

Số: /TB-SNNMT

Khánh Hòa, ngày tháng 6 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc truyền thông dự thảo Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện chủ trương của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 6865/UBND-XDND ngày 26/5/2026 về việc xây dựng “Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa” theo trình tự, thủ tục rút gọn, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng hồ sơ dự thảo Quyết định gồm: dự thảo Tờ trình; dự thảo Quyết định; Bảng so sánh, thuyết minh dự thảo Quyết định.

Để đảm bảo việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo đúng trình tự, thủ tục quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện truyền thông rộng rãi nội dung dự thảo Quyết định theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Hình thức: Đăng tải trên trang Thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại link: <https://snnmt.qlvb.khanhhoa.gov.vn/>
- Thời gian truyền thông: được thực hiện từ khi tổ chức lấy ý kiến đến khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định.
- Nội dung truyền thông: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng thông báo đến Quý cơ quan, đơn vị, các tổ chức cá nhân có liên quan quan tâm được biết và tham gia góp ý./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các Sở, ban ngành;
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Các tổ chức tư vấn xác định giá đất;
- Các DN kinh doanh bất động sản;
- Các đơn vị trực thuộc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tin);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

Trà- 2b/23-6-2026

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Tuyền

Phụ lục

NỘI DUNG TRUYỀN THÔNG VỀ DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Kèm theo Thông báo số /TB-SNNMT ngày /6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.”

- Căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.”

- Căn cứ khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.”

Căn cứ các quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (trước sáp nhập) đã ban hành Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (trước sáp nhập) cũng đã ban hành Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 11/02/2025 Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Việc tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (*sau sáp nhập*) là có cơ sở pháp lý (thuộc trường hợp ban hành văn bản quy phạm pháp luật để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2024/QH15 ngày 19/02/2025, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025), thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh và đảm bảo sự phù hợp, cần thiết và thống nhất khi triển khai trên địa bàn toàn tỉnh sau sáp nhập địa giới hành chính.

II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về:

- Các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, gồm: Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Các yếu tố để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, gồm: Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư.

. Quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư (*quy định chi tiết tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ*). Trong đó, theo tính chất đặc thù của dự án chia thành 06 nhóm dự án gồm: Dự án khu dân cư, khu đô thị; Dự án nhà ở cao tầng; Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe và khu vui chơi, giải trí; Dự án khu du lịch, khách sạn; Dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Các dự án khác.

Điều 4. Quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư.

Quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư (*quy định chi tiết tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ*). Trong đó, theo tính chất đặc thù của dự án chia thành 05 nhóm dự án gồm: Dự án khu dân cư, khu đô thị; Dự án nhà ở cao tầng; Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe và khu vui chơi, giải trí; Dự án khu du lịch, khách sạn; Dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Các dự án khác.

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (*quy định chi tiết tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ*). Trong đó, phân thành hai nhóm là đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp; cách thức điều chỉnh đối với từng yếu tố.

Điều 6. Tổ chức thực hiện.

Dự thảo Quyết định được xây dựng trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc hợp hiến, hợp pháp, công khai, minh bạch và phù hợp với thực tiễn tại địa phương. Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tổ chức lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương và các đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách để tiếp tục hoàn thiện dự thảo trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định theo quy định./.