

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Xây dựng Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SNNMT ngày tháng năm 2025
của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

PHẦN A

CƠ SỞ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2026

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

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

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

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

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Các Quyết định của UBND tỉnh Lai Châu: số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 quy định Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu ban hành kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019; số 39/2023/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; số .../2025/QĐ-UBND ...

Hợp đồng tư vấn số 208/2025/HĐTV ngày 20/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lai Châu và Công ty TNHH Kiểm toán FAC về việc thực hiện Gói thầu số 01: Xây dựng Bảng giá đất áp dụng năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

II. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2026 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LAI CHÂU

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.

III. NỘI DUNG CÔNG VIỆC XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THEO KHU VỰC, VỊ TRÍ

1. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, giá đất trong bảng giá đất được xác định theo khu vực, vị trí hoặc đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lai Châu chưa đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 24 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (Nghị định số 71/2024/NĐ-CP), được sửa đổi tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) do đó chưa đủ điều kiện để xác định giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn, đồng thời theo hồ sơ mời thầu và nội dung hợp đồng đã ký kết với Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lai Châu, đơn vị tư vấn xây dựng bảng giá đất (Công ty TNHH Kiểm toán FAC – sau đây viết tắt là Công ty FAC) thực hiện tư vấn xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo khu vực, vị trí.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và khoản 8 mục I phần IV Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai (Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), để xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí, Công ty FAC thực hiện 04 bước công việc như sau:

- Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;
- Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường;

- Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;
- Xây dựng dự thảo bảng giá đất (BGĐ) và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất (BCTM).

2. Nội dung Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí

Theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;
- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn cấp tỉnh; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;
- Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra giá đất điều tra;
- Việc quy định khu vực, vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);
- Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng.

PHẦN B

NỘI DUNG BÁO CÁO THUYẾT MINH

I. ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LAI CHÂU

1. Khái quát về điều kiện tự nhiên

a) Địa hình: Lai Châu là tỉnh nằm ở vùng Tây Bắc Việt Nam, có vị trí địa lý: Phía Bắc giáp tỉnh Vân Nam (Trung Quốc), Phía Đông giáp tỉnh Lào Cai và Yên Bái, Phía Nam giáp Sơn La, Phía Tây giáp Điện Biên, Trung tâm hành chính là thành phố Lai Châu, cách Hà Nội khoảng 450 km. Địa hình ở đây chủ yếu là địa hình núi cao, chia cắt mạnh, độ cao trung bình từ 800 – 1.500 m; có nhiều dãy núi cao như dãy Hoàng Liên Sơn, Pu Sam Cáp, Pu Si Lung (cao 3.076 m – điểm cao nhất của Lai Châu và nằm trong top cao nhất Việt Nam). Xen giữa là các thung lũng, lòng chảo và sông suối nhỏ, thuận lợi cho phát triển nông nghiệp ở quy mô vừa và nhỏ.

b) Khí hậu: Lai Châu có khí hậu nhiệt đới gió mùa núi cao, chia thành hai mùa rõ rệt, Mùa mưa: từ tháng 5 đến tháng 9, lượng mưa lớn (1.800 – 2.500 mm/năm), Mùa khô: từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau, có sương mù và rét đậm

vào mùa đông. Nhiệt độ trung bình năm khoảng 21 – 23°C; vùng cao có thể dưới 15°C vào mùa lạnh.

Điều kiện tự nhiên của Lai Châu phức tạp nhưng giàu tiềm năng thuận lợi cho thủy điện, lâm nghiệp, du lịch sinh thái, phát triển cây trồng đặc hữu vùng cao. Tuy nhiên, địa hình hiểm trở, giao thông khó khăn, nguy cơ sạt lở, biến đổi khí hậu là thách thức lớn cho phát triển và quy hoạch đất đai.

2. Khái quát về tình hình kinh tế – xã hội, đầu tư hạ tầng

Bám sát công tác lãnh đạo, chỉ đạo của Trung ương trong thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội được giao, trong những năm qua, Đảng bộ, chính quyền và Nhân dân tỉnh Lai Châu luôn nêu cao tinh thần đoàn kết, phấn đấu hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao; kinh tế – xã hội phát triển nhanh, bền vững, đời sống vật chất và tinh thần của người dân ngày càng được nâng cao.

Trong Quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh đặt mục tiêu: thu hút đầu tư, phát triển hạ tầng, hình thành vùng nguyên liệu lớn, phát triển du lịch, kinh tế cửa khẩu, kinh tế biên giới.

