

Số: /TTr-SNNMT

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đầu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Quyết định, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ Năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về *“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.*

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 trong đó có nhiều điểm đổi mới quan trọng về giá đất. Tại điểm a khoản 2 Điều 38 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP đã giao trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trình Hội đồng nhân dân ban hành bảng giá đất, quyết định giá đất cụ thể; khoản 3 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP giao trách nhiệm cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (*nay chuyển giao cho chủ tịch UBND cấp xã theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP*) tổ chức thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định này.

- Tại khoản điểm b khoản 2 Điều 26 Nghị định số 32/2019/NĐ-CP quy định:

“2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

...

b) Ban hành, sửa đổi, bổ sung định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có) áp dụng đối với sản phẩm, dịch vụ công làm cơ sở ban hành đơn giá, giá sản phẩm, dịch vụ công; tiêu chí, tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm, dịch vụ công; cơ chế giám sát, đánh giá, kiểm định chất lượng và quy chế kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm, dịch vụ công, thuộc phạm vi quản lý của địa phương;

..”

Việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên đã tạo hành lang pháp lý đầy đủ để Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa xây dựng Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 16/11/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư số 20/2024/TT-BTNMT bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, liên tịch ban hành. Theo đó, Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng 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 hết hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025.

Tại văn bản số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương. Theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương tham mưu ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn.

Để có cơ sở cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân các xã, phường xây dựng và thực hiện kế hoạch, quản lý tài chính, xây dựng, phê duyệt đơn giá, giá dịch vụ, dự toán kinh phí, thẩm định và thanh quyết toán các nội dung đối với hoạt động xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể, việc xây dựng, ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là rất cần thiết.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Xây dựng và ban hành Quyết định Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân các xã, phường lập kế hoạch dự toán kinh phí phục vụ công tác định giá đất.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

Các nội dung quy định trong dự thảo Quyết định phải đảm bảo tuân thủ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất được xây dựng trên cơ sở rà soát, phân tích, đánh giá kế thừa định mức kinh tế kỹ thuật đã được ban hành tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 và phù hợp với các quy định về giá đất tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Nghị định 151/2025/NĐ-CP và Nghị định 226/2025/NĐ-CP.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh

Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi tắt là định mức KT-KT) áp dụng cho những công việc sau:

- a) Xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.
- b) Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí.
- c) Định giá đất cụ thể.

2. Đối tượng áp dụng

Định mức KT-KT này áp dụng cho các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, các tổ chức tư vấn xác định giá đất, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong việc xây dựng đơn giá và dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí và định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân tỉnh giao tại Văn bản số/UBND-NNMT ngày tháng năm 2025 về việc giao nhiệm vụ xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh, đồng ý cho áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn trong xây dựng, ban hành quyết định của UBND tỉnh.

Ngày Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số...../SNNMT-KHTC về việc xin ý dự thảo Quyết định ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, UBND cấp xã và ý kiến của các Sở, ban ngành:
Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa và giải trình tại Báo cáo số...../BC-NNMT ngày /...../2026.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số trình Sở Tư pháp thẩm định Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Đến ngày.... Sở Tư pháp có báo cáo thẩm định số..... ngày tháng năm 2026. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát, chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện dự thảo Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Bố cục của dự thảo Quyết định

Dự thảo Quyết định gồm 04 Điều và 03 Định mức kèm theo.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Điều khoản thi hành

- Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.
- Quy định chuyển tiếp

a. Đối với khối lượng công việc đã thực hiện trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo dự án, công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b. Đối với khối lượng công việc chưa thực hiện thì điều chỉnh bổ sung và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Quyết định này.

Điều 3. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm công bố, công khai Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Đồng thời, phối hợp với Sở Tài chính hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này theo đúng quy định.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vấn đề phát sinh hoặc khó khăn, vướng mắc kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành./.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo các quy định về xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất theo khu vực, vị trí; định giá đất cụ thể quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ; Nghị định 151/2025 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ; Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

Xin gửi kèm theo Tờ trình ban hành Quyết định:

1) *Dự thảo Quyết định ban hành quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đã được chỉnh lý sau khi thẩm định;*

2) *Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của các đơn vị trực thuộc Sở, ngành và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;*

3) *Văn bản thẩm định Sở Tư pháp;*

4) *Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định về pháp lý của Sở Tư pháp.*

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Phó GD Sở;
- Pháp chế;
- Lưu: VT, KHTC.

GIÁM ĐỐC

