

BÁO CÁO

Tổng kết việc thi hành Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND; đánh giá thực trạng quan hệ xã hội và rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND

(Kèm theo Văn bản số /SNNMT-QLĐĐ ngày /6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

I. SỰ CẦN THIẾT TỔNG KẾT, ĐÁNH GIÁ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, việc xây dựng dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND cần được thực hiện trên cơ sở tổng kết việc thi hành văn bản hiện hành và đánh giá rà soát chủ trương, đường lối của Đảng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Ngày 18/10/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh trong xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Sau thời gian triển khai thực hiện, cùng với việc Chính phủ ban hành Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, một số nội dung của Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND không còn phù hợp hoặc chưa được quy định đầy đủ, cần được rà soát, sửa đổi, bổ sung để bảo đảm thống nhất với quy định pháp luật hiện hành và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

II. KẾT QUẢ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH SỐ 25/2024/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh được ban hành nhằm cụ thể hóa Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất. Việc ban hành văn bản tạo cơ sở pháp lý cho việc xác định giá đất trên địa bàn tỉnh để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh. Góp phần đẩy nhanh tiến độ xây dựng, thẩm định giá đất cụ thể, thu hút đầu tư thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh.

Từ khi Quyết định số 25 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh (gọi tắt là Hội đồng thẩm định) thẩm định giá đất cụ thể đối với 19 dự án (với tổng tiền sử dụng đất khoảng trên 3.843 tỷ đồng). Đến nay, UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất đối với 14 dự án với tổng tiền sử dụng đất thu về ngân sách đạt trên 3.308 tỷ đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện phát sinh một số khó khăn, vướng mắc như: Chưa có quy định xử lý đối với trường hợp hồ sơ dự án chưa xác định đầy đủ các thông số quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng hoặc thời điểm bắt đầu kinh doanh; Chưa quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố theo yêu cầu của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP dẫn đến quá trình thực hiện còn tranh cãi, chưa thống nhất; Một số thông số đầu vào của phương pháp thặng dư (*chi phí kinh doanh*), cần được sửa đổi, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế và quy định mới của Chính phủ; chưa quy định các yếu tố ảnh hưởng khác phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương. Do đó, việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND là cần thiết và phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.

III. SỰ PHÙ HỢP NỘI DUNG DỰ THẢO VỚI CHỦ TRƯỞNG CỦA ĐẢNG VÀ PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH

1. Rà soát chủ trương, đường lối của Đảng

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII đặt ra yêu cầu tiếp tục hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan trong quá trình xác định giá đất.

Rà soát đối chiếu với nội dung dự thảo Quyết định cho thấy: Việc sửa đổi, bổ sung các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nhằm cụ thể hóa nguyên tắc xác định giá đất theo cơ chế thị trường. Việc hoàn thiện các thông số đầu vào áp dụng phương pháp thặng dư góp phần bảo đảm việc xác định giá đất khách quan, công khai, minh bạch và thống nhất trên địa bàn tỉnh.

Do đó, nội dung dự thảo phù hợp với chủ trương, định hướng của Đảng về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai.

2. Rà soát các quy định của pháp luật hiện hành

2.1. Luật Đất đai năm 2024

Luật Đất đai năm 2024 quy định nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất và giao Chính phủ quy định chi tiết phương pháp định giá đất.

Qua rà soát cho thấy: Dự thảo Quyết định không quy định mới về nguyên tắc, căn cứ hoặc phương pháp định giá đất. Các nội dung sửa đổi, bổ sung chỉ nhằm cụ thể hóa các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao; Không làm thay đổi trình tự, thủ tục, phương pháp định giá đất được quy định tại Luật Đất đai năm 2024. Do đó, nội dung dự thảo bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai năm 2024.