- Tăng trưởng kinh tế

Ước tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) 9 tháng năm 2025 (theo giá so sánh 2010) ước đạt 12.350.228 triệu đồng, tăng 8,53%, trong đó: Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,04% so với cùng kỳ, đóng góp 0,50 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 12,67% so với cùng kỳ, đóng góp 5,98 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,75% so với cùng kỳ, đóng góp 2,68 điểm phần trăm; thuế và trợ cấp sản phẩm giảm 10,67% so với cùng kỳ, đóng góp -0,63 điểm phần trăm. Mức tăng trưởng kinh tế 9 tháng năm 2025 tăng 8,53% chủ yếu từ ngành sản xuất và phân phối điện chiếm tỷ trọng 38,84% tổng sản phẩm trên địa bàn, tăng 14,95% so với cùng kỳ năm trước; ngành giáo dục và đào tạo chiếm tỷ trọng 7,82% tổng sản phẩm trên địa bàn, tăng 10,83% so với cùng kỳ năm trước; hoạt động của Đảng cộng sản, tổ chức chính trị-xã hội, quản lý nhà nước, an ninh quốc phòng, bảo đảm xã hội bắt buộc chiếm tỷ trọng 5,40% tổng sản phẩm trên địa bàn, tăng 10,95% so với cùng kỳ năm trước. Trong quý II, III năm nay xuất hiện nhiều đợt mưa lớn, mưa nhiều trên địa bàn tỉnh nên lưu lượng nước về các hồ chứa thủy điện tăng nhanh tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà máy thủy điện phát điện. Bên cạnh đó, 9 tháng năm nay có thêm 6 nhà máy thủy điện đã hoàn thành đi vào phát điện với tổng công suất lắp máy là 91,4 MW góp phần vào mức tăng chung ngành sản xuất điện. Ngoài ra trong 9 tháng năm nay, một số ngành tăng trưởng khá cao so với cùng kỳ như: Xây dựng nhà các loại tăng 54,50%; Hoạt động xây dựng chuyên dụng tăng 95,96%; Bán buôn (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) tăng 10,30%; Dịch vụ ăn uống tăng 17,50%; Hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 14,17%; Cho thuê máy móc, thiết bị; cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình tăng 19,27%; Hoạt động dịch vụ lao động và việc làm tăng 15,20%. 3 Một số ngành chiếm tỷ trọng lớn như ngành Nông nghiệp và hoạt động dịch vụ có liên quan chiếm 9,14% GRDP, tăng 3,55%; ngành Viễn

thông chiếm 5,52% GRDP, tăng 5,84%. Về cơ cấu nền kinh tế 9 tháng năm 2025, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 8,77% GRDP; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 59,42% GRDP; khu vực dịch vụ chiếm 26,98% GRDP; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 4,83% GRDP (cơ cấu tương ứng cùng kỳ năm 2024 là: 11,20%; 49,09%; 33,83%; 5,88%).

- Về sản xuất công nghiệp, xây dựng

a) Công nghiệp

Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) tháng 9/2025 ước giảm 17,53% so với tháng trước và tăng 24,81% so với cùng kỳ năm trước. Giảm so với tháng trước và tăng so với cùng kỳ năm trước là do chỉ số sản xuất ngành công nghiệp Sản xuất và phân phối điện ước giảm 18,05% so tháng trước, tăng 24,92% so với cùng kỳ năm trước.

b) Xây dựng

Giá trị sản xuất ngành xây dựng 9 tháng năm 2025 (theo giá hiện hành) ước đạt 5.959.241 triệu đồng, so với cùng kỳ năm trước tăng 9,39%. Giá trị sản xuất ngành xây dựng 9 tháng năm 2025 (theo giá so sánh năm 2010) ước đạt 3.622.463 triệu đồng, so với cùng kỳ năm trước tăng 6,44%. Giá trị sản xuất ngành xây dựng 9 tháng năm 2025 theo giá so sánh dự ước tăng 6,44% so với cùng kỳ năm trước, trong đó: Công trình nhà ở tăng 34,30% (chủ yếu do công tác xóa nhà tạm, nhà dột nát đã hoàn thành với 7.161 căn, đạt 100% kế hoạch, trong đó, 5.995 căn xây mới, 1.166 căn sửa chữa, tổng kinh phí đã huy động 629.418 triệu đồng; huy động được trên 250.000 lượt ngày công), công trình nhà không để ở tăng 128,39% (chủ yếu là các công trình dự án trường học đang được xây dựng có ý nghĩa chào mừng kỷ niệm 80 năm Quốc Khánh 2/9), công trình kỹ thuật dân dụng giảm 9,52%, hoạt động xây dựng chuyên dụng tăng 95,97% (công tác phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng cho các dự án chuẩn bị khởi công xây dựng đang được đẩy nhanh tiến độ).

