

Số: /TTr-SNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố dự thảo Quyết định ban hành Quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã khẳng định mục tiêu: “Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh”.

Theo Chương trình tổng thể cải cách hành chính nhà nước giai đoạn 2021-2030 ban hành tại Nghị quyết số 76/NQ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ, một trong số những nội dung, mục tiêu, nhiệm vụ cụ thể của cải cách hành chính là: “Sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành danh mục dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước, các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí làm cơ sở cho việc ban hành đơn giá, giá dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật”. Nội dung này cũng được chỉ đạo tại nhiệm vụ nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các đơn vị sự nghiệp công lập.

** Các căn cứ pháp lý:*

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

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 bởi Luật số 43/2024/QH15;

Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15;

Luật Ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15;

Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất.

Nghị định số 78/2025/NĐ-CP 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;

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP 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 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Quyết định số 222/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Thông tư số 16/2021/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật ngành tài nguyên và môi trường;

Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Quyết định số 12/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai;

Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết nghị sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Đồng Nai năm 2025;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo quy định tại Tại điểm a khoản 2 Điều 38 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP đã giao trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trình Hội đồng nhân dân ban hành bảng giá đất, quyết định giá đất cụ thể; khoản 3 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP giao trách nhiệm cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (nay chuyển giao cho chủ tịch UBND cấp xã theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP) tổ chức thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định này.

Khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng*”.

Tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 111/2025/NĐ-CP sửa đổi nội dung điểm b khoản 2 Điều 26 Nghị định số 32/2019/NĐ-CP quy định:

“b) Căn cứ định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có) của các lĩnh vực đã được bộ, cơ quan trung ương ban hành để áp dụng làm cơ sở ban hành giá dịch vụ sự nghiệp công theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp đối với những danh mục dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước, các bộ, cơ quan trung ương không ban hành định mức kinh tế kỹ thuật thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành đối với dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước thuộc phạm vi quản lý để thực hiện tại địa phương.”

Tại điểm b, khoản 2 Điều 26 Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên, được sửa đổi tại khoản 2 Điều 3 Nghị định 111/2025/NĐ-CP ngày 22/05/2025 quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: *“b) Căn cứ định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có) của các lĩnh vực đã được các bộ, cơ quan trung ương ban hành để áp dụng làm cơ sở ban hành giá dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về giá và quy định pháp luật khác có liên quan để làm cơ sở đặt hàng hoặc đấu thầu cung ứng dịch vụ sự nghiệp công,... thuộc phạm vi quản lý để thực hiện tại địa phương”*;

Tại khoản 2 Điều 37 Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập, được sửa đổi tại khoản 25 Điều 1 Nghị định 111/2025/NĐ-CP 22/05/2025 quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: *“Căn cứ định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có) của các lĩnh vực đã được các bộ, cơ quan trung ương ban hành để áp dụng làm cơ sở ban hành giá dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về giá và quy định pháp luật khác có liên quan để làm cơ sở đặt hàng hoặc đấu thầu cung ứng dịch vụ sự nghiệp công theo quy định tại Nghị định số 32/2019/NĐ-CP của Chính phủ. Trường hợp đối với những danh mục dịch vụ sự nghiệp...thuộc phạm vi quản lý để thực hiện tại địa phương”*.

Văn bản số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) v/v ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương, có đề nghị UBND các tỉnh chỉ đạo các đơn vị có liên quan *“Khẩn trương tham mưu ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có), đơn giá sản phẩm về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn...”*,

Việc ban hành các Luật, Nghị định, Thông tư, Văn bản nêu trên đã tạo hành lang pháp lý đầy đủ để Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai, tạo lập cơ sở pháp lý cho việc lập dự án, triển khai thực hiện, thẩm định và quyết toán các công việc về xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đáp ứng yêu cầu tạo nguồn lực cho phát triển kinh tế, xã hội trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và hội nhập quốc tế.

2. Cơ sở thực tiễn

Thời điểm trước khi Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 có hiệu lực, công tác xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Đồng Nai thực hiện theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 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 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất. Tuy nhiên theo Thông tư số 20/2024/TT-BTNMT ngày 16/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường), các thông tư trên không còn hiệu lực thi hành, công tác công tác xây dựng bảng giá đất; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Đồng Nai không có cơ sở để triển khai thực hiện.

Thực hiện các quy định của pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai đã tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn thành

phố Đồng Nai (sau sáp nhập theo Nghị quyết 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội). Tuy nhiên, trong quyết định này chưa có định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo các quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

Để có cơ sở triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến hệ số điều chỉnh giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai đã báo cáo UBND thành phố về việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất (Văn bản số 4920/SNNMT-KHTC ngày 30/3/2026). Ngày 02/4/2026, UBND Thành phố Đồng Nai đã có văn bản số 5107/UBND-KTNS thống nhất đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê tư vấn xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố và giao Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan xây dựng định mức kinh tế kỹ thuật, hoàn thành các thủ tục liên quan theo quy định.

