

Tại khu vực nông thôn, hầu hết các xã trên địa bàn tỉnh đã được lập quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn, hiện đang trong quá trình xây dựng các công trình theo mục tiêu về nông thôn mới của địa phương. Một số địa phương đã được công nhận hoàn thành mục tiêu xây dựng nông thôn mới.

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị; quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn và đặc biệt việc hoàn thành các công trình hạ tầng theo mục tiêu xây dựng nông thôn mới đã động mạnh đến thị trường bất động sản, nâng cao giá trị sử dụng đất đai.

Bên cạnh đó, nhiều dự án đã được triển khai thực hiện từ các năm trước và đang trong giai đoạn hoàn thiện công trình, đặc biệt đối với các công trình giao thông và nhiều công trình giao thông nông thôn, giao thông đô thị thực hiện theo nguồn vốn xã hội hóa tại các địa phương. Ngoài ra, còn nhiều dự án đã có chủ trương thực hiện trong năm 2015, 2016 hoặc đang lập các thủ tục về đất đai để triển khai thực hiện, làm cho giá đất thị trường chuyển biến mạnh, nhiều khu vực đầu mối giao thông có mức giá thị trường tăng mạnh so với các năm trước.

II. TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

1. Triển khai thực hiện

- Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 4350/UBND-KT ngày 30/5/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc khảo sát, điều tra điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019 (thay thế Công văn số 2033/UBND-KT ngày 22/03/2016), sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 1526/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/4/2016 đề

ng nghị UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa rà soát, cung cấp thông tin phục vụ lập dự án điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019.

- Trên cơ sở thông tin cung cấp của UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập dự án điều chỉnh Bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019 và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 08/7/2016.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã giao Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất thực hiện các nội dung về chuyên môn của Dự án; đồng thời có Công văn số 3425/STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/07/2016 triển khai thực hiện điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan.

Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất đã hoàn thành việc điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan tại cấp xã; tổng hợp kết quả điều tra theo địa bàn cấp huyện và cấp tỉnh; đồng thời hoàn thành dự thảo điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 -2019.

- Ngày 18/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 4893/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa góp ý dự thảo điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp, hoàn chỉnh dự thảo điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019;

- Ngày 03/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì tổ chức cuộc họp với sự tham gia của Ban Kinh tế Ngân sách Hội đồng Nhân dân tỉnh; các Sở Tài chính, Tư pháp; UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh và các chi nhánh, để thảo luận, thống nhất các nội dung điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 -2019.

- Trên cơ sở kết quả thảo luận, thống nhất tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo Bảng giá các loại đất (điều chỉnh) tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 và lập thủ tục trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Đồng Nai.

2. Kết quả điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan

Trên cơ sở đề xuất của các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa; căn cứ yêu cầu của Dự án được phê duyệt, Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất đã tiến hành điều tra 1.551 trường hợp chuyển nhượng trên địa bàn 65 xã, phường, thị trấn thuộc 7 huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (huyện Tân Phú và Cẩm Mỹ không điều tra). Gồm: 365 trường hợp chuyển nhượng là đất nông nghiệp (chủ yếu là đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm) và 1.186 trường hợp chuyển nhượng là đất phi nông nghiệp (gồm 707

trường hợp đất ở tại nông thôn và 479 trường hợp đất ở tại đô thị). Các trường hợp điều tra được phân bố trên toàn địa bàn cấp xã, chủ yếu tập trung vào các khu vực, tuyến đường cần xem xét điều chỉnh mức giá.

Bên cạnh đó, đã điều tra hiện trạng giao thông đối với các tuyến đường mới được nâng cấp, mở rộng cần đưa vào quy định trong bảng giá đất; điều tra đối với các tuyến đường, đoạn đường được cần xem xét điều chỉnh mức giá các loại đất để cơ sở so sánh, đề xuất mức giá đất, cũng như cập nhật điều chỉnh bản đồ thông tin giá đất.

Song song với việc điều tra hiện trạng giao thông, đã tiến hành khảo sát thông tin thị trường thông qua các trường hợp mua bán hoặc tham khảo thông tin thị trường của những người am hiểu về thị trường bất động sản theo từng khu vực, tuyến đường, đoạn đường, làm cơ sở phân tích, đánh giá các mức giá đất giữa các khu vực trong quá trình xây dựng, đề xuất điều chỉnh giá đất.

Bảng 1: Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại các địa phương

Số TT	Đơn vị hành chính	Số điểm, điều tra	Kế thừa phiếu điều tra năm 2014	Các trường hợp định giá đất cụ thể	Số phiếu điều tra 2016	Phân theo loại đất điều tra		
						Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại đô thị	Đất nông nghiệp
1	Thành Phố Biên Hòa	22	2.196	131	574	117	299	158
2	Thị xã Long Khánh	9	742	6	182	57	86	39
3	Huyện Xuân Lộc	2	624	12	46	34		12
4	Huyện Thống Nhất	2	397	15	60	42		18
5	Huyện Định Quán	6	778	23	137	89	21	27
6	Huyện Trảng Bom	6	746	42	150	86	31	33
7	Huyện Vĩnh Cửu	5	520	48	120	66	21	33
8	Huyện Long Thành	4	558	43	96	57	21	18
9	Huyện Nhơn Trạch	9	736	62	186	159		27
10	Cẩm Mỹ			3				
11	Tân Phú			27				
	Toàn tỉnh	65	7.297	412	1.551	707	479	365

Đối với các đoạn đường, tuyến đường không có trường hợp chuyển nhượng đã được điều tra, rà soát kỹ về hiện trạng giao thông và các công trình hạ tầng liên quan có tác động đến giá đất, có khảo sát thông tin giá đất giao bán để tham khảo và làm cơ sở áp dụng phương pháp so sánh khi đề xuất điều chỉnh hoặc bổ sung mức giá đất.

Ngoài các thông tin điều tra nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kế thừa 7.297 trường hợp điều tra từ năm 2014 và 382 trường hợp định giá đất cụ thể (không tính các trường hợp tại huyện Tân Phú và Cẩm Mỹ, do không điều chỉnh) để đối soát, so sánh các thông tin và đề xuất giá đất điều chỉnh.

3. Giá đất thị trường qua kết quả điều tra so với giá quy định trong bảng giá đất

Giá đất thị trường tại tất cả các khu vực, tuyến đường điều tra (chủ yếu điều tra tại các tuyến đường có thay đổi hạ tầng cần xem xét điều chỉnh) đều cao hơn giá đất quy định của UBND tỉnh. Trong đó:

- Tại các khu vực, tuyến đường ở nông thôn kém phát triển thì giá đất thị trường cao hơn giá quy định từ 30-50%;

- Tại các khu vực đô thị, trong khu dân cư, các đầu mối giao thông và các xã có điều kiện phát triển (xã vùng ven đô thị) thì giá đất thị trường cao hơn giá quy định từ 70% đến trên 100%, nhiều khu vực cao hơn đến 3 - 4 lần giá quy định. Do các khu vực này có điều kiện thuận lợi trong việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp để sản xuất kinh doanh hoặc để ở, nên các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường để đầu cơ hoặc để chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp.

Trong đó:

a. Giá đất nông nghiệp

Tại các khu vực điều tra giá đất nông nghiệp đều có mức giá giao dịch thị trường cao hơn giá quy định trong bảng giá đất. Trong đó:

- Tại các khu vực đầu mối giao thông hoặc các khu vực dân cư thì mức giá thị trường rất cao so với mức giá quy định (cao hơn từ 3-4 lần), do các khu vực này có khả năng khai thác sử dụng để kinh doanh hoặc chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp, tại nhiều khu vực đông dân cư và gần các khu, cụm công nghiệp hầu hết các trường hợp chuyển nhượng đất nông nghiệp đều có diện tích nhỏ để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, nên mức giá giao dịch rất cao. Qua tham khảo thị trường, tại các khu vực này có nhiều trường hợp chuyển nhượng đất nông nghiệp không đủ điều kiện lập thủ tục chi tách thửa, sang tên nhưng mức giá giao dịch vẫn cao gần tương đương với giá đất phi nông nghiệp.

- Tại các khu vực nông thôn không phải đầu mối giao thông thì mức giá giao dịch đất nông nghiệp khá ổn định, nhưng cũng cao hơn giá quy định từ 20-40%, tùy thuộc vào khu vực, vị trí cụ thể của thửa đất.

b. Giá đất phi nông nghiệp

Đối với giá đất phi nông nghiệp (đất ở), mức giá giao dịch tùy theo các điều kiện thuận lợi và sự phân bố dân cư, các công trình hạ tầng trên mỗi đoạn đường tuyến đường. Tại các khu vực, tuyến đường điều tra, mức giá giao dịch đất phi nông nghiệp đều cao hơn giá quy định. Sau khi phân tích, so sánh, loại trừ các yếu tố như: chi phí đầu tư hạ tầng, lợi thế về hình thể, vị trí thuận lợi,... thì mức giá đất ở bình quân, phổ biến trên thị trường vẫn cao hơn giá đất trong bảng giá đất của tỉnh từ 20% - 30%; đặc biệt tại các tuyến đường mới được đầu tư nâng cấp, mở rộng hoặc xây dựng mới thì mức chênh lệch còn cao hơn đến trên 100%. Trong đó:

- Tại thành phố Biên Hòa và thị xã Long Khánh, ngoài việc điều tra giá đất thị trường tại các khu vực tuyến đường có thay đổi về hạ tầng, đã tiến hành điều tra thông tin thị trường đối với tất cả các tuyến đường có mức giá quy định thấp dưới khung giá đất của Chính phủ (tính theo loại đô thị mới được nâng cấp), theo đó tại thành phố Biên Hòa là các khu vực tuyến đường có giá đất ở thấp dưới 700.000 đồng/m² và tại thị xã Long Khánh là các khu vực tuyến đường có giá đất ở dưới 400.000 đồng/m². Mặc dù tại các khu vực nói trên không thay đổi về hạ tầng và biến động về giá thị trường nhưng mức giá giao dịch đều cao so với giá quy định từ 70-100%, vì vậy việc điều chỉnh tăng giá đất để đảm bảo quy định của khung giá đất là đảm bảo.

- Tại các khu vực khác (gồm cả đô thị và nông thôn), điều tra giá đất thị trường tập trung chủ yếu vào các khu vực đoạn đường, tuyến đường có thay đổi về hạ tầng làm cho giá đất thị trường biến động tăng (theo thông tin cung cấp ban đầu của các địa phương), mức giá giao dịch tại các khu vực tuyến đường nói trên khá cao so với giá quy định từ 100-200%.

4. Tình hình thực hiện bảng giá đất hiện hành

a. Kết quả thực hiện

Thực hiện Khoản 1, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019. Qua thời gian áp dụng, quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019 đã đáp ứng được yêu cầu trong công tác quản lý về tài chính đất đai. Giá đất trong bảng giá đất được sử dụng cho các mục đích:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất

ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 5, Điều 4 và Khoản 2, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Trong đó, thường sử dụng nhiều nhất cho việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuế chuyển quyền, thuế trước bạ đối với hộ gia đình, cá nhân (phục vụ cấp giấy CNQSD đất, công nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân) và tính tiền thuê đất cho các tổ chức (tính theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm) đối với các khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng.

b. Những tồn tại, hạn chế

- Về nguyên tắc xác định giá đất: Qua khảo sát tình hình áp dụng bảng giá đất tại các địa phương và kết quả thực hiện xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh tính từ 01/01/2015 đến nay cho thấy, các quy định về nguyên tắc xác định giá đất tương đối phù hợp, một số trường hợp cụ thể có vướng mắc nhất định nhưng không phải là đại diện cho địa bàn tỉnh. Vì vậy, trước mắt không cần thiết phải phân tích và điều chỉnh các quy định về nguyên tắc xác định giá đất.

- Về giá các loại đất: mức giá các loại đất đã được quy định khá phù hợp với tình hình thực tế tại các địa phương. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển, một số công trình giao thông và công trình công cộng được xây dựng, mở rộng đã có tác động nhất định đến giá đất thị trường, làm cho giá đất quy định tại một số khu vực không còn phù hợp so với tình hình thực tế. Bên cạnh đó, sự thay đổi về loại đô thị tại thành phố Biên Hòa (Quyết định 2488/QĐ-TTg ngày 30/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ công nhận Thành phố Biên Hòa là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Đồng Nai) và thị xã Long Khánh (Quyết định 1496/QĐ-BXD ngày 30/12/2015 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công nhận thị xã Long Khánh là đô thị loại III) làm cho mức giá của một số loại đất trong bảng giá đất không còn phù hợp với khung giá đất quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ.

Vì vậy, cần phải rà soát, điều chỉnh lại mức giá của một số loại đất phù hợp với khung giá các loại đất của Chính phủ đối với từng khu vực và loại đô thị. Trong đó, một số loại đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa và thị xã Long Khánh có mức giá quy định trong bảng giá đất thấp hơn mức giá tối thiểu của bảng giá trong khung giá đất của Chính phủ quy định đối với loại đất và loại đô thị đó. Đồng thời, điều chỉnh giá đất tại một số tuyến đường mở rộng, nâng cấp cho phù hợp tương đối với giá đất thị trường qua điều tra thực tế.

III. ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI 5 NĂM GIAI ĐOẠN 2015 - 2019

III.1. Phương pháp định giá đất

Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh khá phát triển, đặc biệt tại các khu vực có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc thửa đất có hình thể đẹp, vị trí thuận lợi (có khả năng kết hợp giữa việc ở với kinh doanh mua bán) hoặc những thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ, nằm gần hoặc trong khu dân cư tập trung thuộc khu vực quy hoạch đất ở,... Vì vậy, phương pháp định giá đất được sử dụng chủ yếu là phương pháp chiết trừ và phương pháp so sánh trực tiếp được quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 4 của Nghị định 44/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và hướng dẫn tại Điều 3, Điều 4 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trong đó:

- Đối với các khu vực, vị trí, đoạn đường có thông tin giá đất thị trường thì sử dụng phương pháp chiết trừ để xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với thửa đất để khấu trừ ra khỏi giá bất động sản để xác định giá đất; đồng thời sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp để đánh giá mức độ chênh lệch về giá đất giữa các vị trí, đoạn đường, tuyến đường khác nhau trong cùng khu vực để đề xuất giá đất;

- Tại các khu vực, vị trí, đoạn đường không có thông tin giá đất thị trường đã được điều tra, rà soát về hiện trạng giao thông, các công trình công cộng liên quan, mật độ phân bố dân cư và khả năng sinh lợi khác để tiến hành so sánh trực tiếp với các bất động sản khác tại các khu vực, đoạn đường, tuyến đường có thông tin giá đất thị trường; đồng thời đã khảo sát các thông tin về giá rao bán của các bất động sản để tham khảo trong việc đề xuất các mức giá đất.