- Sản xuất nông nghiệp

a) Cây hàng năm

* Cây lúa: Diện tích gieo trồng ước đạt 31.102 ha giảm 0,83% so với chính thức năm trước; Sản lượng lúa thu hoạch ước đạt 63.761 tấn giảm 2,97% so với cùng kỳ năm trước. Diện tích gieo trồng lúa Đông xuân ước đạt 6.778 ha giảm 0,61% so với vụ Đông xuân năm trước. Diện tích giảm ở các xã Tam Đường, Sìn Hồ, Phong Thổ, Than Uyên do người dân chuyển đổi sang trồng dong riêng và một số diện tích không đảm bảo nước tưới tiêu nên bà con nhân dân chuyển sang gieo trồng vào vụ mùa. Diện tích thu hoạch đạt 6.708 ha giảm 1,64% so với diện tích gieo trồng là do ảnh hưởng mưa lớn kéo dài một số diện tích lúa tại xã Mường Kim bị cuốn trôi, vùi lấp. Sản lượng thu hoạch ước đạt 37.846 tấn giảm 1,72% so với vụ Đông xuân năm trước, năng suất đạt 55,84 tạ/ha. Diện tích gieo cấy lúa Mùa ước đạt 24.324 ha giảm 0,89% so với cùng kỳ năm trước, chia ra: Diện tích lúa ruộng ước đạt 23.183 ha, đạt 100,6% KH, thấp hơn 98 ha so với

cùng kỳ năm trước do chuyển đổi sang trồng một số cây ngắn ngày tại xã Mường Khoa, xã Than Uyên, xã Mường Than; Diện tích gieo trồng lúa nương ước đạt 1.141 ha, diện tích lúa nương giảm 128 ha so với cùng kỳ năm trước, do bà con chuyển đổi sang các cây trồng khác như cây ăn quả, sắn, dong riềng...

* Cây ngô: Diện tích gieo trồng ước đạt 18.225 ha, diện tích giảm 3,53% so với năm trước. Diện tích giảm chủ yếu ở xã Phong Thổ, xã Khổng Lào do chuyển đổi sang trồng cây dong riềng, chè, mắc ca, quế và rau lấy quả cho năng suất, chất lượng ổn định, giá trị kinh tế cao góp phần xóa đói giảm nghèo bền vững cho bà con nhân dân. Diện tích ngô vụ Mùa đã gieo trồng ước đạt 2.728 ha tương đương so với cùng kỳ năm trước. Sản lượng ngô ước đạt 71.612 tấn, giảm 0,88% so với chính thức năm trước.

* Cây rau các loại: Diện tích gieo trồng ước đạt 2.310 ha tăng 2,33% so với cùng kỳ năm trước; sản lượng rau các loại đạt 19.422 tấn, tăng 3,21% so với cùng kỳ năm trước.

b) Cây lâu năm

* Cây ăn quả: Tổng diện tích cây ăn quả hiện có 14.094 ha giảm 2,27% so với cùng kỳ năm trước; diện tích giảm ở cây chuối thuộc xã Khổng Lào và xã Phong Thổ (cây chuối trồng lâu năm cần cỗi đất bạc màu cho năng suất thấp bà con chuyển đổi sang trồng cây dong riềng giá trị kinh tế cao hơn) và cây chanh leo xã Tả lèng, Khổng Lào, Đào San, Mường Kim, xã Khoen On, Mường Than, Than Uyên (do cây hết chu kỳ kinh doanh năng suất thấp bà con chặt phá).

* Cây Cao su: Diện tích hiện có 12.927 ha tương đương năm trước; Sản lượng cao su ước đạt 7.450 tấn tăng 3,09% so với cùng kỳ năm trước, sản lượng tăng do diện tích cho sản phẩm tăng.

* Cây chè: Diện tích hiện có 10.629 ha tăng 3,11% so với cùng kỳ năm trước, diện tích tăng chủ yếu ở phường Đoàn Kết, xã Bản Bo và một số xã trên địa bàn tỉnh do dự án trồng Chè đang được triển khai. Sản lượng thu hoạch ước đạt 56.707 tấn tăng 13,15% so với cùng kỳ năm trước, sản lượng tăng chủ yếu là do bà con nhân dân chăm sóc tốt và diện tích cho thu hoạch tăng.

Việc trồng phát triển cây dược liệu có giá trị kinh tế cao như cây Sâm Lai Châu và các loại cây dược liệu, hương liệu được nhà nước, doanh nghiệp và nhân dân quan tâm đầu tư sản xuất gieo trồng. Toàn tỉnh diện tích Sâm hiện có 15,8 ha, sa nhân hiện có 29,5 ha, cây dược liệu lâu năm khác (hoa hòe, thanh hao, đương quy...) hiện có 81,5 ha.

- Chăn nuôi - thủy sản

Trong 9 tháng năm 2025, trên địa bàn tỉnh Lai Châu đã ghi nhận 02 ổ dịch bệnh Đại trên động vật; đặc biệt đã ghi nhận 35 ổ dịch bệnh Dịch tả lợn Châu Phi với tổng số 9.470 con vật buộc phải tiêu hủy (trong đó: Tiêu hủy 02 con chó do bệnh Đại, tiêu hủy 9.468 con lợn với tổng trọng lượng trên 498.415 kg do mắc bệnh dịch tả Châu Phi). Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh cũng đã ghi nhận một số bệnh truyền nhiễm khác, tại phường Đoàn Kết có 11 con lợn mắc bệnh Lở mồm

long móng đã được điều trị khỏi, tại xã Nậm Hàng bệnh viêm phổi ở dê và bệnh sung phù đầu do vi khuẩn E.Coli ở lợn xuất hiện rải rác.

