

Số: /BC-SNNMT

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2026

## BÁO CÁO

**Tổng kết việc thi hành Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang (nay là tỉnh Tuyên Quang) quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; 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 trên địa bàn tỉnh Hà Giang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiến hành tổng kết việc thi hành Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang (nay là tỉnh Tuyên Quang) quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; 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 trên địa bàn tỉnh Hà Giang. Kết quả như sau:

### I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

#### 1. Bối cảnh trong nước liên quan đến các chính sách

Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Tỉnh Tuyên Quang đã được thành lập trên cơ sở sáp nhập địa giới hành chính giữa tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang.

Sau khi sáp nhập, tỉnh Tuyên Quang kế thừa, tiếp tục áp dụng một số văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang ban hành trước đây, trong đó có Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; 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 trên địa bàn tỉnh Hà Giang. Tuy nhiên, việc sáp nhập đơn vị hành chính đã làm thay đổi về quy mô diện tích tự nhiên, dân số, điều kiện kinh tế - xã hội và nhu cầu sử dụng đất, dẫn đến một số nội dung của Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND không còn hoàn toàn phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh sau sáp nhập.

Trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 đã được ban hành và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024, các quy định liên quan đến giao đất, quản lý, sử dụng đất tiếp tục được hoàn thiện theo hướng chặt chẽ, đồng bộ và phù hợp với thực tiễn.

## **2. Quá trình thực hiện tổng kết**

Ngày 24/3/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 1548/SNNMT-QLĐĐ về việc báo cáo tình hình thi hành Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang.

Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được 45 văn bản của các cơ quan và Ủy ban nhân dân cấp xã. Trên cơ sở đó, Sở đã tổ chức rà soát việc triển khai thực hiện tại các địa phương; Tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan; Đánh giá thực tiễn áp dụng trong công tác xác định giá đất cụ thể.

## **II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

### **1. Công tác chỉ đạo, triển khai và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật**

Các cơ quan, đơn vị, địa phương đã cơ bản quán triệt và triển khai thực hiện Quyết định; việc áp dụng phương pháp thặng dư trong xác định giá đất từng bước được thực hiện thống nhất; công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan từng bước được tăng cường.

### **2. Kết quả thi hành văn bản quy phạm pháp luật, đánh giá ưu điểm, bất cập, hạn chế của văn bản quy phạm pháp luật**

- Ưu điểm: Quyết định đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho việc áp dụng phương pháp thặng dư trong xác định giá đất; các yếu tố ước tính tổng doanh thu, chi phí phát triển được quy định tương đối cụ thể, tạo thuận lợi cho quá trình triển khai thực hiện; góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch trong công tác định giá đất.

- Bất cập, hạn chế của văn bản quy phạm pháp luật: Một số yếu tố đầu vào chưa còn phù hợp với điều kiện thực tế sau khi sáp nhập đơn vị hành chính; mức độ chênh lệch của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định còn mang tính khung cứng, thiếu linh hoạt trong áp dụng; việc thu thập thông tin, số liệu phục vụ tính toán còn khó khăn, chưa đồng bộ giữa các địa phương; một số tình huống phát sinh trong thực tiễn chưa được quy định, hướng dẫn đầy đủ.

### **3. Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân**

#### **3.1. Khó khăn, vướng mắc**

Trong quá trình tổ chức thực hiện, các cơ quan, đơn vị và địa phương gặp một số khó khăn, vướng mắc chủ yếu như sau:

- Hệ thống thông tin, dữ liệu thị trường đất đai chưa đầy đủ, thiếu tính cập nhật và độ tin cậy chưa cao, ảnh hưởng đến việc xác định các yếu tố đầu vào của phương pháp thặng dư;

- Việc xác định tổng doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án còn phụ thuộc nhiều vào giả định, ước tính, dẫn đến kết quả xác định giá đất có độ sai lệch nhất định;

- Một số nội dung quy định chưa theo kịp biến động thực tế về giá đất, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội giữa các khu vực sau khi sáp nhập;

- Năng lực chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn của đội ngũ cán bộ thực hiện công tác định giá đất tại một số địa phương còn hạn chế, dẫn đến lúng túng trong quá trình áp dụng.

### 3.2. Hạn chế

- Công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong việc cung cấp thông tin, số liệu phục vụ định giá đất có thời điểm chưa kịp thời, chưa đồng bộ;

- Việc tổ chức triển khai thực hiện tại một số địa phương chưa thật sự chủ động, còn phụ thuộc vào hướng dẫn của cấp trên;

- Công tác kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện chưa được thực hiện thường xuyên, liên tục.

### 3.3. Nguyên nhân

- Nguyên nhân khách quan: Do biến động của thị trường bất động sản; sự thay đổi, hoàn thiện của hệ thống pháp luật đất đai, đặc biệt là việc ban hành Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành; tác động của việc sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp tỉnh làm thay đổi điều kiện kinh tế - xã hội giữa các khu vực.

- Nguyên nhân chủ quan: Công tác tổ chức thực hiện tại một số cơ quan, địa phương chưa đồng đều; năng lực chuyên môn của một bộ phận cán bộ còn hạn chế; việc xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu phục vụ định giá đất chưa được quan tâm đúng mức.

## 4. Xác định những vấn đề mới phát sinh trong thực tiễn

Qua quá trình tổ chức thực hiện, phát sinh một số vấn đề cần nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung như sau:

- Nhu cầu điều chỉnh, phân loại chi tiết hơn các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phù hợp với đặc điểm từng khu vực, từng loại đất;

- Yêu cầu linh hoạt hơn trong việc xác định mức độ chênh lệch và cách thức điều chỉnh các yếu tố nhằm phản ánh sát hơn giá trị thị trường;

- Phát sinh các trường hợp đặc thù trong thực tiễn chưa được quy định cụ thể trong Quyết định, cần được bổ sung để đảm bảo tính khả thi khi áp dụng;

- Yêu cầu bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ với các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

**5.** Thực hiện Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng và hoàn thiện hệ thống Văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang; Văn bản số 45/STP-XDKTVB&THPL ngày 10/01/2026 của Sở Tư pháp về việc triển khai thực hiện Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang. Hiện nay Sở Nông nghiệp và Môi trường đang hoàn thiện các trình tự, thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy phạm pháp luật quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo quy định.

Sở Nông Nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở (Báo cáo);
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT. QLĐĐ (Ph. Nam)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thị Thanh Thủy**