III.2. Nội dung điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019

1. Các quy định về nguyên tắc xác định giá đất

Qua khảo sát tình hình áp dụng bảng giá đất tại các địa phương và kết quả thực hiện xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh tính từ 01/01/2015 đến nay cho thấy, các quy định về nguyên tắc xác định giá đất tương đối phù hợp, một số trường hợp cụ thể có vướng mắc nhất định nhưng không phải là đại diện cho địa

bàn tính. Vì vậy, nhằm đảm bảo sự ổn định trong quá trình áp dụng Bảng giá đất, hạn chế những thay đổi gây khó khăn trong quá trình thực hiện công tác bồi thường và tính toán, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường không thực hiện điều chỉnh các điều khoản về nguyên tắc xác định vị trí đất của bảng giá đất.

2. Bảng giá các loại đất

Trên cơ sở điều tra và ý kiến đề xuất của UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, Bảng giá đất được điều chỉnh so với bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2015-2019 đang áp dụng có những thay đổi như sau:

- Điều chỉnh mức giá của một số khu vực, tuyến đường có sự thay đổi về hạ tầng giao thông làm cho giá đất thị trường biến động, mức điều chỉnh từ 20-30%, một số khu vực tuyến đường đặc thù có mức điều chỉnh cao hơn, nhưng giá trị đất không lớn.

- Bổ sung vào quy định đối với các tuyến đường mới được đầu tư nâng cấp thành các đường mới (trước đây là hẻm, mới được mở rộng thành đường giao thông chính), làm cho giá đất thị trường tăng.

- Đối với một số khu vực, tuyến đường mặc dù không thay đổi về hạ tầng và giá đất thị trường ít biến động, nhưng liên quan đến các đoạn đường, tuyến đường được điều chỉnh, bổ sung mức giá đất sẽ được rà soát hiệu chỉnh lại mức giá để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan. Mức hiệu chỉnh tăng hoặc giảm chủ yếu từ **10-15%** ở các vị trí 2, 3, 4.

- Tại thành phố Biên Hòa và thị xã Long Khánh, do mới được nâng loại đô thị nên được rà soát điều chỉnh tăng mức giá của các đoạn đường, tuyến đường có mức giá đất hiện hành thấp hơn giá đất quy định của khung giá đất.

Cụ thể:

2.1. Đối với đất nông nghiệp

Cơ bản ổn định mức giá đất nông nghiệp trong toàn tỉnh. Riêng huyện Xuân Lộc và huyện Vĩnh Cửu có xem xét điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp, như sau:

- Tại huyện Xuân Lộc: điều chỉnh tăng mức giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm tại các vị trí 2, 3, 4 của nhóm các xã: Xuân Bắc, Xuân Thành, Suối Cao, Xuân Thọ, Xuân Trường, Xuân Tâm, Xuân Hòa, Xuân Hưng. Mức tăng từ 15-25% (mỗi vị trí tăng 5.000 đồng/m² so với giá hiện hành). Do thực tế giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm và trồng cây lâu năm còn thấp so với các xã khác trong huyện, trong khi giá đất thị trường cao hơn giá quy định từ 25-40% và gần tương đương với các xã khác.

Đất trồng rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản vẫn giữ ổn định theo giá hiện hành, do đặc thù các loại đất này phân bố tập trung tại các khu vực kém phát triển, nên mức giá thấp.

- Tại huyện Vĩnh Cửu: điều chỉnh tăng mức giá đất nông nghiệp tại vị trí 1 khu vực phía Nam thị trấn Vĩnh An, mức tăng 20%, từ 100.000 đồng/m² lên 120.000 đồng/m² đối với đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm, đất rừng trồng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản tăng theo tỷ lệ tương ứng.

Các địa bàn khác giữ ổn định như bảng giá đất hiện hành.

2.2. Giá đất ở tại nông thôn

- Bổ sung vào bảng giá đất đối với 49 tuyến đường chính tại nông thôn, do mới được đầu tư nâng cấp về giao thông và các công trình hạ tầng liên quan.

- Bỏ quy định trong bảng giá đối với 3 tuyến đường (Long Thành - 01 đường, Xuân Lộc - 01 đường và Định Quán - 01 đường). Cụ thể:

+ Tại Long Thành: Bỏ đường hẻm 280 (đoạn ranh An Phước - thị trấn Long Thành), do đây là hẻm ngắn, gần khu dân cư đã được đầu tư hạ tầng đồng bộ, nếu quy định giá sẽ mâu thuẫn với giá đất trong khu dân cư trên.

+ Tại Xuân Lộc: bỏ quy định đối với đường Ngã ba cây xăng Trung tín - Ngã ba Nông trường Thọ Vực (xã Xuân Bắc), do tuyến đường này đã được điều chỉnh tách thành 2 tuyến đường mới có bổ sung vào quy định trong bảng giá.

+ Tại Định Quán: bỏ đường cầu Suối Rắc từ QL20 đến cầu (xã Túc Trung), do đây là đường đất không có dân cư, quy hoạch đất nông nghiệp nên không cần thiết quy định giá.

Như vậy, tại khu vực nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh có tổng số 516 tuyến đường được quy định mức giá, tăng 45 tuyến đường so với bảng giá đất 5 năm đang áp dụng (bảng giá đất hiện hành có 471 tuyến đường nông thôn).

Bảng 2: Số lượng tuyến đường bổ sung hoặc đưa ra khỏi quy định trong bảng giá đất ở tại nông thôn 05 năm giai đoạn 2015-2019

Số TT	Đơn vị hành chính	Số đường bổ sung vào bảng giá đất	Số đường đưa ra khỏi bảng giá đất
1	Thị xã Long Khánh	3	
2	Huyện Xuân Lộc	26	1
3	Huyện Định Quán	1	1
4	Huyện Trảng Bom	4	
5	Huyện Vĩnh Cửu	1	
6	Huyện Long Thành	1	1
7	Huyện Nhơn Trạch	13	
	Tổng số	49	3

- Điều chỉnh tăng mức giá của 29 tuyến đường với mức tăng phổ biến từ 10% đến 33%. Trong đó, 2 đoạn thuộc đường Gia Canh, huyện Định Quán mức điều chỉnh tăng khá cao (50%-100%) so với mức giá trong bảng giá đất hiện hành, do mức giá trên 2 đoạn này quá chênh lệch so với các đoạn khác trên cùng tuyến đường (mức điều chỉnh tuy cao như thực chất giá đất chỉ tăng từ 300.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m² và từ 200.000 đồng lên 300.000 đồng/m² đối với vị trí 1).

Các đoạn đường, tuyến đường được điều chỉnh tăng giá chủ yếu do mới được đầu tư nâng cấp về hạ tầng giao thông và có mức giá giao dịch biến động tăng so với khu vực và so với mức giá quy định.

Ngoài ra, tại một số đoạn đường, tuyến đường liên quan cũng được rà soát hiệu chỉnh lại mức giá để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường trong khu vực. Mức hiệu chỉnh tăng chủ yếu từ **10-15%** ở các vị trí 2, 3, 4. Trong đó, tại thành phố Biên Hòa có 3 tuyến đường, huyện Thống Nhất 01 tuyến đường và huyện Trảng Bom 14 tuyến đường.

Bảng 3: Số lượng tuyến đường điều chỉnh tăng mức giá so với bảng giá đất 05 năm 2015-2019 đang áp dụng

Số TT	Đơn vị hành chính	Tổng số đường điều chỉnh tăng mức giá	Mức điều chỉnh tăng phổ biến	Số đường được hiệu chỉnh tăng mức giá	Mức hiệu chỉnh tăng phổ biến
1	Thành Phố Biên Hòa	10	10% - 33%	3	7% - 17%
2	Thị xã Long Khánh	2	20%		
3	Huyện Thống Nhất	1	25%	1	10% - 13%
4	Huyện Định Quán	1	50% - 100%		
5	Huyện Trảng Bom	14	11% - 43%	14	8% - 17%
6	Huyện Vĩnh Cửu	1	22% - 29%		
Tổng toàn tỉnh		29		18	

- Điều chỉnh giảm mức giá tại 05 đoạn trên 3 tuyến đường (chiếm 0,58% tổng số tuyến đường), chủ yếu là hiệu chỉnh lại mức giá để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường trong khu vực. Mức hiệu chỉnh **giảm phổ biến từ 10% - 20%** so với bảng giá đất 05 năm giai đoạn 2015-2019 đang áp dụng.

Bảng 8: Số lượng tuyến đường hiệu chỉnh giảm mức giá so với bảng giá đất 05 năm giai đoạn 2015-2019 đang áp dụng

Số TT	Đơn vị hành chính	Tổng số đường điều chỉnh giảm mức giá	Mức điều chỉnh giảm phổ biến
1	Huyện Định Quán	1	10% - 20%
2	Huyện Trảng Bom	1	25-40%
3	Huyện Long Thành	1	9%
Tổng toàn tỉnh		3	

Bên cạnh việc bổ sung, điều chỉnh mức giá đối với một số các tuyến đường, đã rà soát, điều chỉnh lại tên đoạn đường của một số tuyến đường theo ý kiến đề nghị của địa phương để phù hợp với thực tế.

2.3. Giá đất ở tại đô thị

- Bổ sung vào quy định trong bảng giá đất đối với 04 tuyến đường tại thị trấn Long Thành (3 đường) và thị trấn Định Quán (01 đường), gồm:

+ Đường Lý Thái Tổ từ đường Lê Duẩn đến đường Tôn Đức Thắng, do bảng giá đất quy định thiếu (đây là đoạn đường đi qua các cơ quan nhà nước tại thị trấn).

+ Đường Liên xã An Phước - thị trấn Long Thành (từ đường Trần Quang Khải đến ranh xã An Phước), do đường mới được đầu tư nâng cấp.

+ Đường Võ Văn Tần tại thị trấn Long Thành.

- Đường liên xã Phú Lợi thị trấn Định Quán.
- Bỏ quy định trong bảng giá đất đối với đường hẻm 280 tại thị trấn Long Thành, tương tự như đoạn qua địa bàn xã (đất ở nông thôn).

Như vậy, tại khu vực đô thị có tổng số 435 tuyến đường được quy định mức giá, tăng 03 tuyến đường so với bảng giá đất hiện hành.

- Điều chỉnh tăng mức giá đất của 36 đoạn trên 27 tuyến đường (chiếm 6,24% tổng số tuyến đường) tại đô thị, do các tuyến đường có sự thay đổi hạ tầng giao thông và các công trình công cộng làm cho giá đất thị trường biến động tăng, mức điều chỉnh tăng phổ biến từ 20-30%.

Bảng 4: Số lượng tuyến đường điều chỉnh tăng mức giá so với bảng giá đất 05 năm giai đoạn 2015-2019 đang áp dụng.

Số TT	Đơn vị hành chính	Số đường điều chỉnh tăng mức giá	Mức điều chỉnh tăng phổ biến	Số đường được hiệu chỉnh tăng mức giá	Mức hiệu chỉnh tăng phổ biến	Số đường được điều chỉnh tăng để phù hợp với khung giá
1	Thành Phố Biên Hòa	19	15% đến 30%	10	10% đến 25%	8
2	Thị xã Long Khánh	2	22% đến 23%			28
6	Huyện Trảng Bom	5	25% đến 50%	5	15% đến 25%	
7	Huyện Vĩnh Cửu	1	14% đến 22%			
Tổng toàn tỉnh		27		15		36

Tại thành phố Biên Hòa và thị xã Long Khánh, do mới được nâng loại đô thị nên được rà soát điều chỉnh tăng mức giá của các đoạn đường, tuyến đường có mức giá đất hiện hành thấp hơn giá đất quy định của khung giá đất;

Ngoài ra, tại các đô thị cũng được rà soát hiệu chỉnh mức giá đất của một số đoạn đường, tuyến đường có liên quan (chủ yếu tại các vị trí 2, 3, 4) để đảm bảo sự phù hợp về giá so với các đường khác trong khu vực.

2.4. Đất phi nông nghiệp không phải đất ở

Đối với bảng giá đất thương mại, dịch vụ; bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sẽ được rà soát, điều chỉnh tương ứng với giá đất ở nông thôn hoặc đất ở đô thị.

3. Mức điều chỉnh cụ thể đối với đất nông nghiệp, đất ở đô thị và đất ở nông thôn theo địa bàn cấp huyện

3.1. Thành phố Biên Hòa

a) Đất nông nghiệp

Giữ ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở đô thị

- Bổ sung đoạn đường Huỳnh Văn Lũy nối dài vào bảng giá, như vậy đường Huỳnh Văn Lũy được tính từ đường Nguyễn Văn Trị đến đường Nguyễn Ái Quốc, mức giá đề xuất bằng với giá của đoạn đường cũ (đường Huỳnh Văn Lũy cũ từ đường Nguyễn Văn Trị đến đường Cách Mạng tháng 8).

Tổng số tuyến đường trong bảng giá đất điều chỉnh vẫn giữ nguyên như bảng giá hiện hành là 120 tuyến với tổng số 167 đoạn.