Tăng cường hướng dẫn, vận động nhân dân nạo vét tu sửa ao hồ để phục vụ nuôi trồng thủy sản năm 2025. Đồng thời khuyến khích mở rộng các mô hình thủy sản đã thực hiện nuôi có hiệu quả qua các năm. Tổng sản lượng thủy sản 9 tháng năm 2025 ước đạt 2.875 tấn tăng 6,79% so với cùng kỳ năm trước. Sản lượng thủy sản tăng chủ yếu do diện tích nuôi trồng ở ao, lồng bè, bể bồn năm nay cho thu hoạch tăng. Sản lượng thủy sản khai thác vẫn được bà con đánh bắt trên các lồng hồ thủy điện, các hộ dân tự đầu tư mua lưới, chài, vó bè và các công cụ khác để đánh bắt cá, nhiều hộ coi đánh bắt thủy sản lồng hồ là nghề chính để phát triển kinh tế.

- Sản xuất lâm nghiệp

Đã thực hiện trồng được 2.256 ha/5.236 ha, trong đó: Diện tích trồng rừng phòng hộ (bao gồm cả diện tích trồng rừng thay thế) 129 ha; diện tích trồng rừng sản xuất 2.127 ha (cây Quế 154 ha; cây lâm nghiệp khác 1.973 ha), đạt 43,09% KH.

* Khai thác lâm sản: Sản lượng gỗ khai thác 9 tháng ước đạt 3.480 m³, tăng 0,61% so với cùng kỳ năm trước, sản lượng gỗ tăng do bà con khai thác cây phân tán trồng ở vườn nhà và khu sườn đồi gần nhà; sản lượng củi khai thác 278.510 set, giảm 0,78% so với cùng kỳ năm trước.

- Đầu tư

Tổng vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh dự ước 9 tháng năm 2025 ước đạt 9.001.608 triệu đồng, so với cùng kỳ năm trước tăng 5,78%. Đóng góp chính đến từ vốn doanh nghiệp ngoài nhà nước, đặc biệt là các doanh nghiệp thủy điện tăng 16,53% và vốn hộ dân cư tăng 5,31% sau chương trình “Hành trình chung tay xóa nhà tạm, nhà dột nát”. Nhiều dự án trọng điểm đang triển khai như: Dự án kết nối giao thông các tỉnh miền núi phía Bắc; Dự án Hàm đường bộ qua đèo 18 Hoàng Liên kết nối thị xã Sa Pa (tỉnh Lào Cai) với huyện Tam Đường (tỉnh Lai Châu)... Trong đó: Vốn Nhà nước trên địa bàn ước đạt 2.839.133 triệu đồng, chiếm 31,54% tổng vốn đầu tư trên địa bàn, so với cùng kỳ năm trước giảm 11,87%; Vốn ngoài Nhà nước ước đạt 6.162.475 triệu đồng, chiếm 68,46% tổng vốn đầu tư trên địa bàn, so với cùng kỳ năm trước tăng 16,53%. Tổng vốn đầu tư toàn xã hội trên địa bàn tỉnh 9 tháng đầu năm 2025 tập trung đầu tư chủ yếu cho Đầu tư xây dựng cơ bản ước đạt 7.664.793 triệu đồng, chiếm 85,15%; mua sắm TSCĐ dùng trong sản xuất không qua xây dựng cơ bản ước đạt 507.016 triệu đồng chiếm 5,63%; sửa chữa, nâng cấp TSCĐ ước đạt 769.662 triệu đồng chiếm 8,55%; còn lại 0,67% là đầu tư khoản mục khác. Tỷ lệ giải ngân vốn ngân sách Nhà nước đạt thấp, tính đến ngày 15/9/2025 đạt 909.435 triệu đồng, bằng 21,07% tổng kế hoạch vốn, bằng 23,04% kế hoạch giao chi tiết, thấp hơn 14,1 điểm % so với cùng kỳ năm trước.

- Thu, chi ngân sách nhà nước

Trong 9 tháng năm 2025, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội đạt được nhiều kết quả tích cực, nhiều chỉ tiêu kinh tế tăng so với cùng kỳ năm 2024. Ước thực hiện 9 tháng năm 2025, tổng thu ngân sách địa phương đạt 13.723.787 triệu đồng, vượt 14,87% dự toán Trung ương giao và vượt 11,86% dự toán HĐND tỉnh giao, trong đó thu ngân sách trên địa bàn ước đạt 2.378.000 triệu đồng, vượt 17,72% dự toán Trung ương giao và vượt 0,12% dự toán HĐND tỉnh giao, tăng 32,31% so với cùng kỳ năm trước; tổng chi ngân sách địa phương ước đạt 8.085.958 triệu đồng, bằng 65,87% dự toán HĐND tỉnh giao, tăng 24,99% so với cùng kỳ năm trước.

3. Tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp

Triển khai mô hình chính quyền địa phương 2 cấp (cấp tỉnh, cấp xã, bỏ cấp huyện) và thực hiện Nghị quyết số 1670/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lai Châu năm 2025, 38 xã, phường mới sau sắp xếp đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2025 (gồm 36 xã và 02 phường) như sau:

STT	Phân loại	Đơn vị mới	Thành phần sáp nhập
1	Phường	Tân Phong	Phường Tân Phong, Phường Đông Phong, Xã San Thành, Xã Nùng Nàng, Xã Bản Giang
2	Phường	Đoàn Kết	Phường Đoàn Kết, Phường Quyết Tiến, Phường Quyết Thắng, Xã Lán Nhì Thành; Xã Sùng Phài
3	Xã	Mường Kim	Xã Tà Mung, Xã Tà Hừa, Xã Pha Mu, Xã Mường Kim
4	Xã	Khoen On	Xã Ta Gia; Xã Khoen On
5	Xã	Than Uyên	Thị trấn Than Uyên, Xã Mường Than, Xã Hua Nà, Xã Mường Cang
6	Xã	Mường Than	Xã Phúc Than; Xã Mường Mít
7	Xã	Pắc Ta	Xã Hố Mít; Xã Pắc Ta
8	Xã	Nậm Sỏ	Xã Tà Mít; Xã Nậm Sỏ
9	Xã	Tân Uyên	Thị trấn Tân Uyên, Xã Trung Đồng, Xã Thân Thuộc, Xã Nậm Cắn
10	Xã	Mường Khoa	Xã Phúc Khoa; Xã Mường Kho
11	Xã	Bản Bo	Xã Nà Tăm; Xã Bản Bo
12	Xã	Bình Lư	Thị trấn Tam Đường, Xã Sơn Bình và Xã Bình Lư
13	Xã	Tả Lèng	Xã Giang Ma, Xã Hồ Thầu và Xã Tạ Lèng
14	Xã	Khun Há	Xã Bản Hon và Xã Khun Há
15	Xã	Sin Suối Hồ	Xã Nậm Xe, Thèn Sin và Sin Suối Hồ
16	Xã	Phong Thổ	thị trấn Phong Thổ, xã Xã Huổi Luông, Ma Li Pho, Mường So
17	Xã	Dào San	Xã Tung Qua Lìn, Mù Sang và Đào San
18	Xã	Sì Lở Lầu	Xã Vàng Ma Chải, Mỏ Sì San, Pa Vây Sừ và Sì Lở Lầu

STT	Phân loại	Đơn vị mới	Thành phần sáp nhập
19	Xã	Khổng Lào	Xã Hoang Thèn, Bản Lang và Khổng Lào
20	Xã	Tủa Sín Chải	Xã Làng Mô, Tả Ngảo và Tủa Sín Chải
21	Xã	Sìn Hồ	thị trấn Sìn Hồ và các Xã Sà Dề Phìn, Phăng Sô Lin, Tả Phìn
22	Xã	Hồng Thu	Xã Phìn Hồ, Ma Quai và Hồng Thu
23	Xã	Nậm Tăm	Xã Lũng Thàng, Nậm Cha và Nậm Tăm
24	Xã	Pu Sam Cáp	Xã Pa Khóa, Noong Hẻo và Pu Sam Cáp
25	Xã	Nậm Cuối	Xã Nậm Hăn và Xã Nậm Cuối
26	Xã	Nậm Mạ	Xã Cấn Co và Xã Nậm Mạ
27	Xã	Lê Lợi	Xã Nậm Pì, Pú Dao, Xã Chấn Nưa, Xã Lê Lợi
28	Xã	Nậm Hàng	Thị trấn Nậm Nhùn, Xã Nậm Mạnh, Xã Nậm Hàng
29	Xã	Mường Mô	Xã Nậm Chà và Xã Mường Mô
30	Xã	Hua Bum	Xã Vàng San và Xã Hua Bum
31	Xã	Pa Tần	Xã Nậm Ban, Trung Chải và Pa Tần
32	Xã	Bum Nưa	Xã Pa Vệ Sủ và Xã Bum Nưa
33	Xã	Bum Tở	thị trấn Mường Tè, Xã Can Hồ và Xã Bum Tở
34	Xã	Mường Tè	Xã Nậm Khao và Xã Mường Tè
35	Xã	Thu Lũm	Xã Ka Lăng và Xã Thu Lũm
36	Xã	Pa Ủ	Xã Tá Bạ và Xã Pa Ủ
37	Xã	Mù Cả	Mù Cả
38	Xã	Tà Tổng	Tà Tổng

4. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh

Tỉnh Lai Châu là khu vực miền núi phía Bắc, có nhiều đặc điểm tự nhiên: cao độ lớn, địa hình phức tạp, sông suối, khí hậu vùng núi, mùa mưa – mùa khô rõ rệt. Những đặc điểm này đem đến thuận lợi và bất lợi trong phát triển đất đai:

- Thuận lợi: Môi trường cảnh quan có giá trị du lịch, thiên nhiên còn nguyên sơ, phù hợp phát triển dịch vụ, nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái.

