ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ TÁNH LINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 848 /UBND-KT V/v xin ý kiến hướng dẫn liên quan đến việc xác định vị trí, giá đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất	*Tánh Linh, ngày 28 tháng 4 năm 2026*

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Qua triển khai thực hiện Nghị quyết số 82/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, UBND xã Tánh Linh báo cáo khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xác định vị trí, giá đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Xác định vị trí đối với nhóm đất nông nghiệp.

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định:

"Điều 6. Tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí và xác định giá đất theo vị trí đối với nhóm đất nông nghiệp

...

2. Vị trí 2: Thửa đất, khu đất không thuộc Vị trí 1; tiếp giáp với đường xã, hoặc tiếp giáp với đường hẻm, đường nhánh đấu nối với Quốc lộ, đường Tỉnh, đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, có các điều kiện: bề rộng của đường hẻm, đường nhánh từ trên 3m trở lên; cự ly đi theo đường hẻm, đường nhánh vào đến thửa đất, khu đất xác định giá trong phạm vi 300m.

3. Vị trí 3: Thửa đất, khu đất không thuộc Vị trí 1, Vị trí 2; tiếp giáp với các đường, đoạn đường còn lại trong danh mục bảng giá đất ở có bề rộng trên 3m trở lên, hoặc tiếp giáp với đường hẻm, đường nhánh đấu nối với Quốc lộ, đường Tỉnh, đường xã, đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, có các điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b dưới đây:

a) Bề rộng của đường hẻm, đường nhánh từ trên 3m trở lên; cự ly đi theo đường hẻm, đường nhánh vào đến thửa đất, khu đất xác định giá từ trên 300m đến 1000m (đối với đường hẻm, đường nhánh đấu nối với Quốc lộ, đường Tỉnh và các đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị

quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh), trong phạm vi 300m (đối với đường hẻm, đường nhánh đấu nối với đường xã).

b) Bề rộng của đường hẻm, đường nhánh từ 2m đến 3m; cự ly đi theo đường hẻm, đường nhánh vào đến thửa đất, khu đất xác định giá trong phạm vi 100m."

Căn cứ quy định trên, đối với thửa đất ở ven các trục đường đất, đường trải nhựa, bê tông trên địa bàn thôn 1, thôn 2, thôn 3, thôn 4, thôn 5, thôn 6, thôn 7, thôn 8, thôn Hòa Thuận, thôn Quảng Thuận, thôn Đồi Giang, thôn Bàu Chim, thôn Đồng Me, thôn Phú Thuận trên địa bàn xã Tánh Linh tại Cột thứ tự từ số 50 đến số 57 điểm 1 mục II Phụ lục 92 Bảng giá đất xã Tánh Linh kèm theo Quy định Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, có 02 cách hiểu về việc xác định vị trí đối với nhóm đất nông nghiệp.

Cách hiểu thứ nhất: Các thửa đất ở ven các trục đường đất, đường trải nhựa, bê tông như trên nằm trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp, do đó các trục đường này là đường chính, không phải là đường hẻm, đường nhánh theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 3 Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh. Do đó, nếu các trục đường này có bề rộng trên 3m trở lên thì vị trí đất nông nghiệp để xác định giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất **thuộc vị trí 3** ***(thửa đất tiếp giáp với các đường, đoạn đường còn lại trong danh mục bảng giá đất ở có bề rộng trên 3m trở lên)*** theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 30/12/2025.