- Điều chỉnh tăng giá đất ở 25 đoạn/19 tuyến đường, chiếm 14,97% tổng số đoạn đường; Mức tăng cao nhất là 33% trên các đường Đường Nguyễn Khuyến (Đường từ đường 768B đến ngã tư Phú Thọ) - Đoạn từ đường Trần Văn Xã đến Ngã tư Phú Thọ và Đường Nguyễn Phúc Chu (Đường từ cầu Sắn Máu đến đường Trần Văn Xã) - Đoạn còn lại; Mức tăng thấp nhất là 7% trên tuyến đường Quốc lộ 51 - Đoạn từ cầu Đen đến đầu đường Võ Nguyên Giáp do mức tăng phải phù hợp một bên là nông thôn, một bên là đô thị. Cụ thể:

+ Đường Bùi Trọng Nghĩa, điều chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ đường Đồng Khởi đến ngã 3 cây xăng khu phố 3 - phường Trảng Dài điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m² và vị trí 2 tăng từ 3.800.000 đồng/m² lên 5.000.000 đồng/m²; Đoạn từ ngã ba cây xăng khu phố 3 đến Trường tiểu học Trảng Dài điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 5.000.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m², vị trí 2 tăng từ 3.000.000 đồng/m² lên 4.000.000 đồng/m², tăng vị trí 3 tăng từ 2.100.000 đồng/m² lên 2.500.000 đồng/m², vị trí 4 tăng từ 1.500.000 đồng/m² lên 1.800.000 đồng/m². Việc điều chỉnh tăng do giá thị trường biến động tăng cao hơn 20%, phù hợp với mức giá đường Đồng Khởi (đoạn từ cầu Đồng Khởi đến đường Nguyễn Văn Tiên);

+ Đường Dương Bạch Mai, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 6.000.000 đồng/m² lên 7.500.000 đồng/m². Việc điều chỉnh tăng do là tuyến đường nối thông giữa đường Phạm Văn Thuận và đường Đồng Khởi, tăng do tốc độ đô thị hóa nhanh giá thị trường biến động tăng cao hơn 20%;

+ Đường Dương Tử Giang, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 8.000.000 đồng/m² lên 10.000.000 đồng/m², vị trí 2 tăng từ 3.200.000 đồng/m² lên 4.100.000 đồng/m², tăng vị trí 3 tăng từ 2.500.000 đồng/m² lên 3.200.000 đồng/m², vị trí 4 tăng từ 1.800.000 đồng/m² lên 2.300.000 đồng/m². Đề xuất tăng bằng đường Phan Trung do 2 đường này tương đương nhau;

+ Đường Đặng Đức Thuật, điều chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ đường Đồng Khởi đến hết trường Trần Biên điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m²; Đoạn từ trường Trần Biên đến đường Đoàn Văn Cự điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 3.500.000 đồng/m² lên 4.000.000 đồng/m² và vị trí 4 tăng từ 800.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m². Do tuyến đường này đầu nối với Đoạn từ xa lộ Hà Nội đến đường Lê Quý Đôn của đường Đồng Khởi, đề xuất tăng để phù hợp với tốc độ phát triển tại khu vực này và giá thị trường biến động tăng trên 20%;

+ Đường Đồng Khởi, điều chỉnh tăng mức giá 03 đoạn gồm: Đoạn từ đường Đồng Khởi đến hết trường Trần Biên điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 18.000.000 đồng/m² lên 20.000.000 đồng/m² và vị trí 2 tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m²; Đoạn từ đường Lê Quý Đôn đến cầu Đồng Khởi điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 15.000.000 đồng/m² lên 17.000.000 đồng/m²; Đoạn từ cầu Đồng Khởi đến đường Nguyễn Văn Tiên điều chỉnh tăng

vị trí 1 tăng từ 8.000.000 đồng/m² lên 10.000.000 đồng/m². Do giá đất thị trường biến động cao hơn 20%, đây là khu vực có tốc độ phát triển nhanh, là cửa ngõ chính vào thành phố Biên Hòa, ảnh hưởng lớn từ bệnh viện Đa khoa Đồng Nai;

+ Đường Lê Quý Đôn, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 8.000.000 đồng/m² lên 9.000.000 đồng/m². Đề xuất tăng do là khu vực có tốc độ phát triển nhanh, đầu nối với đường Đồng Khởi, ngã tư Đại Học Đồng Nai;

+ Đường Nguyễn Ái Quốc - Đoạn từ giáp tỉnh Bình Dương đến đường Nguyễn Tri Phương (phường Bửu Hòa), điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 5.000.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m², vị trí 2 tăng từ 1.600.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m², tăng vị trí 3 tăng từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.500.000 đồng/m², vị trí 4 tăng từ 800.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Đề xuất tăng do tốc độ phát triển nhanh giá đất thị trường biến động tăng, là tuyến đường chính nối Biên Hòa với Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh;

+ Đường Nguyễn Bảo Đức, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m². Đề xuất tăng theo đường Đồng Khởi do là đường đầu nối với Đoạn từ xa lộ Hà Nội đến đường Lê Quý Đôn của đường Đồng Khởi;

+ Đường Nguyễn Thành Đồng, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 8.000.000 đồng/m² lên 9.000.000 đồng/m². Đề xuất tăng do là tuyến đường nối thông giữa khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa với xã Hiệp Hòa, nối từ đường Hà Huy Giáp đến đường Đặng Văn Tron, đề xuất tăng do điều chỉnh theo giá đất thị trường phổ biến tăng cao hơn 20%;

+ Đường Nguyễn Thành Phương, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 8.000.000 đồng/m² lên 9.000.000 đồng/m². Đề xuất do là tuyến đường nối thông giữa khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa với xã Hiệp Hòa, nối từ đường Hà Huy Giáp đến đường Đặng Văn Tron, đề xuất tăng do điều chỉnh theo giá đất thị trường phổ biến tăng cao hơn 20%;

+ Đường Nguyễn Thị Tồn, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 4.000.000 đồng/m² lên 5.000.000 đồng/m². Đề xuất do là tuyến đường nối thông giữa đường Nguyễn Ái Quốc và đường Bùi Hữu Nghĩa, tăng do tốc độ đô thị hóa nhanh;

+ Đường Nguyễn Văn A, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m². Đề xuất do đầu nối với đường Đồng Khởi đoạn từ đường Lê Quý Đôn đến cầu Đồng Khởi, gần siêu thị Big C tốc độ phát triển nhanh;

+ Đường Phạm Văn Thuận, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 16.000.000 đồng/m² lên 18.000.000 đồng/m². Đề xuất do tốc độ phát triển nhanh. Giá đất thị trường biến động tăng hơn 20%; Mới hình thành Trung Tâm thương mại mới VinCom hình thành chuỗi các siêu thị trên đường này;

+ Quốc lộ 51 - Đoạn từ cầu Đen đến đầu đường Võ Nguyên Giáp, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 7.500.000 đồng/m², vị

trí 2 tăng từ 2.900.000 đồng/m² lên 3.400.000 đồng/m², tăng vị trí 3 tăng từ 2.200.000 đồng/m² lên 2.400.000 đồng/m², vị trí 4 tăng từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.300.000 đồng/m². Đề xuất tăng do tốc độ phát triển nhanh. Giá đất thị trường biến động mạnh;

+ Đường Trương Định (đường 4), điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 8.000.000 đồng/m² lên 9.000.000 đồng/m². Đề xuất do là đường đầu nối với đường Đồng Khởi đoạn từ đường Lê Quý Đôn đến cầu Đồng Khởi, là tuyến đường kinh doanh dịch vụ rất phát triển với các loại hình nhà hàng, quán ăn;

+ Đường Nguyễn Khuyến (Đường từ đường 768B đến ngã tư Phú Thọ), điều chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ đường 768B qua trường tiểu học Trảng Dài đến đường Trần Văn Xá (Ngã tư trường Nguyễn Khuyến) điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 3.500.000 đồng/m² lên 4.500.000 đồng/m² và tăng vị trí 2 tăng từ 2.500.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m²; Đoạn từ đường Trần Văn Xá đến Ngã tư Phú Thọ điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 3.000.000 đồng/m² lên 4.000.000 đồng/m², vị trí 2 tăng từ 2.000.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m² và vị trí 3 tăng từ 1.500.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m². Do đường mới được nâng cấp đoạn từ trường Tiểu học Trảng Dài đến đường Trần Văn Xá và đã được hoàn thiện các đoạn chấp vá, tốc độ đô thị hóa nhanh, giá đất thị trường biến động tăng cao hơn 20%;

+ Đường Nguyễn Phúc Chu (Đường từ cầu Sắn Máu đến đường Trần Văn Xá), điều chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Từ ngã tư Phú Thọ; chợ nhỏ (giáp đường Trần Văn Xá) - bán kính về 2 hướng: 200m điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 4.000.000 đồng/m² lên 5.000.000 đồng/m²; Đoạn còn lại điều chỉnh tăng vị trí 1 tăng từ 3.000.000 đồng/m² lên 4.000.000 đồng/m², vị trí 2 tăng từ 2.000.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m² và vị trí 3 tăng từ 1.500.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m². Do cầu Sắn Máu mới mở ảnh hưởng đến giá đất thị trường;

+ Đường Nguyễn Bình Khiêm, điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 4.100.000 đồng/m² lên 4.500.000 đồng/m². Đề xuất để phù hợp với đường đầu nối Huỳnh Văn Nghệ;

+ Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường Bùi Văn Hòa), điều chỉnh tăng mức giá vị trí 1 tăng từ 6.000.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m², vị trí 2 tăng từ 2.000.000 đồng/m² lên 3.200.000 đồng/m², tăng vị trí 3 tăng từ 1.200.000 đồng/m² lên 2.500.000 đồng/m², vị trí 4 tăng từ 900.000 đồng/m² lên 1.800.000 đồng/m². Đề xuất để phù hợp với các đoạn đường, và đường Bùi Văn Hòa, đây là một đoạn ngắn ngay khu vực vòng xoay, chợ cũ rất sầm uất và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1.

- Hiệu chỉnh tăng giá đất ở tại vị trí 4 và các vị trí 2, 3 để phù hợp với quy định khung giá đất quy định tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP của Chính Phủ của 10 đoạn/8 tuyến đường, chiếm 5,99% tổng số đoạn đường; Mức tăng cao nhất là 100% trên các đường Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường Bùi Văn Hòa) và Đường Hoàng Văn Bôn (đường vào Nhà máy nước Thiện Tân cũ) các đoạn tiếp theo đến hết ranh giới phường Tân Hòa (ranh giới giữa

phường Tân Hòa với xã Thiện Tân) và Đoạn tiếp theo đến hết ranh giới Thành phố Biên Hòa; Mức tăng thấp nhất là 11% trên tuyến đường Đường Huỳnh Văn Nghệ-(Đoạn từ Võ Trường Toản đến đường ngã ba Gạc Nai và Đoạn từ ngã ba Gạc Nai đến giáp huyện Vĩnh Cửu) và đường Ngô Xá (phường Tân Hòa). Cụ thể:

+ Đường Huỳnh Văn Nghệ, hiệu chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ Võ Trường Toản đến đường ngã ba Gạc Nai hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m²; Đoạn từ ngã ba Gạc Nai đến giáp huyện Vĩnh Cửu hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với đường Võ Trường Toản và phù hợp với khung giá đô thị loại 1;

+ Đường Đường Nguyễn Văn Tiên, hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 1.500.000 đồng/m² lên 1.700.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.500.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 800.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với Đường Đồng Khởi đoạn từ đường Nguyễn Văn Tiên đến giáp đường vào Công ty Trăn Biên và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1;

+ Đường Nguyễn Văn Tổ - Đoạn từ UBND phường Long Bình Tân đến giáp xã An Hòa, hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 800.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với Đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết trụ sở UBND phường Long Bình Tân và Quốc lộ 51 và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1;

+ Đường Trần Quốc Toản - Đoạn từ cầu Ông Gia đến đường 11 KCN, hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 900.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với đường Lê Văn Duyệt và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1;

+ Đường 9 (đường trong khu công nghiệp), hiệu chỉnh tăng vị trí 3 từ 1.500.000 đồng/m² lên 1.800.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 900.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 3, 4 để phù hợp với đường Trần Quốc Toản và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1;

+ Đường Hoàng Văn Bôn (đường vào Nhà máy nước Thiện Tân cũ), hiệu chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn tiếp theo đến hết ranh giới phường Tân Hòa (ranh giới giữa phường Tân Hòa với xã Thiện Tân) hiệu chỉnh tăng vị trí 3 từ 1.000.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m² và vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m²; Đoạn tiếp theo đến hết ranh giới Thành phố Biên Hòa hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 1.000.000 đồng/m² lên 1.300.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 750.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 3, 4 để phù hợp với đoạn trước và đường Nguyễn Trường Tộ và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1;

+ Đường Lê Ngô Cát - Đoạn từ Dòng nữ trợ thế Thánh Tâm đến hết ranh giới phường Tân Hòa, hiệu chỉnh tăng vị trí 3 từ 1.100.000 đồng/m² lên

1.300.000 đồng/m² và vị trí 4 từ 700.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 3, 4 để phù hợp với đoạn trước và phù hợp với quốc lộ 1A và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1;

+ Đường Ngô Xá (phường Tân Hòa), hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với Quốc lộ 1 đoạn từ chợ Thái Bình đến giáp huyện Trảng Bom và phù hợp với khung giá đất áp dụng cho đô thị loại 1;

- Không có đoạn đường, tuyến đường nào điều chỉnh giảm.

c) Đất ở nông thôn

- Tổng số tuyến đường trong bảng giá đất điều chỉnh là 35 tuyến với tổng số 48 đoạn (Bảng với số đường, số đoạn trong bảng giá đất hiện hành).