- Bất lợi: chi phí hạ tầng (giao thông, thoát nước, điện, viễn thông) cao hơn so với đồng bằng; rủi ro thiên tai (lũ, sạt lở, mưa lớn) ảnh hưởng đến sử dụng đất và làm gia tăng chi phí - ví dụ, năm 2025 tỉnh đã ghi nhận nhiều vụ thiên tai ảnh hưởng đến sản xuất và dân cư.

Do vậy, điều kiện tự nhiên tạo ra hai nhóm hiệu ứng: một là “tiềm năng tăng giá mạnh” cho đất ở/đất dịch vụ ở vị trí thuận lợi; hai là “rủi ro và chi phí cao” khiến đất ở vùng xa, vùng có địa hình khó khăn bị định giá thấp hơn hoặc tăng giá chậm.

Quản lý đất đai là một trong những “hệ điều khiển” quan trọng ảnh hưởng tới giá đất. Đối với tỉnh Lai Châu tại năm 2025 có những điểm sau:

- Luật Đất đai 2024 đặt ra nhiều thay đổi quan trọng về quyền sử dụng đất, công nhận, định giá, thu hồi, chuyển mục đích.

- Quản lý đất đai ở vùng miền núi, biên giới (như Lai Châu) còn gặp khó khăn: quỹ đất phân tán, điều kiện đo đạc, hồ sơ địa chính, quy hoạch sử dụng đất chưa đồng đều. Điều này tạo ra rủi ro cho người mua/nhà đầu tư và có thể kìm hãm tốc độ tăng giá.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH; KẾT QUẢ THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN HÀNH

1. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn tỉnh

1.1. Tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất

Triển khai Hợp đồng tư vấn số 208/2025/HĐTV ngày 20/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lai Châu và Công ty TNHH Kiểm toán FAC về việc thực hiện Gói thầu số 01: Xây dựng Bảng giá đất áp dụng năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Qua trao đổi với Sở Nông nghiệp và Môi trường, tỉnh Lai Châu đang thực hiện xây dựng điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn năm 2020-2024, thời điểm khảo sát xây dựng điều chỉnh từ tháng 03/2025 về trước, do vậy trên cơ sở kết quả điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn năm 2020-2024, Công ty FAC tiến hành thu thập thông tin chuyển nhượng và khảo sát từ thời điểm tháng 04/2025 đến tháng 10/2025 để làm cơ sở đề xuất xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Công ty FAC đã tiến hành thu thập thông tin giao dịch chuyển nhượng trên thị trường từ tháng 04/2025 đến tháng 10/2025, từ các nguồn thông tin sau: tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lai Châu và 07 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực (Sìn Hồ, Phong Thổ, Tân Uyên, Than Uyên, Tam Đường, Mường Tè, Nậm Nhùn) thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lai Châu và thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể do địa phương cung cấp. Đồng thời, Công ty cũng đã 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 38 xã, phường theo Mẫu số 29 Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Kết quả thu thập thông tin giá đất theo từng hợp đồng chuyển nhượng được điều tra khảo sát theo Mẫu số 30, số 31 Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Tổng hợp thông tin thu thập trên địa bàn các xã, phường theo Mẫu số 32 Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Kết quả cụ thể như sau:

- Tổng số lượng phiếu điều tra các giao dịch chuyển nhượng các loại đất trên địa bàn các xã, phường là 1.026 phiếu điều tra.

a) Đất ở tại đô thị:

+ Tổng số phiếu điều tra thu thập là: 354 phiếu.

b) Đất ở nông thôn:

+ Tổng số phiếu điều tra đưa vào tính toán là: 284 phiếu.

c) Đất thương mại dịch vụ:

Đơn vị tư vấn thực hiện thu thập thông tin đầu vào theo quy định đối với đất phi thương mại dịch vụ, tuy nhiên số lượng thông tin các thửa đất phi nông nghiệp khác chuyển nhượng/đầu giá thành công trên thị trường không có.

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản):

Công ty thực hiện thu thập thông tin đầu vào theo quy định đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản), tuy nhiên số lượng thông tin các thửa đất phi nông nghiệp khác chuyển nhượng/đầu giá thành công trên thị trường không có.

e) Đất nông nghiệp:

- Tổng số lượng các giao dịch đất nông nghiệp trên địa bàn các xã/phường là 388 phiếu điều tra.

Qua đánh giá, phân loại mức giá ghi nhận trong các hợp đồng chuyển nhượng thu thập được chỉ có rất ít số lượng hợp đồng có thể sử dụng được thông tin giá trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở áp dụng phương pháp so sánh để định giá đất do không đảm bảo nguyên tắc thị trường quy định tại điểm b khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai. Do đó đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra, khảo sát thông tin về các khoản thu nhập, chi phí của các thửa đất của 06 loại đất nông nghiệp ((1) Đất chuyên trồng lúa nước (lúa hai vụ), (2) đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), (3) Đất trồng cây hàng năm khác, (4) Đất trồng cây lâu năm, (5) đất nuôi trồng thủy sản, (6) đất nương rẫy, (7) đất rừng sản xuất) trên địa bàn 38 xã, phường. Kết quả điều tra được **798 phiếu** điều tra, trên cơ sở kết quả điều tra đơn vị tư vấn đã tiến hành áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất và đề xuất mức giá đất nông nghiệp.

