

Số: /TTr- STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2022

### TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định bảng giá 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 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh

Kính gửi: UBND tỉnh Khánh Hòa.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 9488/UBND-XDND ngày 05/10/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định bảng giá 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;

Căn cứ Báo cáo số 177/BC-STP ngày 30/9/2022 của Sở Tư pháp thẩm định (Lần II) đối với dự thảo Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định bảng giá 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 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh;

Tiếp theo Tờ trình số 369/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/9/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định bảng giá 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;

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, ý kiến góp ý của UBND các huyện, thị, thành phố, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hoàn thiện hồ sơ sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định, bảng phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh, và kính trình UBND tỉnh xem xét như sau:

#### I. Các văn bản có liên quan

- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- 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; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT giữa Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

- Quyết định số 3635/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định bảng 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;

- 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;

## **II. Sự cần thiết sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định, bảng phụ lục Bảng giá đất kèm theo Quyết định 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh**

- Đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình sử dụng Bảng giá đất của tỉnh đối với những sai sót còn tồn tại ở một số phụ lục Bảng giá 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;

- Cập nhật, bổ sung và sửa đổi một số tuyến đường, khu dân cư tại một số địa phương trong thời gian qua đã được thay đổi tên gọi hoặc đã được đầu tư cơ sở hạ tầng xong đưa về địa phương, quản lý sử dụng để có cơ sở thực hiện thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

## **III. Phương án sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định, các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh**

Cơ sở pháp lý thực hiện sửa đổi, bổ sung bảng giá đất kỳ này: quy định tại Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 3 Điều 9 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

### **1. Mục đích**

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định và bảng 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:**

Phạm vi các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh Khánh Hòa, trừ thành phố Cam Ranh. Một số khu vực, tuyến đường, vị trí bổ sung về giá đất ở đô thị, đất ở nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ, các loại đất tại Điều 10 Quy định kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh.

### **3. Phương thức thực hiện**

Nội dung điều chỉnh bổ sung bảng giá đất kỳ này chủ yếu sửa đổi, bổ sung các phụ lục giá đất (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) và sửa đổi một số nội dung tại bảng quy định;

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức tiến hành lấy ý kiến của các Sở, ngành, địa phương và phối hợp kiểm tra, khảo sát tại một số tuyến đường đã đầu tư xong cơ sở hạ tầng đề nghị bổ sung, sửa đổi tại các phụ lục của Bảng giá đất; Sau khi nhận được các văn bản phản hồi, tham gia ý kiến của UBND các huyện, thị xã và thành phố. Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật, bổ sung, hoàn chỉnh vào các phụ lục liên quan và tổng hợp, gửi hồ sơ thẩm định bảng giá đất điều chỉnh theo quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ (đính kèm các văn bản tổng hợp tiếp thu ý kiến);

Căn cứ Văn bản số 784/HĐTĐ ngày 15/3/2021 của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh về việc kết quả thẩm định dự thảo Bảng giá đất về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định, bảng phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 47/BC-STP ngày 28/5/2021 của Sở Tư pháp về việc Báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định, bảng phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến góp ý, đề xuất của UBND các huyện, thị xã và thành phố năm 2022;

Báo cáo số 177/BC-STP ngày 30/9/2022 của Sở Tư pháp thẩm định (Lần II) đối với dự thảo Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định bảng giá 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 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

Từ các cơ sở nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp ý kiến đề xuất của các huyện, thị, thành phố, đối chiếu với điều kiện cơ sở hạ tầng, điều kiện kinh tế xã hội và so sánh với các khu vực có điều kiện tương đồng đã được quy định tại bảng giá đất tại Quyết định 04/2020/QĐ-UBND đề xuất mức giá đất tương ứng với từng vị trí, tuyến đường, khu vực cần sửa đổi, bổ sung tại các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh và phù hợp với điều kiện hạ tầng, kinh tế xã hội của các địa phương trong tỉnh.

#### **4. Kết quả thực hiện**

##### **4.1 Sửa đổi, bổ sung Quy định**

a) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 Điều 5 như sau:

“ d) Đất ở tại các khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới theo quy chuẩn xây dựng:

d1) Phân loại đường: Gồm 5 loại đường và hệ số điều chỉnh tùy theo mức độ thuận lợi. Cụ thể:

- Đường loại 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 20m trở lên.

- Đường loại 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 13m trở lên đến dưới 20m.

- Đường loại 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 8m trở lên đến dưới 13m.

- Đường loại 4: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 8m trở lên đến dưới 13m và có điều kiện hạ tầng kém hơn đường loại 3.