- Điều chỉnh tăng mức giá của 11 đoạn/9 tuyến đường, chiếm 22,92% tổng số đoạn đường; mức tăng cao nhất là 50% thuộc Đường Đinh Quang Ân (đường Tân Cang cũ) - Đoạn từ Chùa Viên Thông đến đường Võ Nguyên Giáp và tăng thấp nhất là 7% trên đường Đường Bùi Văn Hòa (qua xã: Phước Tân, An Hòa). Cụ thể:

+ Đường Nguyễn Ái Quốc (đoạn giáp tỉnh Bình Dương đến cầu Hóa An), điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 5.000.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 1.600.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.500.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 800.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Đề xuất điều chỉnh tăng do tốc độ phát triển nhanh giá đất thị trường biến động tăng, là tuyến đường chính nối Biên Hòa với Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh;

+ Đường Đỗ Văn Thi, điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 5.000.000 đồng/m² lên 5.500.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 1.600.000 đồng/m² lên 1.800.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.400.000 đồng/m². Đề xuất điều chỉnh tăng để phù hợp với tuyến đường Đặng Văn Trơn;

+ Đường Đặng Văn Trơn, điều chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ đường Đỗ Văn Thi đến đường rẽ lên cầu Bửu Hòa điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 5.000.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 1.600.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.500.000 đồng/m². Đoạn tiếp theo tới sông Cái điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 4.500.000 đồng/m² lên 5.000.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 1.600.000 đồng/m² lên 1.800.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.300.000 đồng/m². Do tuyến đường này mới có cầu, tốc độ phát triển nhanh;

+ Đường Nguyễn Thị Tồn, điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 4.000.000 đồng/m² lên 5.000.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 1.400.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 1.100.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 800.000 đồng/m² lên 900.000 đồng/m². Đề xuất điều chỉnh tăng do là tuyến đường nối thông giữa đường Nguyễn Ái Quốc và đường Bùi Hữu Nghĩa, do tốc độ đô thị hóa nhanh, giá đất thị trường biến động tăng hơn 20%;

+ Đường Phạm Văn Diêu, điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 2.500.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.400.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 1.000.000 đồng/m² lên 1.100.000 đồng/m². Đề xuất điều chỉnh tăng do Giá thị trường biến động tăng, là đường nhánh của đường Bùi Hữu Nghĩa;

+ Quốc lộ 51 - Đoạn từ cầu Đen đến đường Nguyễn Trung Trực, điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 6.500.000 đồng/m² lên 7.000.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 2.300.000 đồng/m² lên 2.800.000 đồng/m². Đề xuất điều chỉnh vị trí 1,2 thấp hơn phía phường Long Bình Tân (7,5 triệu) do địa hình phía các xã đa số thấp hơn, hiệu chỉnh theo quốc lộ 51 bên đô thị;

+ Đường Đinh Quang Ân (đường Tân Cang cũ), điều chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ Quốc lộ 51 đến Chùa Viên Thông điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 1.500.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 850.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 640.000 đồng/m² lên 750.000 đồng/m². Đoạn từ Chùa Viên Thông đến đường Võ Nguyên Giáp điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 1.000.000 đồng/m² lên 1.500.000 đồng/m²; vị trí 2 từ 520.000 đồng/m² lên 850.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 390.000 đồng/m² lên 640.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 260.000 đồng/m² lên 430.000 đồng/m². Đề xuất tăng do hệ thống giao thông liên hoàn nối Quốc lộ 51 với đường Võ Nguyên Giáp là khu vực có tốc độ đô thị hóa rất nhanh;

+ Đường Bùi Văn Hòa (qua xã: Phước Tân, An Hòa), điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 7.500.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m². Đề xuất điều chỉnh tăng do tuyến đường nằm tại đầu mối giao thông vòng xoay công 11 có tốc độ phát triển rất nhanh, đề xuất mức giá bằng bên đô thị;

+ Đường Võ Nguyên Giáp (đường Quốc lộ 1 tránh TP. Biên Hòa) - Đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường Chu Mạnh Trinh, điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 5.000.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m². Đề xuất điều chỉnh tăng để phù hợp với các đoạn đường, và đường Bùi Văn Hòa, đây là khu vực vòng xoay, chợ cũ rất sầm uất;

- Hiệu chỉnh tăng giá đất ở tại các vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các tuyến đường còn lại trong bảng giá đất của 06 đoạn/05 tuyến đường, chiếm 12,50% tổng số đoạn đường; Mức tăng cao nhất là 50% trên tuyến Quốc lộ 51 - Đoạn từ ranh giới xã Phước Tân đến đường Phùng Hưng có mức giá Vị trí 2 hiện hành là 800.000 đồng/m² đề xuất hiệu chỉnh tăng lên 1.200.000 đồng/m², để phù hợp với đường Phùng Hưng và đoạn từ cầu Sông Buông đến hết ranh giới xã Phước Tân. Mức tăng thấp nhất là 5% trên Đường Bùi Hữu Nghĩa - Đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt có mức giá Vị trí 2 hiện hành là 1.900.000 đồng/m² đề xuất hiệu chỉnh tăng lên 2.000.000 đồng/m², cho phù hợp tương đương đường Nguyễn Ái Quốc. Cụ Thể:

+ Đường Bùi Hữu Nghĩa, hiệu chỉnh tăng mức giá 01 đoạn là Đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 1.900.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m² và vị trí 3 từ 1.400.000 đồng/m² lên 1.500.000 đồng/m² để tương đương với đường Nguyễn Ái Quốc, đồng thời sửa

tên các đoạn “Đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường vào mỏ đá BBCC (Công ty TNHH 1 thành viên xây dựng & SXVLXD Biên Hòa)” **sửa thành** “Đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt” và “Đoạn từ đường vào mỏ đá BBCC đến cầu Rạch Sỏi” **sửa thành** “Đoạn từ đường Huỳnh Mẫn Đạt đến cầu Rạch Sỏi”;

+ Quốc lộ 51, hiệu chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ cầu Sông Buông đến hết ranh giới xã Phước Tân hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 1.100.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m² để phù hợp với đường Phùng Hưng và đoạn từ đường Nguyễn Trung Trực đến cầu Sông Buông; Đoạn từ ranh giới xã Phước Tân đến đường Phùng Hưng hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 800.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 540.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 360.000 đồng/m² lên 450.000 đồng/m² để phù hợp với đường Phùng Hưng và đoạn từ cầu Sông Buông đến hết ranh giới xã Phước Tân;

+ Đường Ngô Quyền từ QL51 đến cầu An Hòa (Hương lộ xã An Hòa cũ), hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.750.000 đồng/m² và vị trí 3 từ 850.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh tăng do đường Ngô Quyền nối với Quốc Lộ 51 (Đoạn từ cầu Đen đến đường Nguyễn Trung Trực);

+ Đường Nguyễn Văn Tổ - Đoạn qua xã An Hòa, hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.700.000 đồng/m² và vị trí 3 từ 850.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh tăng do đường Nguyễn Văn Tổ nối với đường Nguyễn Thiện Thuật hiệu chỉnh các vị trí 2, 3 để phù hợp với Quốc lộ 51;

+ Đường Nguyễn Thiện Thuật, hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.700.000 đồng/m² và vị trí 3 từ 850.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh tăng do đường Nguyễn Thiện Thuật nối với Quốc Lộ 51 (Đoạn từ cầu Đen đến đường Nguyễn Trung Trực), hiệu chỉnh các vị trí 2, 3 để phù hợp với quốc lộ 51.

- Không có đoạn đường, tuyến đường nào điều chỉnh giảm.

3.2. Thị xã Long Khánh

a) Đất nông nghiệp

Giữ ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở đô thị

- Tổng số tuyến đường trong bảng giá đất điều chỉnh là 64 tuyến với tổng số 85 đoạn (Bảng với số đường, số đoạn trong bảng giá đất hiện hành).

- Điều chỉnh tăng giá đất ở 2 đoạn/2 tuyến đường, chiếm 2,35% tổng số đoạn đường; Mức tăng là 22%-23% trên các đường Đường Huỳnh Văn Nghệ và Đường Đào Trí Phú. Cụ thể:

+ Đường Huỳnh Văn Nghệ, điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 2.200.000 đồng/m² lên 2.700.000 đồng/m². Đề xuất tăng do đường mới nâng cấp, giá đất thị trường biến động tăng hơn 20%;

+ Đường Đào Trí Phú, điều chỉnh tăng vị trí 1 từ 2.300.000 đồng/m² lên 2.800.000 đồng/m². Đề xuất tăng do đường mới làm, giá đất thị trường biến động tăng hơn 20%

- Hiệu chỉnh tăng giá đất ở tại vị trí 4 và các vị trí 2, 3 để phù hợp với quy định khung giá đất quy định tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP của Chính Phủ của 37 đoạn/29 tuyến đường, chiếm 43,52% tổng số đoạn đường; Mức tăng cao nhất là 83% trên 20 đoạn/18 tuyến đường có mức giá thấp nhất hiện hành là 300.000 đồng/m² đề xuất hiệu chỉnh tăng lên 550.000 đồng/m². Mức tăng thấp nhất là 20% trên 12 đoạn/9 tuyến đường có mức giá thấp nhất hiện hành là 500.000 đồng/m² đề xuất hiệu chỉnh tăng lên 600.000 đồng/m². Cụ thể:

+ Đường Nguyễn Trường Tộ, hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan như đường Lý Thường Kiệt và hiệu chỉnh theo khung giá áp dụng cho đô thị loại 3.

+ Đường Hồ Thị Hương, hiệu chỉnh tăng mức giá 03 đoạn gồm: Đoạn từ đường Khổng Tử đến giáp Nguyễn Thị Minh Khai hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đoạn từ đường Nguyễn Thị Minh Khai đến giáp cầu Xuân Thanh hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 700.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đoạn từ cầu Xuân Thanh đến giáp ranh huyện Xuân Lộc hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 700.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan như đường Hồng Thập Tự, Thích Quảng Đức, Nguyễn Trãi và hiệu chỉnh theo khung giá áp dụng cho đô thị loại 3;

+ Đường Phan Bội Châu, hiệu chỉnh tăng vị trí 3 từ 700.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan như đường Thích Quảng Đức và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Đường Phan Chu Trinh, hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan như đường Lý Thường Kiệt và hiệu chỉnh theo khung giá áp dụng cho đô thị loại 3.

+ Đường Trần Phú, hiệu chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ đường Hồ Thị Hương vào 200m hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 800.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 600.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đoạn tiếp theo đến giáp xã Bàu Trâm

hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 800.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 600.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3;

+ Đường Ngô Quyền (Từ cầu Xuân Thanh đến ngã ba vào nghĩa địa Bảo Sơn), hiệu chỉnh tăng mức giá 03 đoạn gồm: Đoạn từ đường vào nghĩa địa Bảo Sơn đến đường Duy Tân hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 600.000 đồng/m² lên 900.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 400.000 đồng/m² lên 7.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đoạn từ đường Duy Tân đến đường Phạm Thế Hiển hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 600.000 đồng/m² lên 900.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 400.000 đồng/m² lên 7.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đoạn từ đường Phạm Thế Hiển đến giáp cầu Xuân Thanh hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 600.000 đồng/m² lên 900.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 400.000 đồng/m² lên 7.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3;

+ Đường Phạm Thế Hiển, hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 800.000 đồng/m² lên 850.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 500.000 đồng/m² lên 7.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Đường Nguyễn Chí Thanh, hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 750.000 đồng/m² lên 850.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 550.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Đường Hồ Tùng Mậu, hiệu chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn từ đường Nguyễn Thị Minh Khai đến giáp đường Hồ Thị Hương hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đoạn từ đường Hồ Thị Hương đến giáp đường Nguyễn Chí Thanh hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 750.000 đồng/m² lên 850.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 550.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3;

+ Các đường Phan Đăng Lưu, Đường Châu Văn Liêm, Đường Châu Văn Liêm, Đường Hà Huy Giáp, Đường Lý Tự Trọng, cùng hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 750.000 đồng/m² lên 850.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 550.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Đường 9 tháng 4, hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 400.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Các Đường Trần Văn Thi, Đường Lê Văn Vận, Đường Phạm Lạc, cùng hiệu chỉnh tăng vị trí 3 từ 650.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Đường Chu Văn An - Đoạn từ đường Võ Duy Dương đến giáp đường 21 tháng 4, hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Đường Phạm Ngọc Thạch - Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Lương Đình Của, hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Các Đường Phạm Ngũ Lão, Đường Nguyễn Văn Trỗi (đoạn qua phường Xuân Bình), Đường Võ Duy Dương, Đường Lương Đình Của, cùng hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 400.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Các Đường Phan Huy Chú, Đường Lê Hữu Trác, Đường Lương Thế Vinh, Đường Đoàn Thị Điểm, cùng hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3.

+ Đường Nguyễn Trung Trực, hiệu chỉnh tăng mức giá 02 đoạn gồm: Đoạn đầu đến giáp đường Hồ Thị Hương hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Đoạn từ đường Hồ Thị Hương đến giáp Cầu Suối Cải hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá vị trí 4 để phù hợp với các đoạn đường, tuyến đường liên quan và hiệu chỉnh để phù hợp với khung giá đất áp dụng với đô thị loại 3;

- Không có đoạn đường, tuyến đường nào điều chỉnh giảm.

c) Đất ở nông thôn

- Bổ sung thêm 3 tuyến đường vào quy định trong bảng giá đất ở tại nông thôn gồm: Đường từ tổ 31B đi khu Bàu Tra, xã Xuân Tân, Đường tổ 1 ấp Ruộng Tre (xã Bảo Quang) đi tổ 23 ấp Ruộng Lớn (xã Bảo Vinh), Đường vào miếu Bà đoạn từ đường Ngô Quyền đến đường Thành Thái do các đường này đã được nâng cấp từ hẻm lên thành đường. Tổng số tuyến đường được quy định trong

bảng giá đất là 41 đường với 68 đoạn (bảng giá hiện hành có 38 tuyến đường với 65 đoạn đường).

- Điều chỉnh tăng giá đất ở 2 đoạn/2 tuyến đường, chiếm 2,94% tổng số đoạn đường; Mức tăng là 20% trên các Đường Duy Tân - Đoạn từ đường Ngô Quyền đến giáp ngã ba ông Phúc và Đường Ngô Quyền (trên địa bàn xã Bảo Vinh, Bàu Trâm) - Đoạn từ đường vào nghĩa địa Bảo Sơn đến đường ray xe lửa. Đề xuất tăng các đường này do có sự thay đổi các công trình trường học tại khu vực này. Đồng thời cũng có sự điều chỉnh chia lại đoạn tại Đường Ngô Quyền (trên địa bàn xã Bảo Vinh, Bàu Trâm) để phù hợp với sự thay đổi của cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng xây mới.

- Không có đoạn đường, tuyến đường nào điều chỉnh giảm.

3.3. Huyện Long Thành

a) Đất nông nghiệp

Giữ ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở đô thị

- Bỏ quy định trong bảng giá đối với 01 tuyến đường là đường hẻm 280 (đường Lê Duẩn cũ), do thực tế tuyến đường này ngắn (400 m) là một con hẻm xuất phát từ Lê Duẩn nối qua Chu Văn An và kéo dài dọc theo danh giới xã An Phước, nếu quy định khi áp dụng sẽ phát sinh mâu thuẫn với các tuyến đường khác và so với khu vực đô thị.