Đối với đất chăn nuôi tập trung thì căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất (Theo quy định điểm b khoản 2 Điều 12 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng thì căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất (Theo quy định điểm c khoản 2 Điều 12 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

- Đối với vị trí 2 và vị trí 3 với những nơi không thu thập được thông tin giá đất đầu vào theo quy định tại Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai, mức giá đề xuất dựa trên cơ sở căn cứ vào tỷ lệ so với vị trí 1 quy định trong bảng giá đất hiện hành nhân với giá đất tại vị trí 1 đề xuất điều chỉnh.

(Chi tiết tại Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh - Áp dụng đối với đất nông nghiệp và các phiếu điều tra khảo sát đất nông nghiệp của các loại đất tại 38 đơn vị xã/phường trên địa bàn tỉnh Lai Châu).

1.2. Đánh giá kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất

- Nguồn thông tin: hiện tại không có giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, về giá, do đó Công ty lấy thông tin chuyển nhượng trên thị trường từ các chi nhánh VPĐKĐĐ là đảm bảo thứ tự ưu tiên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi tại điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Nội dung thông tin đã đảm bảo minh chứng tất cả đều là chuyển nhượng trên thị trường theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, vì có đủ hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và/hoặc thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

- Tất cả chuyển nhượng trên thị trường/trúng đấu giá đã được phê duyệt do Công ty khảo sát, thu thập nêu trên đều có thời điểm phát sinh thông tin trong vòng 24 tháng (từ tháng 04/2025 đến tháng 10/2025), đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2. Kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

Bảng giá đất thời kỳ 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu được UBND tỉnh ban hành theo Quyết định số 45/2029 ngày 20/12/2019; trong quá trình áp dụng đã được UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung tại các Quyết định: số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021, số 39/2023/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 và số/2025. Lần điều chỉnh, bổ sung cuối cùng tháng 10/2025, tuy nhiên thông tin làm cơ sở điều chỉnh, bổ sung từ tháng 03/2025 tính đến nay là 07 tháng, nên bảng giá sau khi điều chỉnh bổ sung theo Quyết định/2025 phù hợp với tình hình thị trường cũng như điều kiện kinh tế - xã hội hiện nay, một số vị trí đất có giá còn thấp hơn giao dịch chuyển nhượng thị trường và một số tuyến đường cần quy định cụ thể đối với các xã khi sáp nhập với phường.

Trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành như trên, và thực hiện quy định tại Điều 11 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP¹, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, Công ty FAC đề xuất quan điểm xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 như sau:

Thứ nhất là, căn cứ thông tin giá đất đã thu thập nêu trên, xác định mức giá đất cho từng khu vực, vị trí theo đúng nguyên tắc thị trường (theo giá thị

¹ “Điều 11. Căn cứ xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

Việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất phải thực hiện theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất”.

trường, giá đầu giá... đã thu thập được), theo đó, các xã, phường có đề xuất mức giá nhưng không có cơ sở/không phù hợp giá thị trường mà Công ty FAC đã thu thập được thì không đề nghị điều chỉnh theo.

Thứ hai là, cập nhật đầy đủ các đoạn đường, tuyến đường theo tên mới đặt, các khu dân cư mới hình thành, đảm bảo bảng giá đất không bỏ sót khu vực, vị trí nào.

Thứ ba là, xây dựng bảng giá đất đầy đủ các loại đất hiện có trên địa bàn tỉnh theo phân loại đất tại Điều 9 Luật Đất đai, trừ loại đất không có như đất khu công nghệ cao.

Thứ tư là, bảng giá đất đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất; chú trọng thu hút đầu tư.

III. VIỆC QUY ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ ĐẤT; ÁP DỤNG CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ MỨC GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRONG DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT; CÁC PHƯƠNG ÁN GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT (NẾU CÓ)

1. Việc quy định khu vực, vị trí đất

1.1. Về xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất, thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định như sau:

“Điều 18. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

1. Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất bao gồm: đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn.

2. Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

a) Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

b) Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó”.

1.2. Về xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất, thực hiện theo Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định như sau:

“Điều 20. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

1. Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

Theo đó, Công ty FAC nhận thấy quy định bảng giá đất thời kỳ năm 2020-2024 được áp dụng ổn định trong thời gian dài, vừa được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định/2025, được xây dựng khu vực theo từng xã, phường;

tiêu chí xác định vị trí và số vị trí trong bảng giá đất rất hợp lý, tương tự các tỉnh, thành phố khác. Vì vậy, Công ty FAC đề xuất:

- Xác định vị trí đất, số lượng vị trí tối đa cho mỗi loại đất theo bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định/2025.

