

Số: / BC-SNNMT

Lai Châu, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH
Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026
trên địa bàn tỉnh Lai Châu

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 100/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

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

Hiện nay, Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 100/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh đã được công bố, áp dụng trên địa bàn tỉnh Lai Châu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Bảng giá đất ban hành được xây dựng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết thi hành, theo nguyên tắc thị trường, đáp ứng yêu cầu thực tiễn, giảm bớt sự chênh lệch giữa giá đất quy định tại bảng giá đất và giá đất giao dịch, chuyển nhượng

trên thị trường; Bảng giá đất là một trong những căn cứ để tính nghĩa vụ tài chính về đất đai như thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất.

Ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị quyết số 254), trong đó quy định:

“Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT

.....

3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- a) Diện tích đất thu hồi;
- b) Thời hạn sử dụng đất;
- c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;
- d) Mục đích, hình thức sử dụng đất.

.....

Điều 7. Bảng giá đất

... 5. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026; trong thời gian chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

.....

Điều 8. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. ”.

Theo đó, việc ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh; riêng đối với năm 2026, việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất được cho phép thực hiện chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026. Do vậy, để có đầy đủ căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị quyết số 254 nêu trên, thì việc ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà

nước thu hồi đất là hết sức cần thiết, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh.

III. 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 đề 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 riềng 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 Hồ đập 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) từ ngày 1/7/2025 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, theo đó trên địa bàn toàn tỉnh có 38 xã, phường thành lập mới dựa trên cơ sở sắp xếp các xã/phường/thị trấn cũ. Cụ thể như sau:

Số TT	Phân loại	Đơn vị mới	Thành phần sáp nhập
1	Phường	Tân Phong	Các phường: Tân Phong, Đông Phong và các xã: San Thàng, Nùng Nàng, Bản Giang
2	Phường	Đoàn Kết	Các phường: Đoàn Kết, Quyết Tiến, Quyết Thắng và các xã: Lán Nhì Thàng, Sùng Phài

Số TT	Phân loại	Đơn vị mới	Thành phần sáp nhập
3	Xã	Mường Kim	Các xã Tà Mung, Tà Hừa, Pha Mu; Mường Kim
4	Xã	Khoen On	Các xã: Ta Gia, Khoen On
5	Xã	Than Uyên	Thị trấn Than Uyên và các xã: Mường Than, Hua Nà, Mường Cang
6	Xã	Mường Than	Các xã Phúc Than, Mường Mít
7	Xã	Pắc Ta	Các xã: Hố Mít, Pắc Ta
8	Xã	Nậm Sỏ	Các xã: Tà Mít, Nậm Sỏ
9	Xã	Tân Uyên	Thị trấn Tân Uyên và các xã: Trung Đồng, Thân Thuộc, Nậm Cần
10	Xã	Mường Khoa	Các xã: Phúc Khoa, Mường Kho
11	Xã	Bản Bo	Các xã: Nà Tăm, Bản Bo
12	Xã	Bình Lư	Thị trấn Tam Đường và các xã: Sơn Bình, Bình Lư
13	Xã	Tả Lềng	Các xã: Giang Ma, Hồ Thầu, Xã Tạ Lềng
14	Xã	Khun Há	Các xã: Bản Hòn, Khun Há
15	Xã	Sin Suối Hồ	Các xã: Nậm Xe, Xã Thèn Sin, Sin Suối Hồ
16	Xã	Phong Thổ	Thị trấn Phong Thổ và các xã: Huổi Luông, Ma Li Pho, Mường So
17	Xã	Dào San	Các xã: Tung Qua Lìn, Mù Sang, Đào San
18	Xã	Sì Lở Lầu	Các xã: Vàng Ma Chải, Mồ Sì San, Pa Vây Sừ, Sì Lở Lầu
19	Xã	Khổng Lào	Các xã: Hoang Thèn, Bản Lang, Khổng Lào
20	Xã	Tủa Sín Chải	Các xã: Làng Mồ, Tả Ngảo, 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	Các xã: Phìn Hồ, Ma Quai, Hồng Thu
23	Xã	Nậm Tăm	Các xã: Lũng Thàng, Nậm Cha, Nậm Tăm
24	Xã	Pu Sam Cáp	Các xã: Pa Khóa, Noong Hẻo, Pu Sam Cáp
25	Xã	Nậm Cuối	Các xã: Nậm Hăn, Nậm Cuối
26	Xã	Nậm Mạ	Các xã: Cấn Co, Nậm Mạ
27	Xã	Lê Lợi	Các xã: Nậm Pì, Pú Dao, Chấn Nưa, Lê Lợi
28	Xã	Nậm Hàng	Thị trấn Nậm Nhùn và các xã: Nậm Manh, Nậm Hàng
29	Xã	Mường Mô	Các xã: Nậm Chà, Mường Mô
30	Xã	Hua Bum	Các xã: Vàng San, Hua Bum
31	Xã	Pa Tần	Các xã: Nậm Ban, Trung Chải, Pa Tần
32	Xã	Bum Nưa	Các xã: Pa Vệ Sủ, Bum Nưa
33	Xã	Bum Tở	Thị trấn Mường Tè và các xã: Can Hồ, Bum Tở
34	Xã	Mường Tè	Các xã: Nậm Khao, Mường Tè
35	Xã	Thu Lũm	Các xã: Ka Lăng, Thu Lũm
36	Xã	Pa Ủ	Các xã: Tá Bạ, Pa Ủ
37	Xã	Mù Cả	Xã Mù Cả
38	Xã	Tà Tổng	Xã 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

