

Số: /TB-SXD

Khánh Hòa, ngày tháng 9 năm 2026

THÔNG BÁO

Truyền thông dự thảo Quyết định Quy định đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Căn cứ Điều 3 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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; Sở Xây dựng thực hiện truyền thông Dự thảo hồ sơ Quyết định Quy định đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, cụ thể như sau:

1. Hình thức: Đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa chỉ: <https://sxd.khanhhoa.gov.vn>.

2. Thời gian truyền thông: Được thực hiện từ khi tổ chức lấy ý kiến đến khi UBND tỉnh ban hành Quyết định.

3. Nội dung truyền thông: Chi tiết tại phụ lục đính kèm.

Toàn bộ Hồ sơ dự thảo Quyết định được đăng tải công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng thông báo đến các Sở, ban, ngành, đoàn thể và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu được biết và tham gia góp ý./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể;
- UBND xã, phường, đặc khu;
- Lãnh đạo Sở;
- Website Sở (đăng tải);
- Lưu: VT, PC.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Phạm Quốc Vinh

Phụ lục**NỘI DUNG TRUYỀN THÔNG VỀ DỰ THẢO VĂN BẢN**

(Ban hành kèm theo Thông báo số /TB-SXD ngày /9/2026 của Sở Xây dựng)

TRUYỀN THÔNG DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN****1. Cơ sở pháp lý**

(i) Thứ nhất, căn cứ xác định đơn giá thực hiện công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Căn cứ khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”;

Căn cứ khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”;

Căn cứ Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất, trong đó giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định một số nội dung làm căn cứ xác định mức bồi thường;

Căn cứ khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định: “Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình phù hợp với từng trường hợp cụ thể”;

(ii) Thứ hai, về giá nhà ở xây dựng mới làm căn cứ xác định tiền nhà khi bán nhà ở cũ thuộc tài sản công

Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 71 và điểm b khoản 1 Điều 76 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở “Tiền nhà được

xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng; giá trị còn lại của nhà ở được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá **nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành** có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng nhà ở” và “Mức thu tiền nhà được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá **nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành** có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với toàn bộ diện tích sử dụng chưa bán;”.

(iii) Thứ ba, về việc xác định giá trị tài sản nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc

Căn cứ khoản 3 Điều 6 Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 21/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp quy định cách xác định Giá trị đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương áp dụng đối với tài sản là nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc (bao gồm cả nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc được hình thành thông qua mua sắm) được xác định theo công thức sau:

Giá trị đầu tư xây dựng mới tài sản	=	Đơn giá xây dựng mới của tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có tài sản) công bố áp dụng tại thời điểm đưa tài sản vào sử dụng	x	Diện tích, thể tích xây dựng/Số lượng... của tài sản	+	Giá trị của các kết cấu khác gắn với công trình/hạng mục công trình (như: trần, sàn...) xác định theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành (hoặc theo quy định cụ thể của địa tài sản phương nơi có tài sản) tại thời điểm đưa vào sử dụng
-------------------------------------	---	--	---	--	---	--

Căn cứ quy định nêu trên, việc xác định giá trị đầu tư xây dựng mới đối với tài sản là nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc theo giá xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trong một số trường hợp xác định nguyên giá tài sản. Bên cạnh đó, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công quy định việc xử lý, thanh lý, bán tài sản công phải thực hiện theo trình tự, thẩm quyền và phương pháp xác định giá trị tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Do đó, đơn giá nhà, công trình xây dựng và vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành còn là cơ sở để xác định giá trị tài sản trong các trường hợp pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công có quy định, trong đó có các trường hợp giao, nhận, điều chuyển, thanh lý và xử lý tài sản.

Quyết định số 22/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã quy định chuyển tiếp đối với các hồ sơ xác định giá trị tài sản khi giao vốn, thanh lý tài sản; bán đấu giá tài sản nhà ở, công trình xây dựng; bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, trong thời gian chờ ban hành quyết định mới. Theo đó, các hồ sơ này được tiếp tục áp dụng đơn giá theo các quyết định trước đây của tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Ninh Thuận.

Việc xây dựng Quyết định mới vì vậy cần đồng thời cập nhật, thống nhất đơn giá áp dụng đối với bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; xác định giá trị tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; và xác định giá nhà ở xây dựng mới làm căn cứ xác định tiền nhà khi bán nhà ở cũ thuộc tài sản công, bảo đảm thống nhất trong quá trình áp dụng.

2. Cơ sở thực tiễn

Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND ngày 22/01/2026 của UBND tỉnh quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất và mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn; Quyết định số 22/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 đã sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND.

Trong quá trình thực hiện, qua rà soát cho thấy một số loại nhà, công trình, hạng mục công trình chưa được quy định trong Phụ lục đơn giá; một số nội dung cần được cập nhật, điều chỉnh để phù hợp với điều kiện thực tế và mặt bằng giá xây dựng trên địa bàn tỉnh, nhằm bảo đảm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Bên cạnh đó, việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở và quản lý, sử dụng tài sản công phát sinh nhu cầu sử dụng đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc để xác định giá trị tài sản và xác định giá nhà ở xây dựng mới trong các trường hợp theo quy định của pháp luật.

Do đó, việc xây dựng Quyết định mới để quy định thống nhất đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc, đồng thời thay thế các quy định trước đây có liên quan, là cần thiết.

II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

b) Đối tượng áp dụng

Quyết định này được áp dụng đối với cơ quan nhà nước, đơn vị cụ nghiệp công lập, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng tài sản công và cơ quan, tổ chức thực hiện việc xử lý tài sản công có liên quan đến việc xác định giá trị nhà,

công trình xây dựng, vật kiến trúc; Cơ quan, tổ chức thực hiện việc bán nhà ở cũ thuộc tài sản công; Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định giá trị tài sản và các trường hợp khác thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

2. Bố cục của dự thảo văn bản: Dự thảo Quyết định được bố cục gồm phần căn cứ pháp lý ban hành và 6 Điều.

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

Điều 2. Đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc

Điều 3. Mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Điều 6. Điều khoản thi hành

Quy định thời gian có hiệu lực và Quyết định này thay thế Quyết định số

- Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND ngày 22/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất và mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà;

- Quyết định số 22/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sửa đổi, bổ sung Điều 4, Điều 6 Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND ngày 22/01/2026 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất và mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà.

3. Nội dung cơ bản

Dự thảo Quyết định quy định một số nội dung về đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc; Mức hỗ trợ để tháo dỡ, di dời công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn; trách nhiệm của Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, hướng dẫn.