

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành quy định Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Thực hiện chỉ đạo của HĐND tỉnh tại Văn bản số 484/TTHĐND-VP ngày 27/11/2025, số 321/HĐND-VP ngày 23/10/2025 về việc xây dựng, trình HĐND tỉnh quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo trình tự, thủ tục xây dựng nghị quyết quy phạm pháp luật (không theo trình tự, thủ tục rút gọn); UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét dự thảo Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, với các nội dung như sau:

I. Sự cần thiết quy định Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được 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 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024;

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo...”

- Theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, cụ thể:

+ Tại khoản 5 Điều 14 quy định: *“5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.”*

+ Tại điểm a khoản 2 Điều 38 quy định: *“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trình Hội đồng nhân dân ban hành bảng giá đất;”*

Ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và *“sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Ninh Thuận và tỉnh Khánh Hòa thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Khánh Hòa”*. Đồng thời, Chính phủ ban hành Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025. Tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP đã quy định như sau:

“Điều 8. Thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Thẩm quyền Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện, bao gồm:

2. Quyết định bảng giá đất lần đầu, quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 14, khoản 1 Điều 16, điểm a khoản 2 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP”.

Tuy nhiên, đến ngày 15/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực từ ngày 15/8/2025. Trong đó, tại điểm c khoản 6 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã bãi bỏ khoản 2 Điều 8 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP nêu trên, cụ thể: *“ 6. Thay thế, bổ sung, bãi bỏ các điểm, khoản,*

cụm từ tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP... c) Bãi bỏ khoản 3 Điều 5, khoản 2 Điều 8, điểm o khoản 4 Điều 9, điểm a khoản 6 Mục III Phần IV Phụ lục I, Mẫu số 11 Phụ lục II”.

Như vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 tiếp tục được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 và khoản 5 Điều 14, điểm a khoản 2 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Ngoài ra, theo khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 8189/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 04/12/2025.

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

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; đảm bảo đồng bộ, tổng thể trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đáp ứng yêu cầu quản lý địa phương; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; tác động trực tiếp đến sự phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh Khánh Hòa.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

Phù hợp chủ trương, đường lối, chính sách đổi mới của Đảng và Nhà nước; bảo đảm tính phù hợp thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật hiện hành về đất đai.

Nội dung quy định đảm bảo khả thi, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết đảm bảo trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và các văn bản hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Khắc phục những tồn tại của Bảng giá đất hiện hành và đảm bảo công bằng giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Việc xây dựng Quy định Bảng giá đất đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội và điều kiện thực tế của tỉnh Khánh Hòa.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Nghị quyết được xây dựng theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, gồm:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã lập dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (cũ) và tỉnh Ninh Thuận (cũ) gửi Sở Tài chính thẩm định; trình UBND tỉnh phê duyệt tại Tờ trình số 436/TTr-STNMT ngày 12/12/2024, số 07/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa và Tờ trình số 6645/TTr-STNMT ngày 24/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Thuận.

2. UBND tỉnh đã phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (cũ) và tỉnh Ninh Thuận (cũ) tại Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 được điều chỉnh tại Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ký hợp đồng dịch vụ tư vấn thực hiện dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (cũ) và tỉnh Ninh Thuận (cũ) với Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và tư vấn ECOVIS Việt Nam và Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng tại Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 187/2025/HĐBGĐ ngày 18/3/2025 và Hợp đồng số 05/2025/HĐTV ngày 16/6/2025.

4. Sở Tài chính trình UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh tại Quyết định số 268/QĐUBND ngày 09/7/2025 và Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đã ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng tại Quyết định số 1466/QĐHĐTĐ ngày 05/10/2025.

