

Số: /TTr-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15, khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, UBND cấp tỉnh xây dựng, trình HĐND cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong bối cảnh tỉnh Đắk Lắk và tỉnh Phú Yên hợp nhất từ ngày 01/07/2025 và thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (bỏ cấp huyện), số lượng và ranh giới các đơn vị hành chính cấp xã thay đổi, nhiều tuyến đường và thôn, buôn, tổ dân phố thay đổi tên. Mặt khác, giá đất tại một số khu vực, đường, đoạn đường có biến động so với bảng giá đất của 02 tỉnh trước đây đã ban hành, cần phải xây dựng Bảng giá đất mới cho phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn. Vì vậy, việc HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk để công bố và áp dụng thống nhất trên địa bàn toàn tỉnh từ ngày 01/01/2026 là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

Cụ thể hóa quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, quy định về việc UBND cấp tỉnh xây dựng, trình HĐND cùng cấp quyết định Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Làm cơ sở để thực hiện các chính sách tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất với Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành. Quy trình xây dựng phải đảm bảo công khai, dân chủ, đúng trình tự, thủ tục rút gọn theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Giá đất trong Bảng giá phải được xây dựng dựa trên cơ sở dữ liệu đất đai, thông tin giá đất thu thập từ thị trường và các phương pháp định giá quy định; đảm bảo tính kế thừa, ổn định và khả thi; phù hợp với tình hình thực tiễn địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức, triển khai, lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu (*Đơn vị tư vấn xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk cũ là Liên danh Nhà thầu TV Môi trường & Trắc địa – Đam San; Đơn vị tư vấn xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên cũ là Trung tâm Nghiên cứu và Ứng dụng Công nghệ Địa chính thuộc Trường Đại học Nông Lâm thành phố Hồ Chí Minh*) và đã triển khai xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk như sau:

1. Đăng ký xây dựng Nghị quyết theo trình tự, thủ tục rút gọn

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 0330/TTr-SNNMT ngày 28/10/2025, Công văn số 04353/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 05/11/2025; ngày 05/11/2025, UBND tỉnh đã trình Thường trực HĐND tỉnh chủ trương xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo trình tự, thủ tục rút gọn tại Tờ trình số 0156/TTr-UBND. HĐND tỉnh đã thống nhất chủ trương tại Công văn số 696/HĐND-VP ngày 19/11/2025; UBND tỉnh phân công Sở Nông nghiệp và Môi trường dự thảo Nghị quyết tại Thông báo số 0178/TB-UBND ngày 19/11/2025.

2. Lấy ý kiến dự thảo Bảng giá đất

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã lấy ý kiến phản biện của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh tại Công văn số 04490/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 07/11/2025. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh có Công văn số 609/MTTQ-BTT ngày 17/11/2025 về việc ý kiến góp ý đối với Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; hồ sơ dự thảo Bảng giá đất đã được đăng tải để lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh và của Sở Nông nghiệp và Môi trường (Công văn số 04331/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 04/11/2025 và Công văn số 04490/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 07/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường); lấy ý kiến góp ý bằng văn bản về Dự thảo Nghị quyết tại Công văn số 04490/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 07/11/2025; tổ chức Hội nghị góp ý trực tiếp dự thảo bảng giá đất trên địa

bàn tỉnh Đắc Lắc, tại khu vực 34 xã, phường phía Đông Đắc Lắc (ngày 17/11/2025) và tại khu vực 68 xã, phường phía Tây Đắc Lắc (18/11/2025).

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện Dự thảo Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắc Lắc theo quy định.

3. Lấy ý kiến phản biện xã hội

Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 4490/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 07/11/2025 gửi Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh xin ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết Quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh. Ngày 17/11/2025, Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh có Công văn số 609/MTTQ-BTT về ý kiến góp ý đối với Dự thảo Nghị định của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắc Lắc. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số 459/BC-SNNMT ngày 19/11/2025.

4. Thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật

Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 85/BCTĐ-STP ngày 21/11/2025 thẩm định Dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh Ban hành Quy định Bảng giá đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện việc tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số 479/BC-SNNMT ngày 21/11/2025.

5. Trình hồ sơ thẩm định

Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi hồ sơ dự thảo bảng giá đất (kèm theo hồ sơ thẩm định) đến Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh thẩm định (tại Công văn số 4957/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 19/11/2025).

Ngày 20/11/2025, Sở Tài chính có Công văn số 4358/STC-QLGCS ngày 20/11/2025 đề nghị cung cấp bổ sung hồ sơ Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắc Lắc.

Ngày 22/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã bổ sung hồ sơ theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 05068/SNNMT-CCQLĐĐ.

Ngày 23/11/2025, Sở Tài chính có Công văn số 4405/STC-QLGCS lấy ý kiến dự thảo bảng giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng, đề xuất đối với 58 xã, phường và có Giấy mời số 76/GM-STC ngày 23/11/2025 tổ chức họp rà soát, lấy ý kiến dự thảo bảng giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng, đề xuất vào ngày 26/11/2025 đối với 44 xã, phường còn lại. Theo đó, ngày 26/11/2025, Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đã tổ chức họp rà soát dự thảo bảng giá đất theo nội dung Giấy mời số 76/GM-STC.

Ngày 26/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục có Công văn số 05242/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 26/11/2025 lấy ý kiến các xã, phường trên địa bàn tỉnh góp ý về dự thảo Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắc Lắc.

Ngày 27/11/2025, Sở Tài chính có Công văn số 4534/STC-QLGCS đề nghị

Sở Nông nghiệp và Môi trường bổ sung hồ sơ theo nội dung yêu cầu của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh và Công văn số 4554/STC-QLGCS đơn đốc UBND các xã, phường góp ý dự thảo bảng giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng.

Ngày 01/12/2025, Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh tổ chức họp kiểm tra, rà soát hồ sơ Bảng giá đất (lần 2). Trên cơ sở ý kiến của Tổ giúp việc, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa hoàn chỉnh Hồ sơ Bảng giá đất.

Ngày 04/12/2025, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh có Công văn số 4715/STC-HĐTĐBGĐ lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh về thẩm định hồ sơ dự thảo bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 09/12/2025, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh đã tổ chức họp thẩm định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh.

Tiếp thu ý kiến Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh và tổng hợp, tiếp thu ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh tại các Phiếu ý kiến thẩm định, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Báo cáo số 0564/BC-SNNMT ngày 11/12/2025; đồng thời, chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ dự thảo Bảng giá đất tỉnh theo quy định.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Bảng giá đất này được áp dụng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Đối tượng áp dụng

Các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường, người sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục dự thảo văn bản và nội dung cơ bản

a) Dự thảo Nghị quyết gồm 03 điều, cụ thể:

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Điều 3. Hiệu lực thi hành

b) Dự thảo Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk ban hành kèm theo Nghị quyết gồm 06 điều, cụ thể:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2. Xác định vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị

Điều 3. Xác định vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Điều 4. Xác định vị trí đất nông nghiệp

Điều 5. Quy định Bảng giá đất đối với các loại đất theo quy định của Chính phủ

Điều 6. Quy định giá đất đối với các loại đất khác trong Bảng giá đất

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

Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk được xây dựng trên cơ sở quy định của pháp luật về đất đai để làm cơ sở cho các cơ quan, đơn vị trong chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật. Dự thảo đã được lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương, lấy ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam tỉnh, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh đã tổ chức họp thẩm định; cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, giải trình các ý kiến của các đơn vị có liên quan, ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam, ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh. Theo đó, nguồn lực, điều kiện để thi hành Quyết định được đảm bảo.

Thời gian dự kiến thông qua văn bản: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk dự kiến thông qua Kỳ họp cuối năm 2025, Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X (dự kiến tháng 12 năm 2025).

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, ban hành để UBND tỉnh triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ban KTNS - HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: NNMT, XD, TC, CT;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTKT (TLC-05b).

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

Nguyễn Thiên Văn