

Số: /TTr-SNNMT

Lai Châu, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH
Dự thảo Nghị quyết ban hành Bảng giá đất năm 2026
trên địa bàn tỉnh Lai Châu

Kính gửi: UBND tỉnh Lai Châu.

Thực hiện Quyết định số 2162/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án: Xây dựng Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức đấu thầu, lựa chọn đơn vị tư vấn (Công ty TNHH kiểm toán FAC) triển khai thực hiện dự án. Qua quá trình phối hợp với các sở, ban, ngành và UBND các xã, phường để tiến hành điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ công tác xây dựng bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh; đến nay Đơn vị tư vấn đã hoàn thành việc xây dựng dự thảo bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu với các nội dung 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 Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/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 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2. Cơ sở thực tiễn

Trong thời gian qua, tỉnh Lai Châu đã tổ chức thực hiện dự án điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế – xã hội của địa phương. Việc điều chỉnh bảng giá đất đã được tiến hành đúng trình tự, có sự phối hợp giữa các ngành, các cấp và được thông qua, tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho việc quản lý, sử dụng đất đai, tính thuế, phí, lệ phí và xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 quy định “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026...”; đồng thời, tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định: “Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất...”. Theo đó, việc xây dựng ban hành bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh để áp dụng từ ngày 01/01/2026 là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Việc ban hành Nghị quyết Bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 làm cơ sở áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điều 159 Luật Đất đai, bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật khi Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ có hiệu lực thi hành. Phù hợp với yêu cầu quản lý đất đai và diễn biến tình hình thực tế tại địa phương.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Việc xây dựng Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu đảm bảo đúng trình tự và quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025, Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung ngày 29 tháng 6 năm 2024; Phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội và điều kiện thực tế của tỉnh.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Thực hiện nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 2162/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 về việc phê duyệt dự án: Xây dựng Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiến hành đăng tải thông tin đấu thầu và lựa chọn nhà thầu lựa chọn đơn vị tư vấn (Công ty TNHH kiểm toán FAC) triển khai thực hiện dự án. Ngày 21 tháng 10 năm 2025 Sở đã ban hành Văn bản số 4522/SNNMT-ĐDB về việc đề nghị các Cơ quan có liên quan phối hợp rà soát, cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ dự án xây dựng Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; đồng thời chỉ đạo đơn vị tư vấn phối hợp với UBND các xã, phường để rà soát, đánh giá những hạn chế, bất cập trong quá trình áp dụng bảng giá đất; rà soát bổ sung giá những đoạn đường, tuyến phố, ngõ, Khu tái định cư mới phát sinh chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành; đề xuất xây dựng bảng giá các loại đất đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại các xã, phường; thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất.

Trên cơ sở tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin và phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh, Đơn vị tư vấn đã rà soát, tổng hợp và xây dựng dự thảo Bảng giá đất năm 2026, ngày/....../2025 Sở đã lấy ý kiến tham gia của các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, UBND các xã, phường và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh theo Văn bản số/SNNMT-ĐDB ngày/....../2025. Sau khi nghiên cứu, tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chỉ đạo Đơn vị tư vấn hoàn thiện dự thảo bảng giá đất năm 2026, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Trên cơ sở kết quả thẩm định tại Thông báo số/TB-HĐTD ngày/....../2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo, gửi Sở Tư pháp thẩm định; Sở Tư pháp đã có ý kiến thẩm định tại Báo cáo số/BC-STP ngày/....../2025. Trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát để chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và trình UBND tỉnh xem xét dự thảo Nghị quyết tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày/....../2025.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định bảng giá đối với các loại đất; nguyên tắc xác định giá đất tại từng khu vực, vị trí theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.

2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan tài chính; cơ quan thuế; các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu; người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.

3. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu, gồm 06 điều và có Phụ lục kèm theo Nghị quyết

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu (có phụ lục kèm theo) và được áp dụng kể từ ngày 01/01/2026.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.

Điều 3. Tiêu chí xác định khu vực, vị trí và các nội dung khác chưa được quy định trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp.

Điều 5. Hiệu lực thi hành.

Điều 6. Tổ chức thực hiện.

