

Số: /TTr-STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

## TỜ TRÌNH

### Về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Hội đồng thẩm định bảng giá đất

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh dự thảo điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa với nội dung như sau:

#### I. CĂN CỨ ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

##### I. Các văn bản pháp lý:

- Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07/02/2020 của Hội đồng Nhân dân tỉnh về việc thông qua bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;
- Nghị quyết số 08/2023/NQ-HĐND ngày 21/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07/02/2020 của Hội đồng Nhân dân tỉnh về việc thông qua bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;
- Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 21/2023/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên đất tại địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh Quy định giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

## **II. Sự cần thiết sửa đổi, bổ sung một số nội dung vào bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07/02/2020 của HĐND tỉnh; Quyết định 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh**

Luật Đất đai 2024 quy định bảng giá đất được xây dựng hàng năm; bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo (khoản 3 Điều 159); đồng thời tại khoản 1 Điều 257 quy định: “Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này để phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”.

Tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai quy định: “Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư”. Để đảm bảo việc áp dụng Bảng giá đất, tính tiền sử dụng đất để giao đất tái định cư theo đúng quy định, cần thiết phải xây dựng bảng giá đất các khu tái định cư của trên địa bàn tỉnh, bổ sung vào bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020- 2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng đến hết ngày 31/12/2025.

Bên cạnh đó, thực hiện Nghị quyết số 1196/NQ-UBTVQH15 ngày 28/9/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2023 – 2025. Sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã (toàn tỉnh có 132 đơn vị hành chính cấp xã, giảm 07 đơn vị), tại một số phường, xã, sẽ có sự thay đổi về ranh giới, tên gọi đơn vị hành chính. Vì vậy, bảng giá đất cần được rà soát, điều chỉnh để việc kéo dài thời gian áp dụng đến hết năm 2025 phù hợp với đơn vị hành chính mới trên địa bàn tỉnh.

Ngoài ra, qua rà soát các thông tin liên quan đến điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất của các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thị xã và thành phố (Văn bản số 5995/UBND-XDND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định vào bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa) cho thấy, Bảng giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 cần được rà soát điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế và một số quy định của

Luật Đất đai như: *cập nhật, bổ sung một số cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu đô thị mới, khu dân cư mới và khu tái định cư phục vụ các dự án cao tốc đoạn đi qua tỉnh Khánh Hòa để có cơ sở thực hiện thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định*; rà soát, cập nhật các tuyến đường phát sinh, đường nâng cấp, mở rộng; thay đổi tên đường, tên đoạn;... để phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn và phù hợp với việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ các quy định về giá đất và yêu cầu thực tế thực hiện công tác quản lý về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh; theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 5995/UBND-XDND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định vào bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và kéo dài thời gian áp dụng đến hết 31/12/2025 là cần thiết và phù hợp với các quy định hiện hành.

**III. Nội dung sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định, các phụ lục giá đất kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07/02/2020 của HĐND tỉnh, Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh**

### **1. Mục đích**

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07/02/2020 của HĐND tỉnh; các phụ lục giá đất tại các huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh ban hành Quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### **2. Thông tin về sửa đổi, bổ sung bảng giá đất:**

- Tại điểm 6 Điều 1 Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07/02/2020 và Điều 1 Nghị quyết số 08/2023/NQ-HĐND ngày 21/7/2023 của HĐND tỉnh chưa có tên gọi, chưa có giá đất đối với một số khu cụm công nghiệp nên cần phải bổ sung giá đất đối với các khu cụm công nghiệp này để có cơ sở thực hiện thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

- Các khu đô thị mới, khu dân cư mới và khu tái định cư phục vụ các dự án cao tốc đoạn đi qua tỉnh Khánh Hòa chưa được quy định trong các phụ lục giá đất tại các huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh.

- Cập nhật các tuyến đường phát sinh, đường nâng cấp, mở rộng; thay đổi tên đường, tên đoạn,... để phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất đến hết năm 2025 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Phạm vi các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh Khánh Hòa, trừ Khánh Sơn.

### **3. Phương thức thực hiện**

- Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa hiện hành được quy định theo khu vực, tuyến đường, vị trí và được điều chỉnh, bổ sung theo hướng dẫn về xây

dựng bảng giá đất theo vị trí đất được quy định tại Mục II Chương III Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Việc thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP theo phương pháp so sánh.