4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến giá đất:

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 tương đối nguyên sơ, phù hợp phát triển dịch vụ, nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái. Tuy nhiên, hiện nay các dự án du lịch, khu du lịch trên địa bàn tỉnh chưa nhiều nên những đặc điểm này chưa mang lại giá trị gia tăng nhiều trong việc sử dụng đất, giá đất vẫn đang còn trong tiềm năng tăng giá.

- 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, điều này làm cho giá đất trên địa bàn tỉnh khó có thể tăng cao.

4.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất:

4.2.1. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1585/QĐ-TTg ngày 07/12/2023 với các nội dung chính sau:

- Mục tiêu tổng quát: Phân đấu đến năm 2030, Lai Châu trở thành tỉnh phát triển trung bình của vùng Trung du và miền núi Bắc Bộ, phát triển xanh, nhanh, bền vững và toàn diện trên tất cả các mặt kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng.

- Cơ cấu kinh tế của tỉnh chuyển dịch theo hướng tích cực, gia tăng đóng góp của ngành dịch vụ, tập trung phát triển kinh tế biên mậu và du lịch gắn với bản sắc văn hóa các dân tộc; phát triển công nghiệp năng lượng, khai khoáng, chế biến, mở rộng thị trường xuất khẩu hàng địa phương; nông nghiệp phát triển theo hướng đa giá trị, sản xuất hàng hóa tập trung gắn với xây dựng nông thôn mới, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, hữu cơ, phát triển kinh tế lâm nghiệp bền vững.

- Quy hoạch xác định 4 khâu đột phá chiến lược: tập trung vào phát triển hạ tầng giao thông; hoàn thiện cơ chế, chính sách và cải cách hành chính, cải thiện môi trường đầu tư; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; đẩy mạnh chuyển đổi số.

- Tầm nhìn đến năm 2050, Lai Châu hướng tới phát triển toàn diện, trở thành trung tâm du lịch sinh thái, văn hóa và có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng, an ninh.

Đây là cơ sở quan trọng để quản lý, phân bổ đất đai hợp lý, phát triển đô thị theo hướng bền vững. Đến năm 2025, các kế hoạch sử dụng đất cấp huyện cũng được rà soát, điều chỉnh, công khai minh bạch, giúp thị trường có định

hướng rõ ràng, công tác tăng cường quản lý xây dựng đã góp phần ổn định thị trường đất đai.

4.2.2. Quản lý giá đất

Ngày 30/10/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành bảng giá đất điều chỉnh theo quyết định số 81/2025/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; ngày 09/12/2025 Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Nghị quyết số 100/2025/NQ-HĐND quy định Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu. Theo đó, bảng giá đất đã tiệm cận hơn với giá thị trường, cập nhật biến động, làm cơ sở tính thuế, phí, tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất,... Đây là bước tiến quan trọng, vừa tạo công bằng, vừa hạn chế tình trạng chênh lệch quá lớn giữa giá Nhà nước và giá thị trường vốn gây nhiều tranh chấp và khiếu nại.