2.2. Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ)

Tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6; khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (*viết tắt là Nghị định số 71*), trong đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể: tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh và quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Ngày 15/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 226/2025/NĐ-CP có sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71, cụ thể sửa đổi, bổ sung quy định về chi phí kinh doanh và phương pháp thặng dư; sửa đổi, bổ sung các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

Qua rà soát nội dung sửa đổi, bổ sung tại dự thảo và các Phụ lục kèm theo được xây dựng trên cơ sở cụ thể hóa nhiệm vụ được Chính phủ giao. Việc quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng, mức chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng nhằm hạn chế đánh giá cảm tính trong quá trình định giá đất, bảo đảm tính công khai, minh bạch và thống nhất khi áp dụng. Như vậy, nội dung dự thảo phù hợp với quy định tại các Nghị định: số 71/2024/NĐ-CP; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

IV. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI LIÊN QUAN

Thực tiễn thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh cho thấy giá đất chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố về hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch, khả năng tiếp cận các công trình công cộng, cảnh quan môi trường. Ngoài ra, theo truyền thống văn hóa và phong tục tập quán của người dân Hà Tĩnh, các yếu tố về tâm linh (gần đền, chùa, miếu, nghĩa trang, mộ mả riêng lẻ); thửa đất tiếp giáp hoặc đối diện với cơ sở xử lý chất thải; cơ sở giết mổ động vật, khu chăn nuôi tập trung và yếu tố phong thủy, hạ tầng kỹ thuật (đường đâm thẳng, tủ điện/trạm biến áp trước mặt tiền)... có tác động ảnh hưởng đến giá đất (giá đất tại các thửa đất, khu đất này thường thấp hơn các thửa đất lân cận không chịu ảnh hưởng tác động bởi nhóm các yếu tố nêu trên). Và ngược lại, các nhóm yếu tố thuận lợi: Đối với các thửa đất, khu đất ở, thửa đất, khu đất thương mại, dịch

vụ tiếp giáp và nằm trên cùng tuyến đường hoặc có mặt tiền đối diện với trung tâm hành chính; Chợ, siêu thị, trung tâm thương mại; Trung tâm văn hoá, thể thao; Cơ sở giáo dục và đào tạo; Bệnh viện; Công viên, khu vui chơi giải trí; Khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh thì giá đất thường cao hơn các thửa đất lân cận không chịu ảnh hưởng tác động bởi các yếu tố nêu trên.

Trong khi đó các yếu tố này chưa được lượng hóa đầy đủ trong quy định hiện hành dẫn đến việc áp dụng giữa các tổ chức tư vấn còn chưa thống nhất. Việc quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng, mức chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng nhằm hạn chế đánh giá cảm tính trong quá trình định giá đất, bảo đảm tính công khai, minh bạch và thống nhất khi áp dụng.

V. ĐÁNH GIÁ TÍNH HỢP HIẾN, HỢP PHÁP, TÍNH THỐNG NHẤT CỦA DỰ THẢO

Qua rà soát nội dung dự thảo sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng về tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách đất đai theo nguyên tắc thị trường; phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành. Nội dung dự thảo thuộc phạm vi được Chính phủ giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, không vượt thẩm quyền ban hành.

Ngoài ra nội dung dự thảo không quy định thủ tục hành chính mới; không làm phát sinh thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục hoặc thời hạn giải quyết thủ tục hành chính đối với tổ chức, cá nhân; không mâu thuẫn, chồng chéo với các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Qua rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan cho thấy việc ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND là cần thiết, có đầy đủ cơ sở chính trị, cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất của hệ thống pháp luật và phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

PHỤ LỤC

Rà soát chủ trương, đường lối của Đảng và văn bản quy phạm pháp luật có liên quan

Số thứ tự	Văn bản rà soát	Nội dung liên quan	Đánh giá sự phù hợp của nội dung tại Dự thảo Quyết định
1	Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII	Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan trong quá trình xác định giá đất.	Phù hợp
2	Luật Đất đai năm 2024	Quy định nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất và giao Chính phủ quy định chi tiết phương pháp định giá đất	Phù hợp
3	Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất	Quy định phương pháp định giá đất. Giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể: tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh và quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Phù hợp
4	Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ	Sửa đổi quy định về chi phí kinh doanh và phương pháp thặng dư; sửa đổi, bổ sung các yếu tố khác	Phù hợp

Số thứ tự	Văn bản rà soát	Nội dung liên quan	Đánh giá sự phù hợp của nội dung tại Dự thảo Quyết định
	sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai	ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất	
5	Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh	Văn bản được sửa đổi, bổ sung	Cần sửa đổi