Cách hiểu thứ 2: Các thửa đất ở ven các trục đường đất, đường trải nhựa, bê tông như trên nằm trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp, các trục đường này do UBND xã quản lý **nên các trục đường này là "đường xã"**. Do đó, vị trí đất nông nghiệp để xác định giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất **thuộc vị trí 2 (*là thửa đất tiếp giáp với đường xã)*** theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh. Nếu hiểu như vậy, thì tất cả các thửa đất cần xác định vị trí đối với nhóm đất nông nghiệp đều tiếp giáp đường xã, do đó đều thuộc vị trí 2 *(trừ trường hợp thuộc vị trí 1).*

Nếu hiểu theo cách thứ 2, thì **"đường xã"** là các tuyến đường thuộc quản lý của UBND xã có đúng hay không, hay cơ quan có thẩm quyền phải quy định các tuyến đường nào là **"đường xã"** để có cơ sở xác định vị trí thửa đất tiếp giáp với **"đường xã"** hay không tiếp giáp với **"đường xã"** theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh.

Như vậy, nội dung trên có 02 cách hiểu khác nhau. Do đó, khi thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai không thống nhất về cách hiểu, nên dẫn tới hồ sơ thủ tục hành chính bị trả lại do không đồng nhất cách xác định vị trí đất nông nghiệp. Do đó, UBND xã Tánh Linh kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn cách xác định vị trí đối với nhóm đất nông nghiệp theo trường hợp cụ thể trên để UBND xã và các cơ quan liên quan cùng thống nhất thực hiện đảm bảo theo quy định.

2. Xác định bề rộng đường chính không có tên đường trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp

Tại khoản 5 và khoản 6 Điều 3 Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 quy định:

"Điều 3. Giải thích từ ngữ

...

5. Đường chính được hiểu là các đường, đoạn đường nằm trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp để tính toán, xác định giá đất cho các Hẻm cấp A, hẻm cấp B và hẻm bậc cấp.

6. Bề rộng của đường hẻm, đường nhánh được xác định tại đoạn có bề rộng nhỏ nhất (không bao gồm phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) của đường hẻm, đường nhánh đi theo đường bộ vào đến thửa đất, lô đất, khu đất xác định giá."

Như vậy đối với các tuyến đường là đường chính *(tại Cột thứ tự từ số 50 đến số 57 điểm 1 mục II Phụ lục 92 Bảng giá đất xã Tánh Linh)* thể hiện: Đất ở ven các trục đường trải nhựa, bê tông rộng từ 6m trở lên; đường nhựa, bê tông rộng từ 3m đến dưới 6m; đường nhựa, bê tông rộng dưới 3m thì **bề rộng của các trục đường này được tính theo bề rộng lòng đường hay bề rộng của phần đường được trải nhựa, bê tông** (ví dụ trục đường có bề rộng lòng đường được phê duyệt là 8m nhưng được trải bê tông là 5m thì tính theo **trục đường trải bê tông rộng từ 6m trở lên hay trục đường trải bê tông rộng từ 3m đến dưới 6m**).

3. Xác định vị trí, giá đất tại tuyến đường mới hình thành.

Đối với thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, khi kiểm tra hiện trạng, thửa đất tiếp giáp với 02 mặt tiền đường, trong đó, 01 mặt tiền đường thuộc tuyến đường số 13 và số 14 KDC Trại Cá, đoạn từ đầu đường 25/12 đến cuối đường số 13 có giá 5.400.000 đồng/m^2 và 01 mặt tiền đường là đường N26 mới hình thành chưa hoàn thiện. Đường N26 được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh theo Quyết định số

2554/QĐ-UBND ngày 05/12/2022, có chiều dài tuyến đường 1.215,06 m, chiều rộng lòng đường 15 m, chiều rộng vỉa hè mỗi bên 6,0 m, chiều rộng dải phân cách 4,0 m, chiều rộng nền đường 31,0 m, kết cấu mặt đường là lớp bê tông nhựa chặt 12,5 dày 4 cm. Hiện nay tuyến đường này chưa có trong danh mục bảng giá đất xã Tánh Linh. Do đó, khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, chưa có cơ sở để xác định giá đất, hệ số thuận lợi tại tuyến đường này.

