

Số: /2025/NQ-HĐND

Lai Châu, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

**NGHỊ QUYẾT**

**Ban hành Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

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

*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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;*

*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;*

*Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh Lai Châu; Báo cáo thẩm tra số /BC-KTNS của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp thứ ... khóa ... nhiệm kỳ 2021 – 2026;*

*Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu.*

**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**

1. Phạm vi điều chỉnh:

Bảng giá đất ban hành tại Nghị quyết này được sử dụng để làm căn cứ

trong các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- c) Tính thuế sử dụng đất;
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;
- k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

## 2. Đối tượng áp dụng:

- a) Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế;
- b) Các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu;
- c) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024;
- d) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

## **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**

### 1. Tiêu chí xác định khu vực, vị trí:

#### a) Đối với đất nông nghiệp:

- Vị trí 1: Phải đảm bảo các điều kiện về yếu tố khoảng cách và lợi thế cho sản xuất nông nghiệp và có ít nhất một yếu tố khoảng cách như sau:

+ Phần diện tích đất nông nghiệp trong khu dân cư hoặc gần khu dân cư trong giới hạn khoảng cách  $\leq 500$  mét (tính từ ranh giới ngoài cùng của khu dân cư);

+ Phần diện tích đất nông nghiệp trong chợ hoặc gần chợ trong giới hạn khoảng cách  $\leq 1000$  mét (tính từ ranh giới ngoài cùng của chợ);

+ Phần diện tích đất nông nghiệp cách mép ngoài cùng của vỉa hè, hành lang bảo vệ đường bộ hoặc mép đường giao thông (đối với nơi chưa có quy hoạch)  $\leq 500$  mét.

Kết hợp với ít nhất 02 trong 04 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp là: Địa hình bằng phẳng; thời tiết, khí hậu thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp; độ phì nhiêu cao; tưới tiêu chủ động.

- Vị trí 2:

+ Phần diện tích đất tiếp giáp sau vị trí 1, có khoảng cách từ 500 mét trở lên và kết hợp với ít nhất 01 trong 04 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp là: Địa hình bằng phẳng; thời tiết, khí hậu thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp; độ phì nhiêu cao; tưới tiêu chủ động.

+ Phần diện tích đất đảm bảo điều kiện về khoảng cách của vị trí 1 nhưng không đạt điều kiện về lợi thế cho sản xuất nông nghiệp của vị trí 1.

Trường hợp vị trí 2, cùng cánh đồng (ruộng lúa), cùng đồi (đất nương, đồi chè) với vị trí 1 và có ít nhất 02 trong 04 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3:

+ Phần diện tích đất đảm bảo điều kiện về khoảng cách của vị trí 2 nhưng không đạt điều kiện về lợi thế cho sản xuất nông nghiệp của vị trí 2.

+ Phần diện tích còn lại không thuộc vị trí 1 và vị trí 2.

Trường hợp vị trí 3, cùng cánh đồng (ruộng lúa), cùng đồi (đất nương) với vị trí 2 và có ít nhất 01 trong 04 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp là: Địa hình bằng phẳng; thời tiết, khí hậu thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp; độ phì nhiêu cao; tưới tiêu chủ động thì được xếp vào vị trí 2.

b) Đất phi nông nghiệp tại nông thôn:

- Khu vực 1: Phần diện tích đất thuộc khu vực tiếp giáp Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, đường giao thông nông thôn tại trung tâm xã hoặc cụm xã đến mét thứ 1.000; Phần diện tích đất nằm trong khu thương mại, dịch vụ, chợ, khu du lịch, khu công nghiệp hoặc gần ranh giới ngoài cùng của khu thương mại, dịch vụ, chợ, khu du lịch, khu công nghiệp có khả năng sinh lợi, có kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ đến mét thứ 1.000 và được chia làm 3 vị trí:

+ Vị trí 1: Phần diện tích đất cách mép ngoài cùng của vỉa hè, chỉ giới đường giao thông hoặc mép ngoài cùng của đường giao thông nông thôn (đối với nơi chưa có quy hoạch)  $\leq 40$  m; phần diện tích đất nằm trong khu thương mại, dịch vụ, chợ, khu du lịch, khu công nghiệp hoặc gần ranh giới ngoài cùng của khu thương mại, dịch vụ, chợ, khu du lịch, khu công nghiệp  $\leq 40$  m.

+ Vị trí 2: Phần diện tích đất sau vị trí 1 (sau mét thứ 40) đến mét thứ 100.

+ Vị trí 3: Phần diện tích còn lại của khu vực 1 không thuộc vị trí 1 và vị trí 2.