Do đó, việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai theo các quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai là rất cần thiết, phù hợp với tình hình thực tế và nhiệm vụ được giao tại Luật Đất đai năm 2024, Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 và chỉ đạo của Chính phủ trong quá trình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 nhằm tăng cường hiệu lực quản lý, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả nguồn ngân sách nhà nước; làm căn cứ để xây dựng và thực hiện kế hoạch, quản lý tài chính, xây dựng, phê duyệt đơn giá, giá dịch vụ, dự toán kinh phí, thẩm định và thanh quyết toán các nội dung đối với hoạt động định giá đất trên địa bàn thành phố theo quy định của pháp luật.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Xây dựng và ban hành Quyết định quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai; tạo lập cơ sở pháp lý cho việc lập dự án, triển khai thực hiện, thẩm định và quyết toán các công việc về xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Việc xây dựng định mức phải phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước về xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất và các quy định khác có liên quan.

- Việc xây dựng định mức phải phù hợp với Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ, Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025, Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 và Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026, Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Tổng hợp đầy đủ các nội dung và xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo đúng hướng dẫn của Thông tư số 16/2021/TT-BTNMT ngày 27/9/2021.

- Tổng hợp, rà soát, nghiên cứu, xây dựng các nội dung có liên quan đến việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đảm bảo:

- + Tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, quy định kỹ thuật, quy trình kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố, ban hành có liên quan đến nội dung xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất và đáp ứng yêu cầu chung về kết cấu của các loại định mức; đảm bảo tính tiên tiến, tính thống nhất và tính kế thừa (nếu có);

- + Định mức được xây dựng trên cơ sở thực tiễn việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất bảo đảm tính ổn định trong thời gian nhất định;

- + Định mức sản phẩm tương đồng giữa các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của UBND thành phố phải bảo đảm tính thống nhất;

- + Bảo đảm sự tập trung thống nhất trong công tác xây dựng định mức; khuyến khích, phát huy quyền chủ động của cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng định mức thuộc phạm vi quản lý nhà nước của UBND Thành phố;

- + Bảo đảm tính đúng, tính đủ các hao phí cần thiết để hoàn thành một bước công việc hoặc tạo ra một sản phẩm theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, quy định kỹ thuật, quy trình kỹ thuật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố, ban hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) tại văn bản số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương, có đề nghị UBND các tỉnh chỉ đạo các đơn vị có liên quan “*Khẩn trương tham mưu ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có), đơn giá sản phẩm về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn...*”.

Ngày 06/11/2025, UBND Thành phố Đồng đã ban hành Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đồng Nai, tuy nhiên chưa có quy định định mức xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất do đó cần quy định bổ sung để triển khai thực hiện.

Ngày 30/3/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai đã có văn bản số 4920/SNNMT-KHTC về việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất. Ngày 02/4/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Đồng Nai đã có văn bản số 5107/UBND-KTNS về thuê tư vấn xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất. Theo đó Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đề xuất thuê tư vấn xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai và Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan khẩn trương tham mưu, xây dựng dự thảo định mức kinh tế - kỹ thuật, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các quy định pháp luật khác liên quan.

Ngày 12/5/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ký hợp đồng dịch vụ tư vấn với Trung tâm Điều tra, Quy hoạch đất đai quốc gia thực hiện gói thầu: Xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

Ngày 30/6/2026, đơn vị tư vấn (là Trung tâm Điều tra, Quy hoạch đất đai quốc gia thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường) đã hoàn thành việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

Ngày/...../2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số/STNMT-KHTC gửi các đơn vị liên quan về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Tờ trình và Quyết định ban hành quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai và đăng tải trên cổng thông tin điện tử Thành phố Đồng Nai.

Tiếp thu ý kiến góp ý của các đơn vị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn chỉnh lại dự thảo và gửi Sở Tư pháp cho ý kiến thẩm định theo quy định tại

Văn bản số/STNMT-KHTC ngày/...../2026 xin ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp theo quy định.

Ngày/...../2026, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số/BCTĐ-STP về dự thảo Quyết định nêu trên, trong đó đã kết luận dự thảo Quyết định đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai áp dụng cho các công việc sau:

- Xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất.
- Xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo khu vực, vị trí.

b. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức tư vấn xác định giá đất, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong việc xây dựng đơn giá và dự toán kinh phí xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước.

Định mức này được sử dụng để tính đơn giá, giá sản phẩm, dịch vụ công về xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất; làm căn cứ giao dự toán và quyết toán giá trị sản phẩm hoàn thành trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

2. Về bố cục của dự thảo văn bản

Kết cấu và nội dung của dự thảo Quyết định ban hành Quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai, bao gồm:

- Nội dung Quyết định: gồm 04 Điều.
- Định mức kinh tế - kỹ thuật (kèm theo) gồm 2 phần:
 - + Phần I. Quy định chung.
 - + Phần II. Định mức kinh tế - kỹ thuật.