5. Sở Tài chính trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng tại Quyết định số 431/QĐ-HĐTĐ ngày 25/7/2025.

6. Các đơn vị tư vấn tổ chức thực hiện và hoàn thành Báo cáo thuyết minh kết quả Điều tra, khảo sát lập Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (mới) áp dụng từ ngày 01/01/2026 kèm Phụ lục Bảng giá đất tại văn bản số 28-03/2025/BCE.AFA ngày 15/10/2025;

7. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức lấy ý kiến hồ sơ dự thảo Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

và đăng tải hồ sơ dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường để lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân tại văn bản số 5721/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 23/10/2025, văn bản số 5797/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 24/10/2025; văn bản số 6011/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 28/10/2025; văn bản số 6155/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 30/10/2025, 6992/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 13/11/2025; 7006/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 14/11/2025, 7187/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 14/11/2025.

Đơn vị tư vấn đã tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của các đơn vị, địa phương và hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất tại văn bản 1118/2025/CV-E.AEF, văn bản số 28-04/2025/BC-E.AFA ngày 05/11/2025; số 1232/2025/CV.E-AFA ngày 25/11/2025; số 28-05/2025/BCE.AFA ngày 25/11/2025.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã kiểm tra hồ sơ, trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh xem xét, họp thẩm định tại Tờ trình số 474/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 06/11/2025, Tờ trình số 526/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 25/11/2025.

9. Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh thực hiện thẩm định hồ sơ dự thảo và gửi kết quả cho Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 6280/HĐTĐ-BGD ngày 27/11/2025.

10. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh; gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh ban hành quy định bảng giá đất năm 2026 tại Văn bản số 7869/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 28/11/2025.

11. Lập đề nghị xây dựng Nghị quyết:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có văn bản số 6136/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 30/10/2025 gửi Sở Tư pháp đề xuất danh mục xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, Sở Tư pháp đã tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh Danh mục nghị quyết của HĐND tỉnh quy định chi tiết các nội dung được giao tại văn bản số 6633/UBND-XDND ngày 02/11/2025.

Thường trực HĐND tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 39/NQ-TTHĐND ngày 12/11/2025 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa quy định chi tiết các nội dung được giao.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh văn bản số

7527/UBND-XDND ngày 20/11/2025 báo cáo Thường trực HĐND tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương cho phép xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định về Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; trong đó bao gồm cả hai quy định: quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 27/11/2025, Thường trực HĐND tỉnh có Văn bản số 484/TTHĐND-VP về việc phúc đáp Văn bản số 7527/UBND-XDND ngày 20/11/2025 của UBND tỉnh; (UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua hai Nghị quyết, Nghị quyết quy định Tiêu chí, vị trí loại đất trong Bảng giá đất; Nghị quyết quy định bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa).

12. Dự thảo Nghị quyết ban hành quy định bảng giá các loại đất năm 2026 đã được Sở Tư pháp tổ chức thẩm định tại Báo cáo số 238/BC-STP ngày 04/12/2025.

13. Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉnh lý hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết ban hành quy định bảng giá các loại đất năm 2026 trình UBND tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định bảng giá đất năm 2026.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này ban hành Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Bảng giá đất này được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại khoản 3 điều 111, khoản 1 Điều 159 Luật đất đai.

- Đối tượng áp dụng:

+ Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; 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.

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều, Dự thảo Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết gồm 04 Chương và 13 Điều, cụ thể như sau:

- Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều:

+ Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này quy định ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

+ Điều 2. Tổ chức thực hiện.

+ Điều 3. Điều khoản thi hành.

- Dự thảo quy định ban hành kèm theo Nghị quyết gồm có 04 Chương và 13 Điều, cụ thể:

- Chương I. Quy định chung (Điều 1 và Điều 2)

+ Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

+ Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Chương II. Quy định cụ thể (Điều 3 đến Điều 6)

+ Điều 3. Các quy định về nhóm đất nông nghiệp.

+ Điều 4. Các quy định về nhóm đất phi nông nghiệp.

+ Điều 5. Các quy định về giá đất giáp ranh.

+ Điều 6. Một số trường hợp đặc biệt.

- Chương III. Giá các loại đất (Điều 7 đến Điều 9)

+ Điều 7. Giá đất nông nghiệp.

+ Điều 8. Giá đất phi nông nghiệp.