4. Nội dung cơ bản phụ lục kèm theo Nghị quyết

4.1. Phụ lục 1. Bảng giá đất ở tại đô thị gồm giá đất ở thuộc địa giới hành chính phường Tân Phong và phường Đoàn Kết.

4.2. Phụ lục 2. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị gồm giá đất thương mại, dịch vụ thuộc địa giới hành chính phường Tân Phong và phường Đoàn Kết.

4.3. Phụ lục 3. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị gồm giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính phường Tân Phong và phường Đoàn Kết.

4.4. Phụ lục 4. Bảng giá đất ở tại nông thôn gồm giá đất ở thuộc địa giới hành chính của 36 xã, cụ thể: 1. Xã Mường Kim; 2. Xã Khoen On; 3. Xã Than Uyên; 4. Xã Mường Than; 5. Xã Pắc Ta; 6. Nậm Sỏ; 7. Xã Tân Uyên; 8. Xã Mường Khoa; 9. Xã Bản Bo; 10. Xã Bình Lư; 11. Xã Tả Lèng; 12. Xã Khun Há; 13. Xã Sin Suối Hồ; 14. Xã Phong Thổ; 15. Xã Đào San; 16. Xã Sì Lở Lầu; 17. Xã Không Lào; 18. Xã Tủa Sín Chải; 19. Xã Sìn Hồ; 20. Xã Hồng Thu; 21. Xã Nậm Tăm; 22. Xã Pu Sam Cáp; 23. Xã Nậm Cuối; 24. Xã Nậm Mạ; 25. Xã Lê Lợi; 26. Xã Nậm Hàng; 27. Xã Mường Mô; 28. Xã Hua Bum; 29. Xã Pa Tần; 30. Xã Bum Nưa; 31. Xã Bum Tở; 32. Xã Mường Tè; 33. Xã Thu Lũm; 34. Xã Pa Ủ; 35. Xã Mù Cả; 36. Xã Tà Tổng.

4.5. Phụ lục 5. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn gồm giá đất thương mại, dịch vụ thuộc địa giới hành chính 36 xã, cụ thể: 1. Xã Mường Kim; 2. Xã Khoen On; 3. Xã Than Uyên; 4. Xã Mường Than; 5. Xã Pắc Ta; 6. Nậm Sỏ; 7. Xã Tân Uyên; 8. Xã Mường Khoa; 9. Xã Bản Bo; 10. Xã Bình Lư; 11. Xã Tả Lèng; 12. Xã Khun Há; 13. Xã Sin Suối Hồ; 14. Xã Phong Thổ; 15. Xã Đào San; 16. Xã Sì Lở Lầu; 17. Xã Không Lào; 18. Xã Tủa Sín Chải; 19. Xã Sìn Hồ; 20. Xã Hồng Thu; 21. Xã Nậm Tăm; 22. Xã Pu Sam Cáp; 23. Xã Nậm Cuối; 24. Xã Nậm Mạ; 25. Xã Lê Lợi; 26. Xã Nậm Hàng; 27. Xã Mường Mô; 28. Xã Hua Bum; 29. Xã Pa Tần; 30. Xã Bum Nưa; 31. Xã Bum Tở; 32. Xã Mường Tè; 33. Xã Thu Lũm; 34. Xã Pa Ủ; 35. Xã Mù Cả; 36. Xã Tà Tổng.

4.6. Phụ lục 6. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn gồm giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính 36 xã, cụ thể: 1. Xã Mường Kim; 2. Xã Khoen On; 3. Xã Than Uyên; 4. Xã Mường Than; 5. Xã Pắc Ta; 6. Nậm Sỏ; 7. Xã Tân Uyên; 8. Xã Mường Khoa; 9. Xã Bản Bo; 10. Xã Bình Lư; 11. Xã Tả Lèng; 12. Xã Khun Há; 13. Xã Sin Suối Hồ; 14. Xã Phong Thổ; 15. Xã Đào San; 16. Xã Sì Lở Lầu; 17. Xã Khổng Lào; 18. Xã Tủa Sín Chải; 19. Xã Sìn Hồ; 20. Xã Hồng Thu; 21. Xã Nậm Tăm; 22. Xã Pu Sam Cáp; 23. Xã Nậm Cuối; 24. Xã Nậm Mạ; 25. Xã Lê Lợi; 26. Xã Nậm Hàng; 27. Xã Mường Mô; 28. Xã Hua Bum; 29. Xã Pa Tần; 30. Xã Bum Nưa; 31. Xã Bum Tở; 32. Xã Mường Tè; 33. Xã Thu Lũm; 34. Xã Pa Ủ; 35. Xã Mù Cả; 36. Xã Tà Tổng.