- Đường loại 5: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch có chiều rộng đường từ 8m đến 10m và có điều kiện hạ tầng kém hơn đường loại 4.

d2) Phân loại vị trí:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong khu quy hoạch, giá đất theo quy định tại các phụ lục Đất ở tại các khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường nội bộ trong khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới, có chiều rộng đường từ 5m đến dưới 8m.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường nội bộ trong khu quy hoạch, khu dân cư, khu đô thị mới, có chiều rộng đường từ 3m đến dưới 5m.

- Vị trí 4: Áp dụng đối với các thửa đất còn lại.

- Những thửa đất tiếp giáp 2 đường hoặc có vị trí đặc biệt thì áp dụng loại đường có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số điều chỉnh tương ứng theo quy định tại Điều 7 Quy định này.”

b. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 9 như sau:

“ Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m<sup>2</sup>

STT	Địa bàn	Giá đất
1	Cụm công nghiệp vừa và nhỏ Đắc Lộc, xã Vĩnh Phương, thành phố Nha Trang	667.130
2	Cụm công nghiệp vừa và nhỏ Diên Phú, xã Diên Phú, huyện Diên Khánh	369.048
3	Khu công nghiệp Suối Dầu, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm	319.851
4	Cụm công nghiệp Diên Phú-VCN, xã Diên Phú, huyện Diên Khánh	369.048
5	Cụm công nghiệp Trảng É, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm	180.000

#### 4.2 Sửa đổi, bổ sung một số nội dung và thay thế các phụ lục sau:

a) Sửa đổi, bổ sung một số nội dung các phụ lục:

##### 1. Thành phố Nha Trang

- Tại bảng phụ lục 2.4 của thành phố Nha Trang: sửa đổi tên đường đối với đường quy hoạch rộng 28m khu đô thị mới Phước Long; sửa đổi giá đất đối với đường quy hoạch rộng 16m Khu quy hoạch dân cư Vĩnh Trường; Bổ sung đường quy hoạch rộng từ 30m trở lên tại Khu tái định cư thuộc khu đô thị VCN-Phước Long II. Bổ sung giá đất đường quy hoạch 12m, 9m khu đô thị Mipeco.

##### 2. Huyện Cam Lâm

- Tại phụ lục 4.1 của huyện Cam Lâm: bổ sung giá đất 02 tuyến đường đã hoàn thành đầu tư xong cơ sở hạ tầng; Khu tái định cư Tổ dân phố Bãi giềng 1, thị trấn Cam Đức;

- Tại phụ lục 4.2 của huyện Cam Lâm: sửa đổi giá đất; sửa đổi tên đường;
- Tại phụ lục 4.3, Bổ sung giá đất phi nông nghiệp tại các khu quy hoạch dân cư gồm: khu tái định cư thôn Xuân Lập, xã Cam Tân; khu tái định cư thôn Tân Xương 2, xã Suối Cát, Khu tái định cư Suối Lau 2, khu tái định cư 3/2 thôn Tân Lập 2, khu tái định cư thôn Cửu Lợi 2, xã Cam Hòa, trên cơ sở mặt bằng giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh và các Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tái định cư của UBND tỉnh phê duyệt năm 2020, 2021.

(theo kiến nghị tại Văn bản số 3191/UBND ngày 12/10/2022 của UBND huyện Cam Lâm)

### 3. Huyện Diên Khánh

- Tại bảng phụ lục 5.1 của huyện Diên Khánh: bổ sung đường nội bộ trong khu dân cư Bàu Gáo; Kè và đường dọc sông Cái - sông Đồng Đen đoạn qua thị trấn Diên Khánh. Điều chỉnh 03 tuyến đường Nguyễn Khắc Diện, Nguyễn Trãi, Trần Phú.

- Tại bảng phụ lục 5.2 của huyện Diên Khánh: đưa Tuyến đường Công vụ từ Quốc lộ 1A đến tuyến tránh Quốc lộ 1A ra khỏi quy định của bảng giá đất; Sửa đổi, điều chỉnh và sắp xếp lại các phân đoạn đường của Hương lộ 39; Bổ sung đường D6; Bổ sung Khu tái định cư Suối Tiên, xã Suối Tiên.

- Tại bảng phụ lục 5.3 của huyện Diên Khánh

Đưa một số tuyến đường bị trùng đã được quy định ra khỏi quy định của bảng giá đất tại các xã Diên An, Diên Điền, Diên Hòa, Diên Lâm, Diên Phước và Diên Thành; Sửa đổi tên đường tại xã Diên An, Diên Toàn, Suối Hiệp, chia đoạn lại đối với tuyến Hương lộ 62 qua xã Diên Thọ;

### 4. Thị xã Ninh Hòa

- Tại bảng phụ lục 6.1 của thị xã Ninh Hòa: sửa đổi điểm đầu và điểm cuối một số tuyến đường; Bổ sung giá đất đường Bắc-Nam (giai đoạn 2) đoạn từ đường Trần Quý Cáp đến đường 16/7;