+ Điều 9. Giá các loại đất khác.

- Chương IV. Tổ chức thực hiện (Điều 10 đến Điều 13)

+ Điều 10. Thời hạn giá đất trong bảng giá đất

+ Điều 11. Giao UBND tỉnh tổ chức triển khai thực hiện quy định này.

+ Điều 12. Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

+ Điều 13. Điều khoản thi hành.

3. Nội dung cơ bản

- Quy định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất.

- Một số quy định cụ thể đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp.

- Quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đối với từng xã, phường, đặc khu.

* Liên quan đến quy định kèm theo tại Bảng giá đất:

- Xây dựng giá các loại đất ở, thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, các loại đất khác;

- Xây dựng giá đất nông nghiệp đối với từng xã, phường, đặc khu kèm theo

phụ lục giá đất phi nông nghiệp.

Cách thức xây dựng Bảng giá đất năm 2026

- Căn cứ Khoản 2, Điều 159 Luật đất đai 2024 ngày 18/01/2024, Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

Việc xây dựng Bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Có bản đồ địa chính số được chỉnh lý, cập nhật khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về bản đồ địa chính.

+ Có cơ sở dữ liệu giá đất gồm: Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thông tin giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

Tuy nhiên, qua quá trình điều tra khảo sát, thu thập thông tin thì hiện tại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa có bản đồ địa chính số trên toàn tỉnh, các điều kiện về nhân lực kinh phí cũng như nguồn cơ sở dữ liệu giá đất vẫn còn hạn chế nên chưa đủ điều kiện để thực hiện việc xây dựng Bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất thực hiện xây dựng bảng giá đất tỉnh Khánh Hòa năm 2026 theo Khu vực, vị trí.

Qua các số liệu thu thập được thì đơn vị tư vấn lựa chọn 02 phương pháp chính là Phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập để xác định giá đất;

Nguyên tắc xác định khu vực, vị trí, loại đất trong xây dựng bảng giá đất: Cơ bản kế thừa Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020; Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa cũ; các Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020, số 79/2024/QĐ-UBND ngày 01/10/2024, Quyết định số 103/2024/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận cũ.

Qua kết quả thực hiện phân tích tổng hợp thông tin giá kê khai nộp thuế tại Cơ quan Thuế trên địa bàn toàn tỉnh Khánh Hòa cho thấy mức giá kê khai thể hiện qua các hợp đồng chuyển nhượng chưa phản ánh giá trị giao dịch thực trên thị trường. Có tuyến đường, vị trí, khu vực có thông tin giao dịch, mua bán nhưng có các tuyến đường, vị trí không có giao dịch; (đường Trần Phú, đường Nguyễn

Thị Minh Khai, Nguyễn Thiện Thuật, Trần Hưng Đạo, Quang Trung thuộc Nha Trang không có tin hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Theo Điều 16 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đối với khu vực mà không có thông tin giao dịch chuyển nhượng giá đất thì giữ nguyên giá đất như quy định bảng giá đất hiện hành.

Khu vực các phường Phan Rang, Bảo An, Đô Vinh, Đông Hải, Ninh Chữ, các xã thuộc phía Nam tỉnh Khánh Hòa, giá đất thị trường tăng hơn so với giá quy định trong Bảng giá đất hiện hành khoảng từ 1% đến 10%.

Kết quả điều tra giá đất thị trường cho thấy, tại khu vực các xã, phường phía bắc Khánh Hòa giá đất thị trường cao hơn so với giá quy định trong Bảng giá đất hiện hành của tỉnh trung bình khoảng 13,7 lần. Mức chênh lệch tùy thuộc vào từng khu vực, vị trí, tuyến đường là do biến động thị trường so với thời điểm xây dựng bảng giá đất đã được phê duyệt, hoặc hạ tầng, giao thông đã được đầu tư nâng cấp, các khu đô thị, khu dân cư mới, khu tái định cư tương đối hoàn thiện so với các khu vực dân cư khác, hay những khu vực biến động giá thị trường bị không chế bởi khung giá đất của Chính phủ trước đây.