- Bổ sung vào bảng giá đất đối với 3 tuyến đường, đưa tổng số đường được quy định trong bảng giá đất tại đô thị là 51 tuyến với tổng số 58 đoạn (bảng giá hiện hành có 49 tuyến với 55 đoạn). Bao gồm:

+ Đường Lý Thái Tổ (từ đường Lê Duẩn đến đường Tôn Đức Thắng) có giá đề xuất vị trí 1 là 2.600.000 đồng/m²; vị trí 2 là 1.400.000 đồng/m²; vị trí 3 là 1.000.000 đồng/m²; vị trí 4 là 700.000 đồng/m² và Đường Võ Văn Tần (từ đường Lê Duẩn đến đường Tôn Đức Thắng) có giá đề xuất vị trí 1 là 2.600.000 đồng/m²; vị trí 2 là 1.400.000 đồng/m²; vị trí 3 là 1.000.000 đồng/m²; vị trí 4 là 700.000 đồng/m². Là các tuyến đường chính trên địa bàn thị trấn đã được cấm biển tên đường đề nghị bổ sung vào bảng giá và

+ Đường liên xã An Phước-Thị trấn Long Thành (từ đường Trần Quang Khải đến ranh xã An Phước) có giá đề xuất vị trí 1 là 1.600.000 đồng/m²; vị trí 2 là 900.000 đồng/m²; vị trí 3 là 800.000 đồng/m²; vị trí 4 là 700.000 đồng/m². Là tuyến đường mới mở đề nghị cập nhật bổ sung vào bảng giá cho phù hợp với tình hình thực tế.

- Không có đoạn đường, tuyến đường nào điều chỉnh giảm.

c) Đất ở nông thôn

- Bổ quy định trong bảng giá đối với 01 tuyến đường là Đường hẻm 280 (đoạn ranh An Phước- TT. Long Thành), do là đường ngắn, cụt (tương tự khu vực đô thị).

- Bổ sung vào bảng giá đất đối với 01 tuyến đường, đưa tổng số đường được quy định trong bảng giá đất tại nông thôn là 35 tuyến với tổng số 59 đoạn (bảng giá hiện hành có 35 tuyến với 59 đoạn). Tuyến đường được bổ sung là Đường Sân bóng khu 15 đến hết đoạn đường Ráp thuộc xã Long Đức có giá đề xuất vị trí 1 là 900.000 đồng/m²; vị trí 2 là 600.000 đồng/m²; vị trí 3 là 500.000 đồng/m²; vị trí 4 là 400.000 đồng/m². Bổ sung, do khu vực có biến động rất lớn nhưng tuyến đường chưa được nối với tuyến đường chính của xã khi áp dụng giá đất rất thấp so với mặt bằng chung của toàn xã Long Đức.

- Hiệu chỉnh tăng giá đất ở tại các vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với các tuyến đường còn lại trong bảng giá đất của 4 đoạn/4 tuyến đường, chiếm 6,90% tổng số đoạn đường; Mức tăng cao nhất là 33% trên tuyến Đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ nhà máy mủ cao su đến giáp ranh xã Lộc An) có mức giá Vị trí 4 hiện hành là 300.000 đồng/m² đề xuất hiệu chỉnh tăng lên 400.000 đồng/m², để phù hợp với giá đất các đường khác trên toàn xã như Đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ UBND xã Long Đức qua nhà máy mủ cao su Long Thành đến đường Lê Quang Định giáp thị trấn Long Thành). Mức tăng thấp nhất là 7% trên Đường Nguyễn Hải (đoạn từ ngã 3 Phước Nguyên đến ranh TT.Long Thành) có mức giá Vị trí 2 hiện hành là 700.000 đồng/m² đề xuất hiệu chỉnh tăng lên 750.000 đồng/m², cho phù hợp với vị trí 2 đường liên xã Tam An-An Phước. Cụ thể:

+ Đường 25B (qua xã Long An), hiệu chỉnh tăng vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 340.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh giá đất vị trí 4 cho phù hợp với giá đất Quốc Lộ 51 Đoạn từ ngã ba đường vào ấp An Lâm đến cầu Suối Cả.

+ Đường Nguyễn Hải (đoạn từ ngã 3 Phước Nguyên đến ranh TT.Long Thành), hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 700.000 đồng/m² lên 750.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh cho phù hợp với vị trí 2 đường liên xã Tam An-An Phước.

+ Đường liên xã An Phước - Tam An, hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 600.000 đồng/m² lên 750.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh để phù hợp với giá đất trên đường Nguyễn Hải.

+ Đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ nhà máy mủ cao su đến giáp ranh xã Lộc An), hiệu chỉnh tăng vị trí 2 từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; vị trí 3 từ 400.000 đồng/m² lên 500.000 đồng/m²; vị trí 4 từ 300.000 đồng/m² lên 400.000 đồng/m². Đề xuất hiệu chỉnh vị trí 2, 3, 4 để phù hợp với giá đất các đường khác trên toàn xã như Đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ UBND xã Long Đức qua nhà máy mủ cao su Long Thành đến đường Lê Quang Định giáp thị trấn Long Thành).

- Không có đoạn đường, tuyến đường điều chỉnh tăng hoặc giảm mức giá đất tại vị trí 1.

3.4. Huyện Nhơn Trạch

a) Đất nông nghiệp

Giữ ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở nông thôn

- Bổ sung vào bảng giá đất đối với 13 tuyến đường giao thông mới được nâng cấp hoặc đặt tên mới chưa được quy định giá; phần lớn các tuyến đường bổ sung là các đường nhánh xuất phát từ các tuyến đường chính như Lý Thái Tổ, Hùng Vương... nên mức giá đề xuất được so sánh xử lý tương đương với các tuyến đường nhánh có cùng điều kiện, mức giá cao nhất ở vị trí 1 là 1.200.000 đồng/m² và ở vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Cụ thể các tuyến đường bổ sung là:

+ Đường Dương Văn Thì (đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến đường Phan Văn Trị) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 750.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ và tương đương với đường Phan Văn Đáng, hiện trạng đường đang làm mới đến công đoạn đang rải đá.

+ Đường Vàm Ô (đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến đường Phan Văn Trị) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 750.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ và tương đương với đường Phan Văn Đáng và Dương Văn Thì.

+ Đường Chòm Dầu có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 700.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ và tương đương với đường Vàm Ô.

+ Đường vào trường THCS Đại Phước có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 700.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này là từ đường Lý Thái Tổ phía UBND xã đến hết đường.

+ Đường Nguyễn Văn Trị đến đường Hùng Vương có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.200.000 đồng/m², vị trí 2 là 700.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ và đường Hùng Vương, thuận lợi hơn các đường cắt ở trên.

+ Đường ranh ấp Phú Đông-Đại Phước (đường Vườn Chuối) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.100.000 đồng/m², vị trí 2 là 700.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này

đầu nối với đường Lý Thái Tổ và đường Hùng Vương, thuận lợi hơn các đường cắt ở trên.

+ Đường từ Hùng Vương đến Lý Thái Tổ (đường Cộng Đồng) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 700.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này Đầu nối với đường Lý Thái Tổ và đường Hùng Vương, tuy nhiên mức độ thuận lợi vừa phải.

+ Đường vào khu tái định cư Phước Khánh có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 800.000 đồng/m², vị trí 3 là 600.000 đồng/m², vị trí 4 là 500.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Phạm Thái Bường.

+ Đường ranh xã Phú Đông-Vĩnh Thanh (đường con Gà Vàng) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.100.000 đồng/m², vị trí 2 là 600.000 đồng/m², vị trí 3 là 500.000 đồng/m², vị trí 4 là 350.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ và đường Hùng Vương, thuận lợi hơn các đường cắt ở trên, hiện trạng đang san lấp ủi mở đường.

+ Đường ấp Hòa Bình có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.100.000 đồng/m², vị trí 2 là 600.000 đồng/m², vị trí 3 là 500.000 đồng/m², vị trí 4 là 350.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ và đường Hùng Vương, thuận lợi hơn các đường cắt.

+ Đường đê xã Long Thọ (nối từ Khu Công nghiệp 6 đến ranh giới huyện Long Thành) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 500.000 đồng/m², vị trí 3 là 400.000 đồng/m², vị trí 4 là 260.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Hùng Vương, gần tương đương đường Nguyễn Văn Ký, hiện trạng đang là đường nửa đã được rải nhựa, nửa còn là đường đất.

+ Đường vào giáo xứ Tân Tường có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 500.000 đồng/m², vị trí 3 là 450.000 đồng/m², vị trí 4 là 330.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ, tương đương Đường Kim Đồng (đường vào trường THCS Long Tân), hiện trạng là đường đất chỉ có một đoạn trước giáo xứ là bê tông.

+ Đường vào sân bóng Phú Thạnh có mức giá đề xuất vị trí 1 là 1.100.000 đồng/m², vị trí 2 là 500.000 đồng/m², vị trí 3 là 450.000 đồng/m², vị trí 4 là 330.000 đồng/m². Mức giá đề xuất trên do tuyến đường này đầu nối với đường Lý Thái Tổ, tương đương Đường Kim Đồng (đường vào trường THCS Long Tân), hiện trạng là đường nhựa.

Như vậy, tại huyện Nhơn Trạch có 83 tuyến đường được quy định giá với tổng số 103 đoạn đường (bảng giá đất hiện hành có 70 tuyến đường với 90 đoạn đường).

- Không có đoạn đường, tuyến đường nào điều chỉnh tăng hoặc giảm.

3.5. Huyện Trảng Bom

a) Đất nông nghiệp

Ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở đô thị

- Bổ sung vào bảng giá đất 01 đoạn đường giao thông mới được làm mới là Đường 30 tháng 4 - Đoạn từ đường Hùng Vương đến đường Nam Kỳ Khởi, giá bằng khoảng 70% đoạn cũ, mức giá cao nhất ở vị trí 1 là 1.800.000 đồng/m² và ở vị trí 4 là 500.000 đồng/m².

- Điều chỉnh tăng mức giá của 5 đoạn/ 5 tuyến đường, chiếm 7,04% số đoạn đường; mức tăng thấp nhất là 25% và tăng cao nhất là 54%. Cụ thể:

+ Đường Bùi Thị Xuân, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 và vị trí 2, trong đó vị trí 1 tăng từ 1.600.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m² và vị trí 2 tăng từ 900.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m² điều chỉnh tăng để phù hợp với Quốc Lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành);

+ Đường Nguyễn Tri Phương, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 và vị trí 2, trong đó vị trí 1 tăng từ 1.600.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m² và vị trí 2 tăng từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m² điều chỉnh tăng để phù hợp với Quốc Lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành);

+ Đường Trần Nguyên Hãn, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 và vị trí 2, trong đó vị trí 1 tăng từ 1.300.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m² và vị trí 2 tăng từ 800.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m² điều chỉnh tăng để phù hợp với Quốc Lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành);

+ Đường Trương Định, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 và vị trí 2, trong đó vị trí 1 tăng từ 1.600.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m² và vị trí 2 tăng từ 1.400.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m² điều chỉnh tăng để phù hợp với Quốc Lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành);

+ Đường Trảng Bom-Đồi 61 (từ QL1A đến giáp ranh xã Đồi 61), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 và vị trí 2, trong đó vị trí 1 tăng từ 1.600.000 đồng/m² lên 2.000.000 đồng/m² và vị trí 2 tăng từ 1.100.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m² điều chỉnh tăng để phù hợp với Quốc Lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành);

- Hiệu chỉnh tăng mức giá của 2 đoạn/ 2 tuyến đường, chiếm 2,82% số đoạn đường; mức tăng thấp nhất là 23% và tăng cao nhất là 33%. Cụ thể:

+ Đường Nguyễn Hoàng - Đoạn từ Quốc lộ 1 A đến đường Hùng Vương, hiệu chỉnh tăng mức giá của vị trí 2 với mức tăng từ 1.300.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m² hiệu chỉnh tăng để phù hợp với Quốc Lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành);

+ Đường Trường Trinh - Đoạn từ QL 1 đến đường 2/9, hiệu chỉnh tăng mức giá của vị trí 2 với mức tăng từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m² hiệu chỉnh tăng để phù hợp với Quốc Lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành);

c) Đất ở nông thôn

- Bổ sung vào bảng giá đất đối với 4 tuyến đường giao thông mới được nâng cấp, hoặc đặt tên mới, gồm: Đường ấp 1 đi ấp 2 (xã Sông Trầu); Đường chợ cây số 9 đi xã Tây Hòa; Đường Trung tâm văn hóa xã Sông Trầu đi ấp 4, ấp 5; Đường cổng Nhà văn hóa ấp 4 đi ấp 1. Như vậy, bảng giá đất ở nông thôn có 50 tuyến với tổng số 92 đoạn (bảng giá đất hiện hành có 46 tuyến với 88 đoạn đường).

- Sửa lại tên đoạn, chia lại đoạn của 02 đoạn đường/01 tuyến đường để phù hợp với tình hình thực tế hiện nay. Đường sửa lại tên đoạn là Đường Trảng Bom - An Viễn với các đoạn sửa cụ thể:

+ Đoạn từ giáp xã Đồi 61 đến trường Trịnh Hoài Đức **sửa thành** Đoạn từ giáp xã Đồi 61 đến cây xăng Xuân Dũng.

+ Đoạn từ trường Trịnh Hoài Đức đến xã Tam Phước **sửa thành** Đoạn từ cây xăng Xuân Dũng đến xã Tam Phước.