3. Nội dung cơ bản

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.

Trường hợp các quy định, văn bản được viện dẫn tại định mức kinh tế - kỹ thuật ban hành kèm theo Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp

dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

2. Quy định chuyển tiếp

a. Đối với khối lượng công việc đã thực hiện trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo dự án, công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b. Đối với khối lượng công việc chưa thực hiện thì điều chỉnh bổ sung và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Quyết định này.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức triển khai và tổng hợp những khó khăn vướng mắc và kịp thời báo cáo UBND Thành phố xem xét, quy định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định hiện hành.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai căn cứ lập phương án giá theo quy định pháp luật về giá.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các sở, ban ngành của Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành.

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

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Nguồn lực

- Về tài chính: Nguồn kinh phí để thực hiện xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất được đảm bảo do sử dụng từ kinh phí chi thường xuyên từ nguồn ngân sách nhà nước.

- Về nhân sự và tổ chức thực hiện: Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai và Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn Thành phố Đồng Nai cũng như các tổ chức tư vấn xác định giá đất đã có đầy đủ bộ máy, nhân sự đảm bảo đủ điều kiện áp dụng các quy định định mức kinh tế - kỹ thuật này trong quá trình lập dự toán, dự án và thanh quyết toán các nhiệm vụ về xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất. Do đó, hoàn toàn đảm bảo nguồn lực cho việc thi hành quyết định này.

2. Thời gian trình ban hành

Thời gian trình ban hành dự kiến vào tháng 7 năm 2026.

Quyết định ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật không phải là Văn bản quy phạm pháp luật quy định chính sách, biện pháp nhằm bảo đảm thi hành Hiến

pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên; biện pháp nhằm phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương; biện pháp khác có tính chất đặc thù phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp (tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 21 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật) do đó không cần lập Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật hoặc đánh giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến dự thảo văn bản, kèm theo phụ lục rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Đồng thời, nội dung dự thảo Quyết định không quy định việc phân cấp, ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn quản lý nhà nước giữa các cấp chính quyền hoặc giữa các cơ quan, đơn vị. Việc áp dụng định mức là thống nhất trên địa bàn Thành phố và thuộc phạm vi quản lý chuyên môn của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Do đó, không cần lập Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (nếu có) kèm theo hồ sơ dự thảo văn bản).

Như vậy, Hồ sơ dự thảo Quyết định của UBND Thành phố về việc ban hành Quyết định quy định định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai gồm:

- 1) Dự thảo Quyết định Ban hành Quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai;*
- 2) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo;*
- 3) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý;*
- 4) Báo cáo thẩm định số/BC-STP ngày/...../2025 của Sở Tư pháp;*
- 5) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định số/BC-SNNMT ngày/...../2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;*
- 6) Các tài liệu có liên quan.*

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Cơ quan thẩm định, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát toàn bộ nội dung dự thảo Quyết định, đặc biệt đối với các bảng định mức kinh tế - kỹ thuật mang tính chuyên ngành, phương pháp, kỹ thuật phân tích, đánh giá và tính toán để xây dựng các nội dung cụ thể của định mức. Qua rà soát, dự thảo đã được chỉnh sửa, hoàn thiện, bảo đảm tính thống nhất và phù hợp với quy định hiện hành, cũng như nguyên tắc xây dựng định mức quy định tại Thông tư 16/2021/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường đồng thời bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

Việc xây dựng các định mức trong dự thảo được thực hiện trên cơ sở tổng hợp, kế thừa kinh nghiệm thực tiễn triển khai công tác định giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai; đồng thời rà soát, đối chiếu với các quy chuẩn, quy trình

kỹ thuật hiện hành nhằm bảo đảm tính đúng, tính đủ các hao phí cần thiết để hoàn thành từng bước công việc hoặc tạo ra sản phẩm theo quy định.

Sở Nông nghiệp và Môi trường khẳng định và chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tính phù hợp của định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai được tham mưu ban hành; đồng thời bảo đảm tính thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành, làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân Thành phố Đồng Nai xem xét, ban hành.

Nội dung tham mưu của Sở Nông nghiệp và Môi trường đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định của pháp luật; đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền, số liệu đảm bảo chính xác và đủ điều kiện để ban hành theo quy định của pháp luật và quy chế làm việc; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường và người ký trình chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố/Chủ tịch UBND Thành phố và trước pháp luật về nội dung tham mưu.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định ban hành Quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Đồng Nai, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các PGĐ Sở;
- Sở Tư Pháp;
- Lưu: VT, KHTC.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tuấn Anh