Từ số liệu điều tra thông tin, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đơn vị tư vấn thu thập nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy việc điều chỉnh tăng giá các loại đất trong quy định của Bảng giá đất của tỉnh năm 2026 là chưa thực sự cần thiết, lý do năm 2025 UBND tỉnh đã điều chỉnh Bảng giá đất của tỉnh nhằm giảm khoảng cách giữa giá đất tại Bảng giá đất của tỉnh với giá đất giao dịch trên thị trường; tại các phường trung tâm như Nha Trang, Phan Rang, Ninh Hòa, Cam Ranh, ... việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các hộ gia đình, cá nhân, người sử dụng đất nói chung hầu như đã hoàn thành xong, không chịu ảnh hưởng, tác động bởi Bảng giá đất.

Bên cạnh đó, tình hình thực tế, tỉnh Khánh Hòa (mới) vừa được sáp nhập từ ngày 01/7/2025, đơn vị tư vấn đã điều tra việc giao dịch chuyển nhượng bất động sản trên thị trường là rất ít, không có sự biến động nhiều. Tham khảo GRDP bình quân đầu người ước đạt 101,44 triệu đồng/người do Cục thống kê tỉnh công bố (8,453 trđ/người). So sánh tham khảo quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2024 (Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh) đã áp dụng thực hiện trên toàn tỉnh.

Căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Trên cơ sở giá đất điều tra khảo sát thị trường, có xem xét đến yếu tố tác động của Dự thảo phương án giá đất đến tình hình phát triển kinh tế xã hội, mục tiêu thu

hút đầu tư tại địa phương và khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Từ kết quả tổng hợp giá đất chuyển nhượng phổ biến trên thị trường trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm thực hiện xây dựng Bảng giá đất tháng 3/2025; So sánh giá đất tại bảng giá đất do UBND tỉnh Khánh Hòa quy định với giá đất chuyển nhượng phổ biến trên thị trường; tình hình áp dụng bảng giá đất của tỉnh từ ngày 01/01/2020 cho đến nay;

Việc điều chỉnh tăng mức giá đất đối với các loại đất tại bảng giá đất để áp dụng trong các năm về sau nên thực hiện theo lộ trình tăng dần qua các năm kể từ năm 2026 trở đi để phù hợp sát với tình hình thực tế tại địa phương Khánh Hòa, để ổn định tình hình kinh tế xã hội, tạo động lực phát triển, tăng thu hút đầu tư vào tỉnh Khánh Hòa.

Để đảm bảo các yêu cầu khi xác định giá đất vừa đảm bảo quy định pháp luật; Góp phần ổn định và thúc đẩy kinh tế xã hội của tỉnh; Khắc phục những tồn tại của Bảng giá đất hiện hành; Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Đồng thời, Bảng giá đất được xây dựng có lộ trình, đảm bảo theo nguyên tắc thị trường, UBND tỉnh đề xuất phương án xây dựng bảng giá đất năm 2026, như sau:

Cơ bản giữ nguyên mức giá đất quy định tại bảng giá đất năm 2025 của tỉnh trên cơ sở kết quả điều tra giá đất thị trường của đơn vị tư vấn nêu trên; căn cứ thu nhập bình quân đầu người của Tỉnh Khánh Hòa năm 2024 do Cơ quan Thống kê tỉnh đã công bố;

*** Đối với đất ở:**

- Khu vực phường Bắc Nha Trang, Nam Nha Trang, Tây Nha Trang, phường Ninh Hòa, Đông Ninh Hòa, phường Bắc Cam Ranh, phường Cam Ranh, xã Nam Cam Ranh, xã Cam Lâm, xã Diên Khánh, xã Vạn Ninh, phường Phan Rang, Đô Vinh, Bảo An: trước mắt đề xuất mức tăng từ 5% đến 10% so với bảng giá đất năm 2025.