Đường N26 mới hình thành và chưa hoàn thiện, trong khi chờ UBND tỉnh bổ sung giá đất tại tuyến đường N26, để giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính cho người dân, UBND xã Tánh Linh xin ý kiến hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với việc áp dụng giá đất tại tuyến đường N26 theo một trong hai hướng dưới đây có đảm bảo quy định hay phải đợi UBND tỉnh có quyết định bổ sung giá đất tại tuyến đường N26:

- Thứ nhất: Áp dụng cách xác định vị trí thửa đất là thửa đất nằm tiếp giáp với tuyến đường số 13 và số 14 KDC Trại Cá: Đoạn từ đầu đường 25/12 đến cuối đường số 13 **có giá 5.400.000 đồng/m²** *(theo Cột thứ tự số 49 điểm 1 mục II Phụ lục 92 Bảng giá đất xã Tánh Linh).*

- Thứ hai: Áp dụng cách xác định vị trí thửa đất là thửa đất thuộc vị trí các tuyến đường còn lại rộng hơn hoặc bằng 4m trên địa bàn thôn Lạc Hà, thôn Tân Thành, thôn Chăm, thôn Lạc Thuận, thôn Lạc Hóa 1, thôn Lạc Hóa 2, thôn Lạc Tín, thôn Trà Cụ, thôn Lạc Hưng 1, thôn Lạc Hưng 2 **có giá 1.050.000 đồng/m²** *(theo Cột thứ tự số 46 điểm 1 mục II Phụ lục 92 Bảng giá đất xã Tánh Linh).*

4. Về xác định hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng

Tại khoản 5, Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định:

"Điều 6. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp sang đất ở quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

5. Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau:

a) Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này là hạn mức giao đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hạn mức này được xác định cho từng hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật thì được tính là

01 đối tượng sử dụng đất để được áp dụng chính sách tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này."

- Tại khoản 1, Điều 8 và khoản 1, Điều 9 Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất, hạn mức công nhận, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, trong đó quy định:

"Điều 8. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn

1. Diện tích giao tối đa:

a) Các xã đồng bằng: Không quá 300 m².

b) Các xã trung du, miền núi: Không quá 400 m².

c) Các xã thuộc huyện Phú Quý: Không quá 200 m².

...

Điều 9. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị

1. Diện tích giao tối đa:

a) Các phường thuộc thành phố Phan Thiết và thị xã La Gi: Không quá 100 m².

b) Các thị trấn còn lại thuộc các huyện trong tỉnh: Không quá 150 m²."

Ngày 15/01/2026, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 184/QĐ-UBND phê duyệt danh sách thôn vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, thôn đặc biệt khó khăn; xã vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, xã khu vực I, II, III trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2026-2030

Như vậy, việc áp dụng hạn mức giao đất đối với các xã đồng bằng, trung du và miền núi có được áp dụng theo Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh Lâm Đồng hay không, nếu không thì việc xác định xã đồng bằng, trung du và miền núi theo Quyết định nào.

Bên cạnh đó, xã Tánh Linh bao gồm khu vực thị trấn Lạc Tánh (cũ) và 02 xã cũ là Gia An và xã Đức Thuận, như vậy hiện nay việc xác định hạn mức giao đất đối với khu vực thị trấn Lạc Tánh cũ được áp dụng theo quy định tại Điều 8 hay Điều 9 Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Trên đây là các nội dung vướng mắc khi giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính trên hệ thống Một cửa điện tử, UBND xã Tánh Linh báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Kính mong Sở Nông nghiệp và

Môi trường quan tâm, sớm có ý kiến hướng dẫn để UBND xã thực hiện giải quyết hồ sơ đảm bảo thời gian và đúng theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, PCT UBND xã (Đ/c Mân);
- Phòng Kinh tế xã;
- Trung tâm phục vụ HCC xã;
- Lưu: VT, PKT$_{Ng}$, Y (6b).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ TÂNH LINH T. LÂM ĐỒNG

Mai Trí Mân