- Khu vực 2: Phần diện tích đất thuộc khu vực tiếp giáp đường giao thông liên xã, liên thôn, bản đến mét thứ 1000; khu vực đất gần ranh giới ngoài cùng của khu vực 1 đến mét thứ 1000 và được phân thành 02 vị trí như sau:

+ Vị trí 1: Phần diện tích đất cách ranh giới ngoài cùng của khu vực 1  $\leq 40$  m; Phần diện tích đất cách mép ngoài cùng của đường giao thông  $\leq 40$  m.

+ Vị trí 2: Phần diện tích đất còn lại của khu vực 2 không thuộc vị trí 1.

- Khu vực 3: Phần diện tích đất phi nông nghiệp còn lại trên địa bàn xã không thuộc khu vực 1 hoặc khu vực 2.

Trường hợp thửa đất, khu đất có nhiều cách xác định khu vực, vị trí thì được xác định theo cách tính cho giá đất cao nhất.

c) Đất phi nông nghiệp tại đô thị:

- Vị trí 1: Phần diện tích đất có vị trí cách đường, phố, tính từ chỉ giới quy hoạch hành lang an toàn giao thông  $\leq 20$  m;

- Vị trí 2: Phần diện tích đất sau vị trí 1 (sau mét thứ 20) đến mét thứ 40.

- Vị trí 3: Phần diện tích đất sau vị trí 2 (sau mét thứ 40) đến mét thứ 60.

- Vị trí còn lại: Các vị trí còn lại không thuộc vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3.

2. Giá đất trong trường hợp đặc biệt

a) Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp với 2 đường, tuyến đường, phố có giá trở lên thì xác định giá theo đường, tuyến đường, phố có mức giá cao nhất; vị trí 1 được tính hệ số bằng 1,2 giá đất của đường, tuyến đường, phố có giá đất cao nhất. Các vị trí còn lại được xác định theo vị trí của đường, tuyến đường, phố có khoảng cách gần nhất; nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, tuyến đường, phố bằng nhau thì áp dụng theo đường, tuyến đường, phố có giá cao nhất. Trường hợp thửa đất không tiếp giáp với tuyến đường, đoạn đường, phố, khu dân cư có giá nhưng tiếp giáp với đường ngõ, ngách đi chung (đường ngõ, ngách do Nhà nước quản lý) chưa có giá thì được xác định theo giá đất của vị trí còn lại trong Bảng giá đất.

b) Trường hợp thửa đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có nhiều mục đích sử dụng thì giá đất được xác định theo từng mục đích sử dụng đất của từng vị trí, khu vực của thửa đất đó

3. Đối với giá các loại đất khác chưa quy định trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu

a) Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng: Giá đất được xác định bằng 50% giá đất rừng sản xuất cùng vị trí và khu vực.

b) Đất sản xuất nông nghiệp khác: Giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp liền kề; trường hợp liền kề nhiều loại đất sản xuất nông nghiệp thì căn cứ vào loại đất nông nghiệp có giá thấp nhất.

c) Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất

phi nông nghiệp khác: Giá đất bằng 70% giá đất ở cùng vị trí và khu vực.

d) Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Giá đất bằng 60% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ cùng vị trí và khu vực.

đ) Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Giá đất bằng 60% giá loại đất liền kề. Nếu liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất; trường hợp không có các loại đất đã định giá liền kề thì tính bằng 40% giá đất ở cùng vị trí và khu vực.

e) Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng: Trường hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá đất được xác định bằng 60% giá đất nuôi trồng thủy sản cùng vị trí; trường hợp sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng, khai thác thủy sản thì giá đất được xác định bằng 60% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ cùng vị trí và khu vực.

g) Đất chưa sử dụng khi cần định giá thì giá đất bằng 20% giá đất loại đất liền kề, nếu liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định bằng giá đất của loại đất sau khi đưa vào sử dụng.

#### 4. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

#### **Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp**

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ của người sử dụng đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, giá đất tại Bảng giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính, thuế và các khoản thu ngân sách từ đất đai được tiếp tục thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ. Đối với các trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ của người sử dụng đất để nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; nộp các khoản thuế, lệ phí khi chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực nhưng chưa có giá đất tại bảng giá đất thì được áp dụng giá đất theo Nghị quyết này. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 thì giá đất tính tiền sử dụng đất khi bố trí tái định cư được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

#### **Điều 5. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày      tháng      năm 2025.

#### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định pháp luật.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

*Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu khóa..., Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng 12 năm 2025*

**Nơi nhận:**

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng: Quốc hội, Chính phủ;
- Các Bộ: NN&MT, TC, XD, TP;
- Vụ Pháp chế – Bộ NNMT;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Lai Châu;
- UBND, UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Thuế tỉnh Lai Châu;
- Thống kê tỉnh Lai Châu;
- Các Sở, Ban, Ngành, Hội, Đoàn thể;
- HĐND, UBND các xã, phường;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh ;
- Trung tâm tin học - Công báo tỉnh ;
- Lưu: VT, VP HĐND tỉnh.

**CHỦ TỊCH**