- Khu vực các xã, phường còn lại giữ nguyên như bảng giá đất năm 2025;

- Đối với đất ở ven trục giao thông chính qua các xã, đất ở nông thôn giữ nguyên như bảng giá đất năm 2025;

- Tiếp tục nghiên cứu, điều chỉnh mức giá đất tăng dần theo lộ trình từng năm so với giá đất quy định tại bảng giá đất năm 2026 để phù hợp với tình hình thực tế địa phương;

*** Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất thương mại dịch vụ, đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp:** trước mắt đề xuất giữ

nguyên như bảng giá đất năm 2025. Sẽ điều chỉnh tăng dần theo lộ trình từng năm so với giá đất quy định tại bảng giá đất năm 2026;

*** Đối với đất nông nghiệp:** giữ nguyên như bảng giá đất năm 2025; tiếp tục điều chỉnh tăng dần theo lộ trình từng năm so với giá đất quy định tại bảng giá đất năm 2026;

4. Đánh giá tác động của việc xây dựng bảng giá đất

Với phương án xây dựng bảng giá đất của tỉnh năm 2026 ở phần trên, tác động của Bảng giá đất năm 2026 đến kinh tế xã hội của tỉnh như sau:

- Các quy định trong bảng giá đất được rà soát, đánh giá những tồn tại, hạn chế trong quá trình áp dụng để đề xuất điều chỉnh, bổ sung, nhằm khắc phục được những điểm bất hợp lý của quy định hiện hành; đồng thời được đối chiếu với quy định của Luật Đất đai năm 2024 để điều chỉnh, bổ sung đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật.

- Bảng giá đất năm 2026 sẽ tác động đến các trường hợp tính thu tiền thuê đất, tính thu tiền sử dụng đất, làm phát sinh tăng các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai dẫn đến tăng chi phí của Doanh nghiệp. Trong đó, đối tượng bị tác động là các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm từ ngày 01/01/2026 và các tổ chức đến chu kỳ tính tiền thuê đất tiếp theo từ ngày 01/01/2026; còn các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2026 và các tổ chức chưa đến chu kỳ tính tiền thuê đất tiếp theo (vẫn còn trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm) sẽ không bị tác động do đơn giá thuê đất được ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất.

- Bảng giá đất lần đầu không tác động đến việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản, nhà ở thương mại do giá đất các dự án này được xác định theo phương pháp thặng dư. Ngoài ra, giá đất nông nghiệp đã được điều chỉnh phù hợp với thực tế nên các khoản được khấu trừ (nếu có) của Nhà đầu tư (khi tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện công tác thu hồi đất hoặc khi tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án) sẽ phù hợp hơn so với trước đây. Qua đó, góp phần cải thiện môi trường kinh doanh, đầu tư trên địa bàn tỉnh.

- Về mức giá các loại đất đối với một số khu vực, đoạn đường, tuyến đường so với giá đất hiện hành sẽ có tác động tích cực tăng thu ngân sách từ đất đai, với các khoản thu chủ yếu như: thu tiền sử dụng đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế trước bạ,... phù hợp với quy định pháp luật. Bảng giá đất lần đầu sẽ làm tăng các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, chuyển mục đích, cấp sổ lần đầu, tách thửa,... Đối với trường hợp bồi thường, khi xây dựng Bảng giá đất theo hướng tăng dần giảm được sự chênh lệch giữa giá đất cụ thể để

bồi thường và giá đất thị trường dẫn đến người dân sẽ chấp nhận về mức giá bồi thường, đẩy nhanh công tác bồi thường, tránh việc khiếu nại, khiếu kiện.

- Với trường hợp tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng thì áp dụng Bảng giá đất, rút ngắn được thời gian xác định giá đất cụ thể; đồng thời, tăng thu ngân sách trong việc đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất, khu đất.

- Các trường hợp tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đều phải quyết định giá đất theo giá cụ thể. Do đó, Bảng giá đất sẽ không tác động nhiều đến các đối tượng sử dụng đất.