- Tại bảng phụ lục 6.3 của thị xã Ninh Hòa: sửa đổi hệ số xã do sáp nhập thôn theo Nghị quyết số 55/NQ-HĐND ngày 11/12/2019 của Hội đồng Nhân dân tỉnh;

### 5. Huyện Vạn Ninh

- Tại bảng phụ lục 7.1: điều chỉnh điểm đầu, điểm cuối một số tuyến đường thuộc thị trấn Vạn Giã;

- Tại bảng phụ lục 7.2 của huyện Vạn Ninh: điều chỉnh điểm đầu, điểm cuối tại số thứ tự 05 và 11 mục I-Đường quốc lộ 1A;

### 6. Huyện Khánh Sơn

- Tại phụ lục 8.1: sửa đổi các phân đoạn của đường Âu Cơ;

- Tại phụ lục 8.2: đưa tuyến đường tại ra khỏi quy định của Bảng giá đất, vì bị trùng lấp.

### 7. Huyện Khánh Vĩnh

- Tại phụ lục 9.1 của huyện Khánh Vĩnh: sửa đổi điểm đầu và điểm cuối một số tuyến đường; Bổ sung các tuyến đường: Quang Trung (Khu đô thị mới), Đường M1 (Khu đô thị mới); Đường E4 (Khu đô thị mới);

- Tại phụ lục 9.2 của huyện Khánh Vĩnh: sửa đổi đường Tỉnh lộ 2 từ 9 phân đoạn đường xuống còn 02 phân đoạn; Phân chia lại các đoạn thuộc đường Quốc lộ 27C; Phân chia lại các đoạn thuộc đường Khánh Bình-Khánh Hiệp;

- Tại phụ lục 9.3 của huyện Khánh Vĩnh: sửa đổi điểm đầu và điểm cuối tại xã Sơn Thái và xã Sông Cầu.

**b. Thay thế các phụ lục:**

- Tại phụ lục 2.1 và 2.2 thành phố Nha Trang: sửa đổi tiêu đề phần dưới tại các trang Phụ lục 2.1 và 2.2;

- Tại phụ lục 5.4 huyện Diên Khánh:

Điều chỉnh lại phân loại đường tại Khu dân cư Phú Ân Nam 2; Bổ sung các đường quy hoạch số 22 (QH rộng 16m) và số 25 (QH rộng 13m); Bổ sung giá đất Khu tái định cư xã Diên Lạc, xã Diên Phước.

- Tại phụ lục 7.3 huyện Vạn Ninh

Sửa đổi giá đất ở tại vị trí 2, khu vực 2 từ 80.000 đồng/m<sup>2</sup> thành 104.000 đồng/m<sup>2</sup> và thay thế bảng phụ lục 7.3 của huyện Vạn Ninh; Điều chỉnh, bổ sung một số tuyến đường tại các xã Vạn Hưng, Xuân Sơn, Vạn Lương, Vạn Phú, Vạn Bình, Vạn Thắng, Vạn Khánh, Vạn Long, Vạn Thọ và Đại Lãnh theo đề nghị của UBND huyện Vạn Ninh tại văn bản số 488/BC-UBND ngày 04/12/2020, 3432/UBND-TNMT ngày 17/12/2020;

- Tại phụ lục 7.4 huyện Vạn Ninh

+ Điều chỉnh: Khu dân cư thôn Tân Phước Bắc, xã Vạn Phước; Khu tái định cư Vĩnh Yên, xã Vạn Thạnh;

+ Bổ sung: Khu dân cư Hà Già xã Vạn Hưng, Khu dân cư Ruộng Cạn xã Vạn Phú, Khu tái định cư số 2 thôn Tây Bắc 2 xã Đại Lãnh, Khu dân cư Tân Dân 2 xã Vạn Thắng, Khu dân cư Ruộng Lù xã Vạn Thắng, Khu dân cư Ruộng Cạn xã Vạn Thắng, Khu dân cư Cây Xoài 2 xã Vạn Khánh, Khu dân cư Gò Dòn 2 xã Vạn Khánh, Khu dân cư Chợ Vạn Khánh xã Vạn Khánh, Khu dân cư Hội Khánh xã Vạn Khánh, Khu dân cư Hội Khánh Đông xã Vạn Khánh, Khu dân cư Diêm Diên xã Vạn Khánh, Khu dân cư Ruộng Dỡ xã Vạn Thọ và Khu dân cư Chợ Cổ Mã xã Vạn Thọ.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng quy định, các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh theo quy định./.

*(đính kèm dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bản quy định, bảng phụ lục kèm theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh; Báo cáo thuyết minh xây dựng sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; các phụ lục sửa đổi, bổ sung một số nội dung và phụ lục thay thế; các văn bản có liên quan)*

**Nơi nhận:** VBĐT

- Như trên;
- Các Sở: TP, TC, XD, KHĐT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ,(A).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Vũ Chí Hiếu**