4.7. Phụ lục 7. Bảng giá đất nông nghiệp gồm 02 phường và 36 xã, cụ thể: 1. Phường Tân Phong; 2. Phường Đoàn Kết; 3. Xã Mường Kim; 4. Xã Khoen On; 5. Xã Than Uyên; 6. Xã Mường Than; 7. Xã Pắc Ta; 8. Nậm Sỏ; 9. Xã Tân Uyên; 10. Xã Mường Khoa; 11. Xã Bản Bo; 12. Xã Bình Lư; 13. Xã Tả Lèng; 14. Xã Khun Há; 15. Xã Sin Suối Hồ; 16. Xã Phong Thổ; 17. Xã Đào San; 18. Xã Sì Lở Lầu; 19. Xã Khổng Lào; 20. Xã Tủa Sín Chải; 21. Xã Sìn Hồ; 22. Xã Hồng Thu; 23. Xã Nậm Tăm; 24. Xã Pu Sam Cáp; 25. Xã Nậm Cuối; 26. Xã Nậm Mạ; 27. Xã Lê Lợi; 28. Xã Nậm Hàng; 29. Xã Mường Mô; 30. Xã Hua Bum; 31. Xã Pa Tần; 32. Xã Bum Nưa; 33. Xã Bum Tở; 34. Xã Mường Tè; 35. Xã Thu Lũm; 36. Xã Pa Ủ; 37. Xã Mù Cả; 38. Xã Tà Tổng.

4.8. Phụ lục 8. Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: 1. Phường Tân Phong; 2. Phường Đoàn Kết; 3. Xã Mường Kim; 4. Xã Khoen On; 5. Xã Than Uyên; 6. Xã Mường Than; 7. Xã Pắc Ta; 8. Nậm Sỏ; 9. Xã Tân Uyên; 10. Xã Mường Khoa; 11. Xã Bản Bo; 12. Xã Bình Lư; 13. Xã Tả Lèng; 14. Xã Khun Há; 15. Xã Sin Suối Hồ; 16. Xã Phong Thổ; 17. Xã Đào San; 18. Xã Sì Lở Lầu; 19. Xã Khổng Lào; 20. Xã Tủa Sín Chải; 21. Xã Sìn Hồ; 22. Xã Hồng Thu; 23. Xã Nậm Tăm; 24. Xã Pu Sam Cáp; 25. Xã Nậm Cuối; 26. Xã Nậm Mạ; 27. Xã Lê Lợi; 28. Xã Nậm Hàng; 29. Xã Mường Mô; 30. Xã Hua Bum; 31. Xã Pa Tần; 32. Xã Bum Nưa; 33. Xã Bum Tở; 34. Xã Mường Tè; 35. Xã Thu Lũm; 36. Xã Pa Ủ; 37. Xã Mù Cả; 38. Xã Tà Tổng.

4.9. Phụ lục 9. Bảng giá đất khu, cụm công nghiệp.

5. Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình này gồm các tài liệu:

(1) Dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

(2) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất năm 2026;

(3) Thông báo số/TB-HĐTĐ ngày/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh;

(4) Báo cáo số/BC-STP ngày/2025 của Sở Tư pháp về việc Kết quả thẩm định dự thảo quyết định của UBND.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN SAU KHI ĐƯỢC THỐNG QUA VÀ THỜI GIẠN TRÌNH THÔNG QUA

1. Nguồn kinh phí cho việc thi hành văn bản

- a) Nguồn lực tài chính: Sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước cấp tỉnh theo dự toán được giao năm 2025.
- b) Nhân lực: Công chức, viên chức các sở, ngành, địa phương có liên quan.

2. Điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết

UBND tỉnh, UBND các xã, phường, các sở, ban, ngành có liên quan tổ chức công khai, thực hiện theo thẩm quyền và quy định hiện hành.

3. Thời gian trình thông qua

Dự kiến thời gian trình thông qua vào tháng 12/2025.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, ĐDB.

GIÁM ĐỐC**Bùi Huy Phương**