- Điều chỉnh tăng mức giá của 20 đoạn /14 tuyến đường, chiếm 21,74% tổng số đoạn và bằng 28,00% tổng số tuyến đường; mức tăng phổ biến từ 11% - 30% do một số tuyến đường được nâng cấp hạ tầng và chủ yếu để chỉnh lý cho phù hợp với giá đất giữa các tuyến đường liên quan. Cụ thể:

+ Đường hông giáo xứ Sài Quát (400m) (xã Hố Nai 3), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m² để phù hợp với giá đất vị trí 2 của Quốc lộ 1-Đoạn giáp Biên Hòa đến ngã 3 Trị An;

+ Đường Ngô Xá (xã Hố Nai 3), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m² để phù hợp với giá đất vị trí 2 của Quốc lộ 1-Đoạn giáp Biên Hòa đến ngã 3 Trị An;

+ Đường vào đập Thanh Niên (xã Hố Nai 3) - 200 m đoạn đầu đường nhựa, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 900.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m² để phù hợp với giá đất vị trí 2 của Quốc lộ 1-Đoạn giáp Biên Hòa đến ngã 3 Trị An;

+ Đường vào khu công nghiệp Giang Điền (từ đường Trảng Bom - An Viễn đến giáp ranh xã Giang Điền), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 700.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m², của vị trí 2 tăng từ 360.000 đồng/m² lên 420.000 đồng/m² để phù hợp với mức giá thị trường tăng và phù hợp với đường đầu nội Trảng Bom-An Viễn-Đoạn từ cây xăng Xuân Dũng đến xã Tam Phước;

+ Đường Hưng Bình (xã Hưng Thịnh) , điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 650.000 đồng/m² để phù hợp với giá đất vị trí 2 của Quốc lộ 1;

+ Đường Trảng Bom - Thanh Bình, điều chỉnh tăng các đoạn, mức giá của các vị trí bằng giá đất theo Quyết định 75/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai;

+ Đường vào công ty gỗ Rừng Thông (từ đường Trảng Bom - Thanh Bình đến đường liên xã Tây Hòa - Sông Trầu (bao gồm cả đoạn nối vào khu công nghiệp Bàu Xéo) , điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với đường Trảng Bom-Thanh Bình;

+ Đường vào Thác Đá Hàn (từ đường Trảng Bom - Thanh Bình đến Công ty Sông Gianh), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với đường Trảng Bom-Thanh Bình;

+ Đường liên xã Tây Hòa - Sông Trầu (đoạn từ Quốc lộ 1A đi qua khu tái định cư Tây Hòa đến Cầu 1 tấn) (xã Tây Hòa), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với đường Trảng Bom-Thanh Bình;

+ Đường liên ấp Lộc Hòa - Nhân Hòa (nhánh Bắc Quốc lộ 1A) (xã Tây Hòa) - Đoạn giáp Quốc lộ 1A đến Trường THCS Tây Hòa, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 650.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 1A;

+ Đường ấp Lộc Hòa (nhánh Nam Quốc lộ 1A), từ Quốc lộ 1A đi qua Nhà máy thức ăn gia súc Minh Quân (xã Tây Hòa), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 650.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 1A;

+ Đường liên ấp Lộc Hòa (giáp nhà thờ Lộc Hòa về hướng Đông đến Đường sắt Bắc Nam) (xã Tây Hòa), từ Quốc lộ 1A đi qua Nhà máy thức ăn gia súc Minh Quân (xã Tây Hòa), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 650.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 1A;

+ Đường liên ấp Lộc Hòa (giáp nhà thờ Lộc Hòa về hướng Tây đến giáp nghĩa địa GX Lộc Hòa), điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 650.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 1A;

+ Đường ranh Hưng Thịnh - Hưng Lộc - Đoạn từ Quốc lộ 1 A vào 500m, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 650.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 1A;

+ Đường bao khu công nghiệp Bàu Xéo, điều chỉnh tăng mức giá của vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 650.000 đồng/m² để phù hợp do là tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 1A;

- Điều chỉnh giảm mức giá của 03 đoạn/02 tuyến đường trong đó có 1 tuyến đường chỉ hiệu chỉnh giảm các vị trí 2, 3, 4, chiếm 2,17% tổng số đoạn và bằng 4,00% tổng số tuyến đường; mức giảm phổ biến từ 10% - 50% , điều chỉnh giảm để phù hợp với mặt bằng giá của địa phương và mức giá thị trường phổ biến. Cụ thể:

+ Đường Lê Duẩn đoạn qua xã Đồi 61, hiệu chỉnh giảm mức giá của vị trí 2 giảm từ 900.000 đồng/m² xuống 500.000 đồng/m²; của vị trí 3 giảm từ 600.000 đồng/m² xuống 300.000 đồng/m²; của vị trí 4 giảm từ 200.000 đồng/m² xuống 150.000 đồng/m², điều chỉnh giảm để phù hợp với mặt bằng giá của địa phương và mức giá thị trường phổ biến;

+ Đường Đông Hòa 7Km - Đoạn từ đường sắt đến đường Đông Hòa- Hưng Thịnh- Trung Hòa, hiệu chỉnh giảm mức giá của vị trí 1 giảm từ 700.000 đồng/m² xuống 600.000 đồng/m²; của vị trí 2 giảm từ 500.000 đồng/m² xuống 450.000 đồng/m² và Đường Đông Hòa 7Km - Đoạn từ đường Đông Hòa- Hưng Thịnh- Trung Hòa đến giáp ranh huyện Thống Nhất, hiệu chỉnh giảm mức giá của vị trí 1 giảm từ 500.000 đồng/m² xuống 450.000 đồng/m², điều chỉnh giảm để phù hợp với mặt bằng giá của địa phương và mức giá thị trường phổ biến;

3.6. Huyện Thống Nhất

a) Đất nông nghiệp

Ôn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở nông thôn

Tổng số tuyến đường được quy định trong bảng giá đất là 29 tuyến với tổng số 71 đoạn đường (bảng giá hiện hành có 29 tuyến đường với 71 đoạn đường).

- Chỉ đề xuất điều chỉnh tăng giá đất của 01 tuyến đường là Đường Hồng chợ Dầu Giây phía Bắc (Đường số 1 - Trần Cao Vân), chiếm 1,41% số đoạn đường và chiếm 3,45% số tuyến đường, mức điều tăng là 25% tại vị trí 1 tăng từ 800.000 đồng/m² lên 1.000.000 đồng/m² để phù hợp do khu vực này mới có khu tái định cư giá đất thị trường biến động tăng trên 20%.

Các tuyến đường còn lại đề xuất ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

3.7. Huyện Định Quán

a) Đất nông nghiệp

Ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở đô thị

- Bổ sung quy định trong bảng giá đối với tuyến đường liên xã Phú Lợi - thị trấn Định Quán (từ trường mẫu giáo Hoa Hồng đến đường 15) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 450.000 đồng/m², vị trí 2 là 300.000 đồng/m², vị trí 3 là 240.000 đồng/m², vị trí 4 là 160.000 đồng/m². Là tuyến đường chính trên địa bàn thị trấn đã được cấm biển tên đường đề nghị bổ sung vào bảng giá.

Như vậy bảng giá đất ở tại thị trấn Định Quán có 29 tuyến đường với tổng số 43 đoạn (bảng giá hiện hành có 28 tuyến với tổng số 42 đoạn).

- Hiệu chỉnh tăng mức giá của 1 đoạn/ 1 tuyến đường là Quốc lộ 20 - Đoạn từ Cầu Trắng đến bưu điện Định Quán (giáp xã Phú Lợi) được hiệu chỉnh giá đất vị trí 2 tăng từ 400.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m². Hiệu chỉnh để phù hợp với vị trí 2 của Đường Gia Canh (thuộc khu vực thị trấn Định Quán)

c) Đất ở nông thôn

- Bổ sung quy định trong bảng giá đối với tuyến đường liên xã Phú Lợi - thị trấn Định Quán (từ trường mẫu giáo Hoa Hồng đến đường 15) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 450.000 đồng/m², vị trí 2 là 300.000 đồng/m², vị trí 3 là 240.000 đồng/m², vị trí 4 là 160.000 đồng/m². Là tuyến đường chính được quy định trong bảng giá đất đô thị đề nghị bổ sung vào bảng giá.

- Bỏ quy định trong bảng giá đối với Đường cầu suối Rắc từ quốc Lộ 20 đến cầu (xã Túc Trung). Đề xuất bỏ do là đường đất, quy hoạch đất nông nghiệp, không có hồ sơ giao dịch đất ở, không chuyển mục đích được.

- Thêm đoạn quy định trong bảng giá đối với Tỉnh lộ 763 đoạn qua xã Phú Túc, Suối Nho là đoạn Trong đó: Đoạn từ tìm chợ Suối Nho ra mỗi bên 200 m có mức giá đề xuất vị trí 1 là 600.000 đồng/m², vị trí 2 là 300.000 đồng/m², vị trí 3 là 180.000 đồng/m², vị trí 4 là 70.000 đồng/m². Thêm đoạn vì khu vực này có mật độ dân cư và khả năng phát triển kinh doanh thương mại hơn hẳn các khu vực lân cận;

- Đồng thời sửa quy định trong bảng giá đối với Tỉnh lộ 763 đoạn qua xã Phú Túc, Suối Nho gồm: Đoạn từ Giáo Xứ Suối Nho đến giáp suối Nhà Thờ (giáp ranh xã Xuân Bắc) **sửa thành** Đoạn từ Trường Tiểu học Võ Thị Sáu đến hết Giáo Xứ Suối Nho để phù hợp với đặc điểm phân bố dân cư và mức giá thị trường có mức giá đề xuất vị trí 1 là 450.000 đồng/m², vị trí 2 là 160.000 đồng/m², vị trí 3 là 120.000 đồng/m², vị trí 4 là 70.000 đồng/m² và Đoạn tiếp theo đến giáp ranh giới xã Xuân Bắc huyện Xuân Lộc **sửa thành** Đoạn từ Giáo Xứ Suối Nho đến giáp ranh giới xã Xuân Bắc huyện Xuân Lộc để phù hợp với

đặc điểm phân bố dân cư và mức giá thị trường có mức giá đề xuất vị trí 1 là 500.000 đồng/m², vị trí 2 là 160.000 đồng/m², vị trí 3 là 120.000 đồng/m², vị trí 4 là 70.000 đồng/m².

Tổng số tuyến đường trong bảng giá đất lên 34 tuyến với tổng số 96 đoạn (bảng giá hiện hành có 34 đường với 95 đoạn).

- Điều chỉnh tăng mức giá của 2 đoạn trên 1 tuyến đường là Đường Gia Canh, điều chỉnh tăng mức giá của 2 đoạn gồm: từ Cây Xăng Gia Canh đến Trường Trần Quốc Tuấn, tăng vị trí 1 từ 300.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; Đoạn còn lại tăng vị trí 1 từ 200.000 đồng/m² lên 300.000 đồng/m². Đề nghị tăng để phù hợp với đoạn trước và phù hợp với giá thị trường phổ biến ở khu vực này.

- Hiệu chỉnh tăng mức giá của 1 đoạn/ 1 tuyến đường là Đường Thù y (xã Phú Vinh) - Đoạn từ Quốc lộ 20 vào 500m được hiệu chỉnh giá đất vị trí 2 tăng từ 200.000 đồng/m² lên 300.000 đồng/m². Đề xuất tăng VT2 để đảm bảo sự đồng nhất về giá với đường Ngã tư Km 115 (phía qua chợ Phú Vinh-Đoạn từ Quốc Lộ 20 vào đến hết trường Nguyễn Huệ cũ).

3.8. Huyện Xuân Lộc

a) Đất nông nghiệp

- Đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm: Đề xuất tăng vị trí 2 từ 30.000 đồng/m² lên 35.000 đồng/m², vị trí 3 từ 25.000 đồng/m² lên 30.000 đồng/m², vị trí 4 từ 20.000 đồng/m² lên 25.000 đồng/m² tại Các xã: Xuân Bắc, Xuân Thành, Suối Cao, Xuân Thọ, Xuân Trường, Xuân Tâm, Xuân Hòa, Xuân Hưng. Lý do đề xuất tăng do giá đất thị trường khu vực này biến động tăng và phù hợp với mặt bằng chung của huyện.

Các loại đất nông nghiệp và các vị trí khác đề xuất ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở đô thị

Đề xuất ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

c) Đất ở nông thôn

- Sửa địa danh xã của đường Đường Ngô Đức Kế (**xã Xuân Trường**) cụ thể sửa **xã Xuân Tâm** sửa thành **xã Xuân Trường** (chỉ sửa tên đường).

- Bổ sung vào bảng giá đất đối với 26 tuyến đường giao thông mới được nâng cấp hoặc đặt tên mới chưa được quy định giá; 18 tuyến đường bổ sung là các hẻm nối với Quốc Lộ 1 có mức giá thị trường tương đồng nhau, đã được nâng cấp lên thành đường trong quá trình thực hiện nông thôn mới; giá đề xuất của các tuyến đường này cao hơn Vị trí 2 của Quốc lộ 1 A đoạn qua xã Xuân

Hiệp nên mức giá đề xuất được so sánh xử lý tương đương với các tuyến đường nhánh có cùng điều kiện, mức giá cao nhất ở vị trí 1 là 360.000 đồng/m² và ở vị trí 4 là 130.000 đồng/m². Ngoài ra là các hẻm nối với tỉnh lộ 763 đã được nâng cấp lên thành đường trong quá trình thực hiện nông thôn mới. Cụ thể các tuyến đường bổ sung là:

* 18 tuyến đường bổ sung là các hẻm nối với Quốc Lộ 1 có mức giá thị trường tương đồng nhau, đã được nâng cấp lên thành đường trong quá trình thực hiện nông thôn mới gồm: Đường vào UBND xã Xuân Hiệp, Đường Xuân Hiệp 12, Đường Xuân Hiệp 14, Đường Việt Kiều 5 (xã Xuân Hiệp), Đường hẻm 2652/2, đường Xuân Hiệp 22, Đường Xuân Hiệp - Lang Minh, Đường Xuân Hiệp 2, Đường Xuân Hiệp 3, Đường Xuân Hiệp 4, Đường Xuân Hiệp 5, Đường Xuân Hiệp 6, Đường Xuân Hiệp 7, Đường Xuân Hiệp 8, Đường Xuân Hiệp 9, Đường Xuân Hiệp 10, Đường Xuân Hiệp 16, Đường Xuân Hiệp 17, Đường Xuân Hiệp 25 có mức giá đề xuất vị trí 1 là 360.000 đồng/m², vị trí 2 là 200.000 đồng/m², vị trí 3 là 160.000 đồng/m², vị trí 4 là 130.000 đồng/m².