- Về loại đất: Công ty FAC đề xuất quy định đủ giá cho các loại đất cần xác định giá.

2. Áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất

2.1. Áp dụng các phương pháp định giá đất

Thực hiện theo khoản 1 Điều 21 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

“1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 của Nghị định này. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định này thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định này”.

2.2. Mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất

Trên cơ sở áp dụng phương pháp định giá và đề xuất nêu trên, Công ty FAC xây dựng bảng giá đất cho các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo các Mẫu số 37, 38, 39 Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP kèm theo Báo cáo thuyết minh này.

IV. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP HOẶC CHƯA PHÙ HỢP CỦA GIÁ ĐẤT TRONG DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT SO VỚI KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ ĐẤT ĐIỀU TRA

Đối với các loại đất có phát sinh giao dịch chuyển nhượng và Công ty FAC đã thu thập được bằng phiếu điều tra, khảo sát, thì giá đất đề xuất trong dự thảo bảng giá đất là phù hợp với kết quả điều tra giá đất thu thập được.

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP, ĐỜI SỐNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Hiện tại, Bảng giá đất được áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024. Chính phủ đang dự thảo Nghị quyết giải quyết tháo gỡ vướng mắc trong quá trình thực

hiện Luật Đất đai, dự kiến trình Quốc hội tại kỳ họp cuối năm nay; theo đó, dự kiến các trường hợp áp dụng bảng giá đất sẽ mở rộng hơn so với quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, nghĩa là phạm vi tác động của bảng giá đất sẽ sâu rộng hơn nữa.

Dự thảo Bảng giá đất được xây dựng theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

1. Tác động đến tình hình kinh tế - xã hội

Nhìn chung, dự thảo bảng giá đất không có biến động lớn so với bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định/2025, trừ đất ở một số vị trí có tăng, do đó cơ bản không tác động mạnh đến tình hình kinh tế - xã hội tỉnh Lai Châu.

2. Tác động đến môi trường đầu tư

Nhìn chung, dự thảo bảng giá đất không có biến động lớn so với bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định/2025, tạo sự ổn định đối với chi phí sử dụng đất của Nhà đầu tư, tránh sự chênh lệch quá lớn trong chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các dự án dở dang, góp phần thúc đẩy tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng.

3. Tác động đến việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai

Nhìn chung, dự thảo bảng giá đất không có biến động lớn so với bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định/2025, Nhà nước sẽ thuận lợi hơn khi xây dựng được các phương án tài chính, cũng như các chính sách về đất đai trong công tác quản lý của mình.

4. Tác động đến thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Đối với hộ gia đình, cá nhân: Dự thảo bảng giá đất không có biến động lớn so với bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định/2025, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện các thủ tục về đất đai, góp phần đạt được các mục tiêu quản lý đất đai của Nhà nước.

Đối với doanh nghiệp: Dự thảo bảng giá đất không có biến động lớn so với bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định/2025, tạo điều kiện cho các tổ chức thuê đất trên địa bàn tỉnh có mục tiêu ổn định sản xuất, ưu tiên nguồn lực cho đầu tư mở rộng quy mô, đồng thời tạo sức hút thu hút doanh nghiệp vào các khu, cụm công nghiệp để thuê đất, xây dựng nhà máy, góp phần đảm bảo năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp trên địa bàn.

VI. KẾT LUẬN

Dự thảo bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng trên địa bàn tỉnh Lai Châu từ ngày 01/01/2026 được Công ty FAC xây dựng đúng quy định, đảm bảo trình tự và thủ tục theo Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định của Chính phủ và văn bản có liên quan của UBND tỉnh.

Các phòng, ban chuyên môn, VPĐKKĐĐ tỉnh và các chi nhánh VPĐKKĐĐ trực thuộc đã phối hợp chặt chẽ, tạo điều kiện tối đa cho Công ty FAC thu thập, sao lục thông tin chuyển nhượng trên thị trường, đặc biệt là lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có văn bản yêu cầu và được UBND các xã, phường, cơ quan thuế, thống kê và các cơ quan có liên quan đã tích cực phối hợp, hỗ trợ Công ty FAC thu thập giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đồng thời Công ty FAC đã tiếp thu, tổng hợp ý kiến đóng góp của các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan để hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và báo cáo thuyết minh này.

Dự thảo bảng giá đất đã cập nhật được thực tế giá đất tại các vị trí, tuyến đường của từng địa phương, bao quát đầy đủ khu vực, vị trí cần xác định giá đất, đủ các loại đất có trên địa bàn tỉnh.

Các phương pháp định giá đất và mức giá của từng loại đất được xây dựng phù hợp với kết quả điều tra, khảo sát thực tế, tình hình phát triển kinh tế – xã hội, ổn định đời sống nhân dân, thu hút đầu tư, và bảo đảm thực hiện đúng các chính sách tài chính về đất đai của Nhà nước đối với người sử dụng đất.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Kính trình các cấp có thẩm quyền xem xét./.