- Đối với các khu tái định cư đã được rà soát, bổ sung vào quy định trong bảng giá đất, với các mức giá đất phù hợp với điều kiện về hạ tầng giao thông của khu tái định cư so với các thửa đất trong các khu dân sinh, nên đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai, góp phần tạo điều kiện đẩy nhanh công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư toàn tỉnh trong năm 2025, 2026. Người được bố trí tái định cư sẽ được giao đất kịp thời theo giá đất quy định tại Bảng giá đất. Việc này tạo ra sự công khai, minh bạch và công bằng đối với việc thu hồi đất và bố trí tái định cư.

- Việc đảm bảo nguồn thu ngân sách sẽ tạo nguồn lực đầu tư phát triển về cơ sở hạ tầng, góp phần thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Bên cạnh đó, khi giá đất tại một số khu vực, vị trí, tuyến đường, đoạn đường tăng sẽ ảnh hưởng nhất định đến đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính như nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, giá đất điều chỉnh, bổ sung đã được cân nhắc để phù hợp với giá đất của các đoạn đường, tuyến đường liên quan và đảm bảo sự công bằng của người sử dụng đất giữa các khu vực, nên hầu như tác động không đáng kể đến kinh tế - xã hội và đời sống của người sử dụng đất.

- Đối với các khu, cụm công nghiệp, với mức giá đất được rà soát so sánh với bảng giá đất các khu vực lân cận và giá đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn, đảm bảo phù hợp với mặt bằng chung trên địa bàn; đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền cho thuê đất đối với các trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định. Việc xây dựng bảng giá đất như phương án nêu trên không tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong các khu, cụm công nghiệp trong toàn tỉnh, thu hút được đầu tư vào khu công nghiệp.

- Theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012) thì Bảng giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ổn định 05 năm kể từ ngày 01/01/2012. Tính đến nay, Bảng giá đất theo Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐND ngày 19/5/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh (Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

đang được áp dụng trong chu kỳ thứ 03 (từ 01/01/2022 đến 31/12/2026) và đến ngày 01/01/2027 mới áp dụng Bảng giá đất cho chu kỳ 05 năm tiếp theo. Do đó, Bảng giá đất năm 2026 sẽ không ảnh hưởng đến việc thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ khi Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành đến hết năm 2026.

Việc ban hành bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 góp phần tăng ngân sách nhưng sẽ có ảnh hưởng nhất định đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhóm đối tượng là cơ quan, tổ chức và hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên, theo nguyên tắc việc xây dựng tăng Bảng giá đất thực hiện theo lộ trình, từng bước tiệm cận với giá đất thị trường, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo hài hòa quyền, nghĩa vụ và lợi ích giữa Nhà nước - Nhà đầu tư - Người dân nên việc ảnh hưởng đã được cân nhắc và giảm thiểu đến mức tối đa.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ): không.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Nguồn lực

a) Nguồn kinh phí: kinh phí thực hiện do ngân sách nhà nước đảm bảo theo phân cấp ngân sách hiện hành và các nguồn thu hợp pháp khác theo quy định pháp luật.

b) Nguồn nhân lực: nhân lực để thi hành Nghị quyết, gồm: Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh, cấp xã; Đơn vị tư vấn xây dựng Bảng giá đất; Hội đồng thẩm định bảng giá đất; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Điều kiện đảm bảo thi hành

Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định pháp luật.

3. Thời gian trình ban hành: tháng 12/2025.

Trên đây là Tờ trình về Nghị quyết ban hành quy định Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, UBND tỉnh kính trình Thường trực HĐND tỉnh xem xét, thông qua./.

(Hồ sơ gửi kèm gồm:

- 1) Dự thảo Nghị quyết quy định bảng giá đất;*
- 2) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;*
- 3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất;*
- 4) Văn bản thẩm định bảng giá đất;*

5) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất.)

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Ban kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- Các Sở: NNMT, TC, TP.
- UBND các xã, phường.
- Lưu: VT, KN, TV

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Hòa Nam