* Các hẻm nối với tỉnh lộ 763 đã được nâng cấp lên thành đường trong quá trình thực hiện nông thôn mới gồm:

+ Đường đi vào Nông trường Thọ Vực có điểm đầu tại thửa đất số 84 tờ bản đồ số 93 và điểm cuối tại thửa đất số 273 tờ bản đồ số 73, có chiều dài khoảng 4, 2 Km. Đây là một phần của đường ngã ba cây xăng Trung Tín - ngã ba Nông trường Thọ Vực - ngã ba chế biến (xã Xuân Bắc) được chia lại đoạn và thay đổi điểm cuối đường; có mức giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

+ Đường đi Xuân Bắc - Long Khánh có điểm đầu tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 26 và điểm cuối tại thửa đất số 262 tờ bản đồ số 102, có chiều dài khoảng 5 Km. Đây là một phần của đường ngã ba cây xăng Trung Tín - ngã ba Nông trường Thọ Vực - ngã ba chế biến (xã Xuân Bắc) được chia lại đoạn và thay đổi điểm cuối đường; có mức giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

+ Đường Ấp 1 - Bảo Quang (Long Khánh) có điểm đầu tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 89 và điểm cuối tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 120, có chiều dài khoảng 2,4 Km, có mức giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

+ Đường Ấp 6 - Bảo Quang (Long Khánh) có điểm đầu tại thửa đất số 237 tờ bản đồ số 74 và điểm cuối tại thửa đất số 430 tờ bản đồ số 102, có chiều dài khoảng 2,9 Km, có mức giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

+ Đường cầu Đội 1 Ấp 8 có điểm đầu tại thửa đất số 48 tờ bản đồ số 78 và điểm cuối tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 81, có chiều dài khoảng 2,9 Km, có mức

giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

+ Đường vào đồi Đất Đỏ có điểm đầu tại thửa đất số 195 tờ bản đồ số 67 và điểm cuối tại thửa đất số 80 tờ bản đồ số 49, có chiều dài khoảng 3 Km, có mức giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

+ Đường SaBi có điểm đầu tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 34 và điểm cuối tại thửa đất số 21 tờ bản đồ số 18, có chiều dài khoảng 3,2 Km, có mức giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

+ Đường ấp 3B đi Nông trường Thọ Vực có điểm đầu tại thửa đất số 175 tờ bản đồ số 37 và điểm cuối tại thửa đất số 59 tờ bản đồ số 78 có chiều dài khoảng 3 Km, có mức giá đề xuất vị trí 1 là 300.000 đồng/m², vị trí 2 là 150.000 đồng/m², vị trí 3 là 110.000 đồng/m², vị trí 4 là 80.000 đồng/m².

3.9. Huyện Vĩnh Cửu

a) Đất nông nghiệp

- Đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm: Đề xuất tăng vị trí 1 20% tại khu vực Phía Nam của thị trấn Vĩnh An từ 100.000 đồng/m² lên 120.000 đồng/m². Lý do đề xuất tăng do giá đất thị trường khu vực này biến động tăng.

Các loại đất nông nghiệp và các vị trí khác đề xuất ổn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Đất ở đô thị

Tổng số tuyến đường được quy định trong bảng giá đất là 27 tuyến với tổng số 37 đoạn đường (bằng với số đoạn đường, số tuyến đường trong bảng giá đất hiện hành).

- Điều chỉnh tăng mức giá của 4 đoạn thuộc tuyến Đường Nguyễn Tất Thành (ĐT767) do đây là tuyến đường chính đi qua nhiều cơ quan chính quyền huyện, phát triển thương mại nhanh dẫn đến giá đất thị trường tăng cao, gồm:

+ Đoạn từ ngã ba đường Hồ Xuân Hương đến cầu Vĩnh An điều chỉnh vị trí 1 tăng từ 1.400.000 đồng/m² lên 1.600.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ cầu Vĩnh An đến ngã ba huyện điều chỉnh vị trí 1 tăng từ 2.500.000 đồng/m² lên 3.000.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ ngã ba huyện đến giáp đường Lê Đại Hành điều chỉnh vị trí 1 tăng từ 1.800.000 đồng/m² lên 2.200.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ giáp đường Lê Đại Hành đến ngã tư đập tràn điều chỉnh vị trí 1 tăng từ 1.500.000 đồng/m² lên 1.800.000 đồng/m²;

c) Đất ở nông thôn

- Bổ sung vào bảng giá đất đối với 01 tuyến đường mới được nâng cấp là Đường trục chính vào khu dân cư Tín Khải (giữa xã Thạnh Phú-xã Tân Bình) có mức giá đề xuất vị trí 1 là 2.000.000 đồng/m², vị trí 2 là 1.120.000 đồng/m², vị trí 3 là 910.000 đồng/m², vị trí 4 là 630.000 đồng/m².

Tổng số tuyến đường được quy định trong bảng giá đất là 42 tuyến với 82 đoạn đường (bảng giá hiện hành có 41 tuyến với 81 đoạn đường).

- Sửa lại tên đoạn của 01 đoạn thuộc Đường Cộ - Cây Xoài, Đoạn từ Tỉnh lộ 786 đến hết khu tái định cư **sửa thành** Đoạn từ Tỉnh lộ 768 đến hết khu tái định cư **3,8 ha xã Tân An**.

- Điều chỉnh tăng mức giá của 03 đoạn trên tuyến Đường Sở Quýt với mức tăng phổ biến từ 22% -29% so với giá đất 05 năm 2015-2019. Cụ thể:

+ Đoạn từ Tỉnh lộ 768 đến đường điện 220KV **sửa thành** Đoạn từ Tỉnh lộ 768 đến đường điện 220KV **đầu tiên tính từ 768 đi vào** và điều chỉnh vị trí 1 tăng từ 700.000 đồng/m² lên 900.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ đường điện 220KV đến đường Kỳ Lân **sửa thành** Đoạn từ đường điện 220KV **mép ngoài tính từ 768 đi vào** đến đường Kỳ Lân và điều chỉnh vị trí 1 tăng từ 600.000 đồng/m² lên 750.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ đường Kỳ Lân đến ranh huyện Trảng Bom điều chỉnh vị trí 1 tăng từ 450.000 đồng/m² lên 550.000 đồng/m².

10. Huyện Cẩm Mỹ và huyện Tân Phú

Ôn định mức giá so với bảng giá đất 5 năm 2015-2019 tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

IV. ĐÁNH GIÁ DỰ THẢO ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT 5 NĂM GIAI ĐOẠN 2015-2019

1. Mức giá các loại đất trong bảng giá đất

Trên cơ sở kết quả điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan; kết quả tổng hợp các trường hợp định giá đất cụ thể từ năm tháng 01/2015 đến nay, dự thảo điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 được xây dựng, điều chỉnh tập trung chủ yếu vào việc rà soát, bổ sung các tuyến đường giao thông mới vào quy định trong bảng giá đất; điều chỉnh mức giá của các đoạn đường, tuyến đường mới được nâng cấp, cải tạo hoặc có thay đổi về hạ tầng làm biến động giá đất thị trường; rà soát điều chỉnh giá đất của các tuyến đường tại thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa cho phù hợp với khung giá đất của cùng loại đô thị và hiệu chỉnh lại mức giá của một số đoạn đường, tuyến đường liên quan cho phù hợp về giá của các đoạn đường tuyến đường liên quan.

Vì vậy, mức độ điều chỉnh không nhiều, tỷ lệ điều chỉnh không lớn nhằm đảm bảo sự ổn định của bảng giá đất, hạn chế việc sáo chộn gây khó khăn cho

quá trình áp dụng, cũng như quá trình bồi thường hỗ trợ tái định cư khi triển khai thực hiện các dự án.

Qua kết quả điều tra và phân tích thị trường cho thấy, trên địa bàn tỉnh đã có sự thay đổi đáng kể về hạ tầng giao thông tại các khu vực nông thôn và một số khu vực phát triển như Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom và Biên Hòa. Mức giá đất thị trường tuy cao hơn so với mức giá trong bảng giá đất, nhưng ngoài những khu vực phát triển nêu trên thì phần lớn vẫn tương đối ổn định. Vì vậy, bảng giá đất điều chỉnh chỉ mang tính cục bộ đối với những khu vực, tuyến đường có thay đổi về hạ tầng. Trong đó:

- **Đối với đất nông nghiệp:** điều chỉnh không đáng kể tại một số xã thuộc huyện Xuân Lộc và thị trấn Vĩnh An để đảm bảo sự phù hợp về mức giá giữa các khu vực liên quan. Các địa bàn khác vẫn giữ ổn định mức giá hiện hành nhằm đảm bảo sự ổn định, lâu dài của bảng giá đất. Tại một số địa bàn phát triển tuy mức giá có tăng nhưng không đề xuất điều chỉnh, nhằm ổn định thị trường và thu hút đầu tư phát triển trên địa bàn.

- **Đối với đất phi nông nghiệp** (đất ở đô thị và đất ở nông thôn): được rà soát, bổ sung các tuyến đường mới vào quy định trong bảng giá (bổ sung 49 đường tại nông thôn và 4 đường tại đô thị); tập trung điều chỉnh mức giá tại một số tuyến đường có thay đổi về hạ tầng giao thông và công trình công cộng làm biến động giá đất thị trường; rà soát điều chỉnh mức giá đối với các tuyến đường tại thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa cho phù hợp với khung giá đất của Chính phủ đối với cùng loại đô thị và hiệu chỉnh mức giá của một số đoạn đường, tuyến đường có liên quan.

Mức giá điều chỉnh không lớn, nhằm đảm bảo sự ổn định chung của bảng giá đất, đảm bảo việc điều tiết, ổn định thị trường và thu hút đầu tư.

2. Đánh giá sự phù hợp của bảng giá đất điều chỉnh so với khung giá đất của Chính phủ ban hành tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014

a) Đối với đất nông nghiệp

- Đất trồng cây hàng năm và cây lâu năm:

+ Tại các xã khu vực đồng bằng: tại khu vực đô thị mức giá cao nhất là 350.000 đồng/m² (tại các phường thuộc thành phố Biên Hòa); tại các xã khu vực nông thôn đồng bằng có mức giá cao nhất là 140.000 đồng/m², mức giá thấp nhất là 15.000 đồng/m² (xã Phú Lâm, huyện Tân Phú); Khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 250.000 đồng/m² đối với đất trồng cây hàng năm và 300.000 đồng/m² đối với đất trồng cây lâu năm, mức giá tối thiểu là 15.000 đồng/m².

Căn cứ Điểm a, Khoản 3, Điều 11 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì mức giá tối đa được phép áp dụng trong khu dân cư, trong địa giới

hành chính phường là 375.000 đồng/m² đối với đất trồng cây hàng năm và 450.000 đồng/m² đối với đất trồng cây lâu năm.

+ Tại các xã khu vực miền núi: mức giá cao nhất là 130.000 đồng/m² (xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất) và mức giá thấp nhất là 10.000 đồng/m² (các xã thuộc huyện Tân Phú và xã Thanh Sơn thuộc huyện Định Quán); Khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 160.000 đồng/m² đối với đất trồng cây hàng năm và 230.000 đồng/m² đối với đất trồng cây lâu năm, mức giá tối thiểu là 10.000 đồng/m².

Như vậy, giá đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm trong bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 là phù hợp với khung giá đất của Chính phủ.

- Đất rừng sản xuất:

+ Tại các xã khu vực đồng bằng: tại khu vực đô thị mức giá cao nhất là 240.000 đồng/m² (tại các phường thuộc thành phố Biên Hòa); tại các xã khu vực nông thôn đồng bằng có mức giá cao nhất là 100.000 đồng/m², mức giá thấp nhất là 15.000 đồng/m² (xã Phú Lâm, Phú Thanh, Phú Xuân, huyện Tân Phú); Khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 190.000 đồng/m², mức giá tối thiểu là 9.000 đồng/m².

Áp dụng quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 11 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì mức giá tối đa được phép áp dụng trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường là 285.000 đồng/m².

+ Tại các xã miền núi: mức giá cao nhất là 90.000 đồng/m² (tại xã Xuân Thạnh, Lộ 25 thuộc huyện Thống Nhất); mức giá thấp nhất là 8.000 đồng/m² (tại xã Thanh Sơn huyện Định Quán và xã Đắc Lúa huyện Tân Phú); Khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 150.000 đồng/m² và mức giá tối thiểu là 8.000 đồng/m².

Như vậy, giá đất rừng sản xuất trong bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 là phù hợp với khung giá đất của Chính phủ.

- Đất nuôi trồng thủy sản:

+ Tại khu vực các xã đồng bằng: tại khu vực đô thị mức giá cao nhất là 240.000 đồng/m² (tại các phường thuộc thành phố Biên Hòa); tại các xã khu vực nông thôn đồng bằng có mức giá cao nhất là 100.000 đồng/m², mức giá thấp nhất là 10.000 đồng/m² (xã Phú Lâm, Phú Thanh, Phú Xuân, huyện Tân Phú); Khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 250.000 đồng/m² và mức giá tối thiểu là 10.000 đồng/m².

Áp dụng quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 11 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì mức giá tối đa được phép áp dụng trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường là 375.000 đồng/m².

+ Tại các xã miền núi: mức giá cao nhất là 90.000 đồng/m² (tại xã Xuân Thanh, Lô 25 thuộc huyện Thống Nhất); mức giá thấp nhất là 8.000 đồng/m² (xã Thanh Sơn huyện Định Quán và tại các xã huyện Tân Phú); Khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 160.000 đồng/m² và mức giá tối thiểu là 8.000 đồng/m².

Như vậy, giá đất nuôi trồng thủy sản trong bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 là phù hợp với khung giá đất của Chính phủ.

b) Đối với đất phi nông nghiệp

- Đất ở tại đô thị:

+ Tại các thị trấn (đô thị loại V): mức giá thấp nhất là 120.000 đồng/m² (thuộc các thị trấn: Gia Ray, Tân Phú, Định Quán, Vĩnh An), mức giá cao nhất là 5.800.000 đồng/m² thuộc đường Lê Duẩn tại thị trấn Long Thành; khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối thiểu là 120.000 đồng/m² và mức giá tối đa là 15 triệu đồng/m².

+ Tại thị xã Long Khánh (đô thị loại III): mức giá cao nhất là 8 triệu đồng/m² (đường Hùng Vương), mức giá thấp nhất là 550.000 đồng/m² (tại một số tuyến đường tiếp giáp với khu vực các xã nông thôn); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 22 triệu đồng/m² và mức giá tối thiểu là 400.000 đồng/m².

