

Số: /TTr-SNNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

**Dự thảo gửi lấy ý
kiến**

TỜ TRÌNH

Ban hành Quyết định quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

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

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 349/2026/NĐ-CP;

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

2. Cơ sở thực tiễn

Tại khoản 2 Điều 50 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất; bảng giá đất và hệ số điều chỉnh hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.”

Theo điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định đề quy định “*chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên*”.

Thực hiện Quyết định số 2795/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt Danh mục văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố dự kiến ban hành triển khai Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, trong đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Ban hành Quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn đảm bảo đúng với quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VĂN BẢN

1. Quá trình đề xuất chủ trương và tổ chức triển khai thực hiện xây dựng dự thảo văn bản

Theo khoản 2 Điều 50 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định:
“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất; bảng giá đất và hệ số điều chỉnh hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.”

Ngày 15 tháng 9 năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2795/QĐ-UBND về việc phê duyệt Danh mục văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố dự kiến ban hành triển khai Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, trong đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

2. Về việc lấy ý kiến của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số/SNNMT-ĐD ngày... tháng... năm 2026 đề nghị các Sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường góp ý đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn (đồng thời lấy ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố đối với dự thảo Quyết định).

Đồng thời, ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số .../SNNMT-ĐD gửi Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai để đăng tải toàn văn dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn trên Cổng thông tin điện tử của thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý theo quy định.

Đến ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn góp ý của ... cơ quan, đơn vị, trong đó:

- .../... đơn vị có ý kiến thống nhất.
- .../... đơn vị có ý kiến khác.
- .../... đơn vị không có ý kiến.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý, tổng hợp và hoàn thiện Tờ trình kèm dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã đăng tải dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định nêu trên và Bảng tổng hợp giải trình, tiếp thu ý kiến đối với dự thảo trên Trang thông tin điện tử của Sở.

3. Về truyền thông dự thảo

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số .../SNNMT-ĐĐ đăng tải toàn văn dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Nông nghiệp và Môi trường để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý theo quy định.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có tin bài về dự thảo trên các phương tiện truyền thông để toàn thể người dân được biết.

4. Về thẩm định dự thảo quyết định

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số .../SNNMT-ĐĐ về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn gửi Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Tư pháp có Báo cáo số .../BC-STP về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số .../BC-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026 giải trình, tiếp thu ý kiến, hoàn thiện Tờ trình và dự thảo Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt

giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định các trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

2. Đối tượng áp dụng

Các sở, ban, ngành, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế, các ban quản lý dự án, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt, Ủy ban nhân dân ở khu kinh tế đặc biệt và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt

3. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Quyết định gồm 6 Điều, cụ thể:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2. Đối tượng áp dụng
- Điều 3. Trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt
- Điều 4. Trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn
- Điều 5. Quy định chuyển tiếp
- Điều 6. Hiệu lực thi hành

4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

Nội dung chính của Quyết định là ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

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

1. Điều kiện về tài chính

Việc triển khai áp dụng Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa

bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn sẽ không làm phát sinh thêm kinh phí ngân sách so với việc thực hiện như hiện nay.

2. Nguồn nhân lực và các điều kiện cần thiết khác

Nguồn nhân lực được sử dụng từ lực lượng công chức, viên chức của Ủy ban nhân dân các sở, ngành và Ủy ban nhân dân xã, phường thực hiện công việc theo chức năng, nhiệm vụ. Việc thực hiện Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn không làm phát sinh thêm biên chế, nhân sự của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân xã, phường.

3. Thời gian trình ban hành

Dự kiến Ủy ban nhân dân thành phố ký ban hành Quyết định trong tháng ... năm 2026.

Trên đây là Tờ trình về việc ban hành Quyết định ban hành quy định trường hợp áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt; trình tự xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn khu kinh tế đặc biệt và việc giao tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

(Hồ sơ gửi kèm theo:

- Dự thảo Quyết định;
- Báo cáo số .../BC-STP ngày ... tháng ... năm 2026 của Sở Tư pháp về ý kiến thẩm định dự thảo;
- Báo cáo số .../BC-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp;
- Bảng tổng hợp giải trình, tiếp thu ý kiến;
- Các tài liệu có liên quan).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, ĐĐ.

GIÁM ĐỐC