- Mức giá của từng vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã được điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

- Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất căn cứ quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và kế thừa bảng giá các loại đất hiện hành để quy định mức giá.

Từ các cơ sở trên, nội dung bổ sung bảng giá đất kỳ này chủ yếu sửa đổi, bổ sung giá đất một số khu đô thị mới, các khu tái định cư phục vụ dự án Cao tốc (đoạn qua tỉnh Khánh Hòa), các khu dân cư mới, các khu cụm công nghiệp và một số tuyến đường phát sinh, được nâng cấp, mở rộng; thay đổi tên đường, tên đoạn,... để phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất đến hết năm 2025 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 được căn cứ giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất đã được xác định tại bảng giá đất hiện hành. (không điều chỉnh khung giá, mức giá đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất nông nghiệp ... đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 07/02/2020).

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố phối hợp, rà soát sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất của tỉnh giai đoạn 2020-2024. Sau khi nhận được các văn bản phản hồi của UBND các huyện, thị xã và thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, rà soát cập nhật, bổ sung, hoàn chỉnh vào các phụ lục liên quan.

#### **4. Kết quả thực hiện**

Từ kết quả đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh, kết quả tổng hợp giá đất chuyển nhượng phổ biến trên thị trường; kết quả so sánh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định với giá đất chuyển nhượng phổ biến trên thị trường; tình hình áp dụng bảng giá các loại đất từ ngày 01/01/2020 đến nay; các góp ý của các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các quy định hiện hành về xây dựng, điều chỉnh bảng giá các loại đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án thực hiện sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất, cụ thể như sau:

a. Sửa đổi, bổ sung quy định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp đối với Cụm công nghiệp Sông Cầu, huyện Khánh Vĩnh và Khu công nghiệp Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa.

b. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các phụ lục giá đất các khu đô thị, khu tái định cư, khu dân cư mới:

Trên cơ sở kết quả điều tra giá đất thị trường và tham khảo các văn bản phê duyệt giá đất cụ thể tại các khu đô thị, khu tái định cư và các khu vực liên quan, kết quả rà soát các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết, bảng giá đất được quy định cho từng khu tái định cư đến từng tuyến đường hoặc nhóm các tuyến đường. Gồm 61 khu tái định cư trong toàn tỉnh, như sau:

**Bảng tổng hợp các khu đô thị, khu dân cư mới, khu tái định cư  
đề xuất điều chỉnh, bổ sung trong bảng giá đất**

TT	Huyện, thị xã, thành phố	Số lượng khu vực điều tra giá đất		
		Tổng số	Bổ sung	Điều chỉnh giá
1	Thành Phố Nha Trang	17	02	15
2	Thành phố Cam Ranh	12	11	01
3	Thị xã Ninh Hòa	06	01	05
4	Huyện Cam Lâm	07	07	-
5	Huyện Vạn Ninh	08	03	05
6	Huyện Khánh Vĩnh	01	01	0
7	Huyện Diên Khánh	10	08	02
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61</b>	<b>33</b>	<b>28</b>

Toàn bộ các nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung nêu trên được cập nhật vào các phụ lục tương ứng quy định tại Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 của tỉnh (đính kèm báo cáo thuyết minh và phụ lục).

**IV. Đánh giá tác động khi sửa đổi, bổ sung bảng giá đất kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh**

Việc bổ sung giá đất các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu đô thị mới, khu dân cư, khu tái định cư phục vụ Cao tốc (đoạn qua tỉnh Khánh Hòa) và một số tuyến đường phát sinh, được nâng cấp, mở rộng; thay đổi tên đường, tên đoạn,... vào quy định tại bảng giá đất kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh là cần thiết để các tổ chức, cá nhân thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở các nội dung sửa đổi, bổ sung như trên, để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tra cứu, áp dụng bảng giá các loại đất, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Hội đồng thẩm định bảng giá đất thẩm định để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, áp dụng đến hết ngày 31/12/2025.

Trên đây là toàn bộ nội dung dự thảo điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét, thẩm định./.

***Nơi nhận: VBĐT***

- Như trên;
- CT, PCT UBND Tỉnh;
- Văn phòng UBND Tỉnh;
- GD, các PGĐ Sở;
- Văn phòng Sở (theo dõi);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**