+ Tại thành phố Biên Hòa (đô thị loại I): có mức giá cao nhất là 25 triệu đồng/m² (đường 30/4), mức giá thấp nhất là 1.000.000 đồng/m² (đường Hoàng Văn Bôn đoạn tiếp giáp với huyện Vĩnh Cửu); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 45 triệu đồng/m² và mức giá tối thiểu là 700.000 đồng/m².

Như vậy, so với khung giá đất của Chính phủ quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 thì mức giá đất ở tại đô thị là phù hợp.

- Đất ở tại nông thôn có mức giá cao nhất là 7.500.000 đồng/m² (đường Bùi Văn Hòa thuộc xã An Hòa, Phước Tân); mức giá thấp nhất tại khu vực xã miền núi là 40.000 đồng/m² (thuộc các xã miền núi như: xã Thanh Sơn huyện Định Quán, và một số khu vực thuộc huyện Tân Phú); mức giá thấp nhất tại khu vực các xã đồng bằng là 60.000 đồng/m² (xã Phú Thanh, Phú Xuân huyện Tân Phú).

Khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 9.000.000 đồng/m² tại các xã miền núi và 18.000.000 đồng/m² tại các xã đồng bằng; mức giá tối thiểu là 40.000 đồng/m² tại các xã miền núi và 60.000 đồng/m² tại các xã đồng bằng. Như vậy, giá đất trong dự thảo bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 là phù hợp.

- Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị:

+ Tại các thị trấn (đô thị loại V): mức giá thấp nhất là 96.000 đồng/m² (thuộc các thị trấn: Gia Ray, Tân Phú, Định Quán, Vĩnh An), mức giá cao nhất là 3.480.000 đồng/m² thuộc đường Lê Duẩn tại thị trấn Long Thành; khung giá

đất của Chính phủ quy định mức giá tối thiểu là 96.000 đồng/m² và mức giá tối đa là 12 triệu đồng/m².

+ Tại thị xã Long Khánh (đô thị loại III): mức giá cao nhất là 4,8 triệu đồng/m² (đường Hùng Vương), mức giá thấp nhất là 330.000 đồng/m² (tại vị trí 4 của một số tuyến đường tiếp giáp với khu vực các xã nông thôn); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 17,6 triệu đồng/m² và mức giá tối thiểu là 320.000 đồng/m².

+ Tại thành phố Biên Hòa (đô thị loại I): có mức giá cao nhất là 15 triệu đồng/m² (đường 30/4), mức giá thấp nhất là 600.000 đồng/m² (vị trí 4 thuộc đường Hoàng Văn Bôn đoạn tiếp giáp với huyện Vĩnh Cửu); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 36 triệu đồng/m² và mức giá tối thiểu là 560.000 đồng/m².

Như vậy, giá đất trong dự thảo bảng giá đất tỉnh Đồng Nai không thấp hơn mức giá tối thiểu và không cao hơn mức giá tối đa của khung giá đất quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ.

- Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn: dự thảo bảng giá đất có mức giá cao nhất là 4,5 triệu đồng/m² (đường Bùi Văn Hòa thuộc xã Phước Tân, An Hòa thành phố Biên Hòa), mức giá thấp nhất là 32.000 đồng/m² thuộc các xã miền núi (tại một số xã thuộc Tân Phú, Định Quán và Vĩnh Cửu) và 48.000 đồng/m² thuộc các xã đồng bằng (tại một đoạn đường thuộc xã Phú Thanh, Phú Xuân và Phú Lâm huyện Tân Phú và xã Gia Tân 1 huyện Thống Nhất); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 14,4 triệu đồng/m² tại các xã đồng bằng và 7,2 triệu đồng/m² tại các xã miền núi, mức giá tối thiểu là 48.000 đồng/m² tại các xã đồng bằng và 32.000 đồng/m² tại các xã miền núi.

Như vậy, giá đất dự thảo không thấp hơn mức giá tối thiểu và không cao hơn mức giá tối đa của quy định khung giá đất của Chính phủ tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị:

+ Tại các thị trấn (đô thị loại V): mức giá thấp nhất là 72.000 đồng/m² (thuộc các thị trấn: Gia Ray, Tân Phú, Định Quán, Vĩnh An), mức giá cao nhất là 2.900.000 đồng/m² thuộc đường Lê Duẩn tại thị trấn Long Thành; khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối thiểu là 72.000 đồng/m² và mức giá tối đa là 9 triệu đồng/m².

+ Tại thị xã Long Khánh (đô thị loại III): mức giá cao nhất là 4 triệu đồng/m² (đường Hùng Vương), mức giá thấp nhất là 275.000 đồng/m² (tại vị trí 4 của một số tuyến đường tiếp giáp với khu vực các xã nông thôn); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 13,2 triệu đồng/m² và mức giá tối thiểu là 240.000 đồng/m².

+ Tại thành phố Biên Hòa (đô thị loại II): có mức giá cao nhất là 12,5 triệu đồng/m² (đường 30/4), mức giá thấp nhất là 500.000 đồng/m² (vị trí 4 thuộc đường Hoàng Văn Bôn đoạn tiếp giáp với huyện Vĩnh Cửu); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 27 triệu đồng/m² và mức giá tối thiểu là 420.000 đồng/m².

Như vậy, giá đất trong dự thảo bảng giá đất tỉnh Đồng Nai không thấp hơn mức giá tối thiểu và không cao hơn mức giá tối đa của khung giá đất quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn: dự thảo bảng giá đất có mức giá cao nhất là 3,75 triệu đồng/m² (đường Bùi Văn Hòa thuộc xã Phước Tân, An Hòa thành phố Biên Hòa), mức giá thấp nhất là 24.000 đồng/m² thuộc xã miền núi (xã Thanh Sơn huyện Định Quán) và 36.000 đồng/m² thuộc các xã đồng bằng (xã Phú Thanh huyện Tân Phú); khung giá đất của Chính phủ quy định mức giá tối đa là 10,8 triệu đồng/m² tại các xã đồng bằng và 5,4 triệu đồng/m² tại các xã miền núi, mức giá tối thiểu là 36.000 đồng/m² tại các xã đồng bằng và 24.000 đồng/m² tại các xã miền núi.

Như vậy, giá đất dự thảo không thấp hơn mức giá tối thiểu và không cao hơn mức giá tối đa của quy định khung giá đất của Chính phủ tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014.

Kết luận: toàn bộ giá đất trong bảng giá đất điều chỉnh đã được rà soát, điều chỉnh phù hợp với khung giá đất hoặc nằm trong khoảng tăng cho phép của khung giá đất.

3. Đánh giá sự phù hợp của bảng giá đất điều chỉnh so với giá đất tại các tỉnh giáp ranh với tỉnh Đồng Nai

Bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2015-2019 đã được rà soát phù hợp với giá đất giáp ranh tại các tỉnh. Việc điều chỉnh bảng giá đất lần này chỉ mang tính cục bộ và không liên quan đến giá đất tại các địa bàn giáp ranh với các tỉnh lân cận.

4. Đánh giá tác động của bảng giá đất điều chỉnh đến kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư

a. Về kinh tế - xã hội

Phần lớn các mức giá trong dự thảo điều chỉnh Bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 vẫn được giữ ổn định so với hiện hành, chỉ điều chỉnh giá đất hoặc bổ sung vào bảng giá đất đối với các tuyến đường mới được nâng cấp, mở rộng hoặc mở mới và hiệu chỉnh lại mức giá của một số đoạn đường, tuyến đường liên quan để đảm bảo sự phù hợp về giá đất. Tại thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa có rà soát điều chỉnh mức giá của một số tuyến đường cho phù hợp với khung giá đất (do thay đổi loại đô thị), nhưng vẫn phù hợp với tình hình chung của giá đất thị trường.

Đối với đất nông nghiệp chỉ điều chỉnh mức giá của một số xã thuộc huyện Xuân Lộc nhưng không đáng kể (tăng 5.000 đồng/m² tại các vị trí 2, 3, 4) và tại khu vực phía Nam thị trấn Vĩnh An (tăng 20%), nhằm phù hợp với khu vực các xã liên quan, nên về cơ bản vẫn giữ ổn định so với bảng giá đất hiện hành.

Như vậy, bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2015 – 2019 (điều chỉnh) vừa giữ được sự ổn định chung về mức giá, vừa đảm bảo sự phù hợp về mức giá giữa các khu vực, đoạn đường, tuyến đường liên quan. Nên về cơ bản, bảng giá đất điều chỉnh không gây xáo trộn về thị trường bất động sản trong toàn tỉnh, đảm bảo thực hiện chủ trương điều tiết của Nhà nước để kìm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an sinh xã hội. Tuy nhiên, xét ở các khía cạnh khác nhau thì bảng giá các loại đất 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 điều chỉnh vẫn có những tác động nhất định đến tình hình kinh tế - xã hội như sau:

Thứ nhất, các quy định về nguyên tắc xác định giá đất được giữ ổn định, nên không gây ảnh hưởng đến quá trình áp dụng, đặc biệt trong việc bồi thường và hỗ trợ tái định cư, tránh tình trạng mâu thuẫn giữa các trường hợp thù hờ trường và sau trong cùng dự án.

Thứ hai, mức giá các loại đất tại một số khu vực tuyến đường có thay đổi, nhưng trước mắt không ảnh hưởng đến việc thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, do giá đất để tính thuế đã được xác định và ổn định. Đối với các trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất thì có ảnh hưởng nhất định, nhưng tại các khu vực nông thôn thì số lượng tác động không nhiều. Tuy nhiên, việc điều chỉnh tăng, hoặc giảm mức giá đã được rà soát, so sánh để đảm bảo sự cân đối phù hợp giữa các khu vực, đoạn đường, tuyến đường, nên đảm bảo sự công bằng trong thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Thứ ba, tạo sự công bằng trong xã hội, đảm bảo giữa quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất; giúp cơ quan quản lý Nhà nước nắm và kiểm soát thị trường bất động sản, để có sự điều tiết hoặc định hướng trong quản lý thị trường bất động sản.

b. Về môi trường đầu tư

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 114 của Luật Đất đai thì việc tính thu tiền sử dụng đất; tiền thuê đất đối với tổ chức không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; tính giá trị tài sản khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất,... được căn cứ vào giá đất cụ thể. Do vậy, mức giá đất trong bảng giá đất điều chỉnh không tác động đến việc triển khai thực hiện các dự án, công trình trên địa bàn.

Một số khu vực, tuyến đường có điều chỉnh tăng mức giá, nhưng không nhiều, mức điều chỉnh ít, nên tác động không đáng kể đối với các trường hợp thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng.

Về nguyên tắc xác định giá đất vẫn được giữ nguyên như bảng giá đất hiện hành, nên việc tính toán các thông tin và vị trí liên quan đến thửa đất không bị tác động làm thay đổi so với quy định hiện hành.

c. Về tình hình thực hiện các chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Do các mức giá được giữ ổn định và tương đối phù hợp với thị trường nên đảm bảo được các nguồn thu ngân sách về đất đai, đảm bảo được sự công bằng trong các quyền của người sử dụng đất (quyền lợi và nghĩa vụ).

Đối với thu nhập, đời sống của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không bị ảnh hưởng do việc điều chỉnh bảng giá các loại đất 5 năm giai đoạn 2015 - 2019, vì cơ bản mức giá các loại đất vẫn được giữ ổn định. Một số tuyến đường có điều chỉnh tăng làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính như: tiền thuế thu nhập cá nhân khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất,... nhưng không đáng kể và do quy luật của thị trường chi phối.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 được thực hiện trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014.

Nhằm đảm bảo sự ổn định của bảng giá đất hiện hành, tránh việc gây sáo trộn về giá đất trong quá trình áp dụng, quá trình điều tra thông tin và điều chỉnh bảng giá đất chỉ tập trung vào những khu vực có hạ tầng thay đổi làm biến động giá đất thị trường (các địa phương rà soát và cung cấp trước thông tin trước khi xây dựng nội dung, kế hoạch thực hiện), nên mặc dù số lượng điều tra không nhiều nhưng vẫn đáp ứng được các thông tin cần thiết để xử lý, điều chỉnh. Bên cạnh đó đã có sự so sánh, đánh giá với các trường hợp giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh từ 01/2015 đến nay (trên 412 trường hợp), nên mức giá điều chỉnh đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế. Ngoài ra, còn điều tra, rà soát về hiện trạng giao thông và các thông tin liên quan khác ảnh hưởng đến giá đất, làm cơ sở để so sánh đề xuất mức giá điều chỉnh, đảm bảo sự tương quan giữa các khu vực, vị trí, tuyến đường.

Phương pháp định giá đất sử dụng là phương pháp triết trừ và phương pháp so sánh trực tiếp, phù hợp với thông tin về thị trường và các thông tin điều tra trên địa bàn cấp xã.

Giá đất 5 năm giai đoạn 2015 – 2019 điều chỉnh đã được thảo luận thống nhất giữa các ngành và địa phương, đảm bảo sự hài hòa về mức giá giữa các khu vực và phù hợp với điều kiện thực tế của mỗi địa phương, mỗi khu vực, vị trí, tuyến đường. Mức giá đất điều chỉnh tuy còn thấp so với thị trường, nhưng đảm bảo sự

ổn định về thị trường và được sự đồng thuận của các địa phương, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, điều tiết và kiểm soát thị trường bất động sản trong toàn tỉnh.

Tại các khu vực giáp ranh với các tỉnh lân cận không điều chỉnh về mức giá các loại đất, nên vẫn đảm bảo phù hợp theo bảng giá đất hiện hành.

Như vậy, bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 điều chỉnh phù hợp với quy định của Pháp luật Đất đai, cơ bản vẫn giữ được ổn định so với bảng giá đất hiện hành, đảm bảo sự hài hòa giữa các mục đích và đã được sự đồng thuận của các ngành, địa phương trong tỉnh.

Nhằm kịp ban hành áp dụng bảng giá đất điều chỉnh trong thời gian tới, kiến nghị Sở Tài chính (cơ quan trưởng trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Đồng Nai) tổ chức thẩm định, đề Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn tất tham mưu UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh và trình UBND tỉnh Quyết định ban hành áp dụng.

Trên đây là báo cáo kết quả Điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Thường