

Số: /BC-BKTNS

Khánh Hòa, ngày tháng 12 năm 2025

## BÁO CÁO

### Thẩm tra dự thảo nghị quyết ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2026

Thực hiện phân công của Thường trực HĐND tỉnh, ngày 09/12/2025, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh tổ chức thẩm tra dự thảo nghị quyết quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2026 theo Tờ trình số 8497/TTr-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh.

Tham gia thẩm tra có 6/10 thành viên Ban Kinh tế - Ngân sách (03 thành viên dự họp và 03 thành viên biểu quyết bằng phiếu). Cùng dự thẩm tra có đại diện lãnh đạo: Ban Pháp chế, Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường; đại diện: Sở Tư pháp, Sở Tài chính.

Trên cơ sở các nội dung do đại diện UBND tỉnh trình bày và ý kiến của các thành viên tham gia thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo HĐND tỉnh kết quả thẩm tra như sau:

#### 1. Về căn cứ pháp lý, thẩm quyền

Căn cứ khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai và điểm a khoản 2 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là đúng quy định.

#### 2. Về dự thảo nghị quyết

- Về tên gọi nghị quyết, Ban nhận thấy tên gọi dự thảo nghị quyết kèm theo Tờ trình số 8497/TTr-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh chưa đúng so với danh mục kèm theo Nghị quyết số 39/NQ-TTHĐND của Thường trực HĐND tỉnh. Ban đề nghị cơ quan trình xác định chính xác tên gọi nghị quyết.

- Đối với các bảng giá đất kèm theo Quy định của dự thảo nghị quyết không bảo đảm quy định biểu mẫu tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Ban đề nghị cơ quan trình rà soát, tuân thủ biểu mẫu tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP cho từng đơn vị hành chính cấp xã.

#### 3. Về nội dung bảng giá đất

(1) Tại điểm a khoản 2 Điều 4 của Quy định kèm theo dự thảo nghị quyết có nội dung: “a1) Phân loại khu vực: Mỗi xã được phân chia 02 khu vực theo địa giới hành chính cấp xã: Khu vực 1: Là khu vực nằm tại trung tâm xã, phường,

cụm xã (**gần** UBND cấp xã, trường học, chợ, trạm y tế...) **gần** khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc **gần** đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn... có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.”

Việc sử dụng từ “**gần**” trong quy định xác định tiêu chí là không cụ thể, gây ra nhiều cách hiểu, áp dụng khác nhau trong thực tế. Ban đề nghị cơ quan trình giải trình làm rõ; đồng thời, làm rõ cụm công nghiệp có được đưa vào để xác định tiêu chí phân loại khu vực.

(2) Tại buổi thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách và cơ quan trình đã xác định thống nhất nội dung trùng lặp tại điểm c khoản 2 Điều 4 của Quy định kèm theo dự thảo nghị quyết: “*Quy định này không áp dụng đối với đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*”. Ban đề nghị cơ quan trình rà soát và điều chỉnh nội dung này.

(3) Tại khoản 5 Điều 4 Quy định kèm theo dự thảo nghị quyết có nội dung:

“- Đối với những thửa đất có hệ số Kmđ lớn hơn hoặc bằng 0,25 áp dụng mức giá đất như quy định tại **Quyết định** này.

- Đối với những thửa đất có hệ số Kmđ nhỏ hơn 0,25 mức giá đất được xác định như sau :

+ Phần diện tích vị trí mặt tiền có hệ số Kmđ bằng 0,25 áp dụng mức giá đất như quy định tại **Quyết định** này.”

Việc sử dụng từ “**Quyết định**” như trên là không đúng. Ban đề nghị cơ quan trình rà soát và điều chỉnh cho phù hợp.

(4) Tại điểm a khoản 2 Điều 8 của Quy định kèm theo dự thảo nghị quyết có nội dung:

“2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được quy định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí tại các bảng giá đất kèm theo Quy định này.

Giá đất thương mại, dịch vụ được quy định bằng 80% giá đất ở cùng vị trí tại các bảng giá đất kèm theo Quy định này.”

Ban đề nghị cơ quan trình làm rõ cơ sở để xây dựng tỷ lệ giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại điểm a khoản 2 Điều 8 nêu trên.

(5) Qua rà soát, Ban nhận thấy nhóm đất chưa sử dụng chưa được đưa vào Bảng giá đất sẽ gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Ban đề nghị cơ quan trình làm rõ nội dung này.

Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị cơ quan trình rà soát, chịu trách nhiệm tính chính xác về số liệu, điều chỉnh các bảng giá đất bảo đảm đúng quy định pháp luật hiện hành.

**Kết quả biểu quyết:** 100% thành viên Ban tham gia thẩm tra thống nhất với báo cáo kết quả thẩm tra.

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách, kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

***Nơi nhận:***

- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- LĐVP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH**  
**KT. TRƯỞNG BAN**  
**PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Thanh Hải**