4.2.3. Tình hình sử dụng đất

Lai Châu là tỉnh miền núi, diện tích rừng và đất nông lâm chiếm tỷ lệ cao; cùng lúc có nhu cầu tăng diện tích đất ở, đất sản xuất cho phát triển kinh tế và an sinh xã hội. Tổng diện tích tự nhiên của Lai Châu khoảng 9.068,73 km², trong đó diện tích đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ cao và đang có xu hướng giảm do chuyển đổi sang đất ở, đất xây dựng hạ tầng.

Tại khu vực trung tâm của phường Tân Phong và phường Đoàn Kết, quỹ đất đô thị được khai thác ngày càng hiệu quả, tỷ lệ đất phi nông nghiệp chiếm phần lớn diện tích sử dụng, chủ yếu là Đất ở tại đô thị, đất thương mại – dịch vụ, đất công trình công cộng và đất hạ tầng kỹ thuật. Một số dự án chỉnh trang, dự án nhà ở xã hội mở rộng khu dân cư, trung tâm hành chính, khu thương mại đang được hoàn thiện, tạo diện mạo đô thị hiện đại, đồng thời làm tăng giá trị sử dụng đất.

Tại các khu trung tâm các xã: Bình Lư, Tân Uyên và Than Uyên quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh, nhất là sau khi được phê duyệt quy hoạch mở rộng không gian đô thị và đầu tư hạ tầng giao thông, cụm công nghiệp, khu dân cư mới. Cơ cấu sử dụng đất đã có sự chuyển dịch rõ rệt từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đặc biệt là đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất công trình công cộng và đất giao thông. Hình thành nhiều tuyến phố thương mại, chợ, khu dịch vụ, nhà ở liền kề, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và giá trị đất đai trong khu vực.

Đối với các xã còn lại trên địa bàn tỉnh là nơi sinh sống chủ yếu của đồng bào dân tộc thiểu số, đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ thấp hơn, tuy nhiên những năm gần đây đã có xu hướng tăng so với giai đoạn trước do mở rộng các công trình hạ tầng, trường học, trạm y tế, trụ sở xã, đường giao thông nông thôn, công trình điện, thủy lợi và khu tái định cư các dự án thủy điện, giao thông. Nhiều khu vực nông thôn ven đô và dọc các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ bắt đầu hình thành các cụm dân cư, khu sản xuất – dịch vụ nhỏ lẻ, thúc đẩy quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ thuần nông sang đa mục đích.

Nhìn chung, đến thời điểm hiện nay thời gian thực hiện nghị quyết chưa dài nên cơ bản chưa hình thành biến động về cơ cấu sử dụng đất. Tuy nhiên tình hình sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu có xu hướng tăng tỷ trọng đất phi nông nghiệp, đặc biệt tại các khu trung tâm của các xã, phường mới được thành lập và tại các khu vực được kỳ vọng là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh, trong khi đất nông nghiệp giảm dần về diện tích nhưng nâng cao giá trị sử dụng thông qua quy hoạch, chuyển đổi và đầu tư hạ tầng. Đây là cơ sở quan trọng để tỉnh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, định hướng sử dụng đất hiệu quả, bền vững và phù hợp với đặc điểm địa hình, dân cư và định hướng phát triển kinh tế – xã hội của từng khu vực.

IV. CÁCH TIẾP CẬN XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

- Tại Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định:

“1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.”.

- Tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định:

“Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT.

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước;

d) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Tỷ lệ tính tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước;

e) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- a) Diện tích đất thu hồi;
- b) Thời hạn sử dụng đất;
- c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;
- d) Mục đích, hình thức sử dụng đất.”

- Đồng thời tại Khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định;

“5. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026; trong thời gian chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.”.

V. TRÌNH TỰ VÀ CÁC BƯỚC THỰC HIỆN XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. Trình tự xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

Căn cứ theo mục III.2 Phụ lục một số quy định thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai của Nghị định 49/2026-NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

a) Trình tự, thủ tục chuẩn bị xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

a1) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức thực hiện.

Quyết định phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải có các nội dung về kế hoạch tổ chức thực hiện, thời điểm thu thập thông tin, cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp thực hiện và các nội dung khác;

a2) Căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Trường hợp tổ chức đấu thầu, tại thời điểm đóng thầu không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

b) Thu thập thông tin để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như sau:

b1) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; thông tin về giá đất từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b2) Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

b3) Thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có);

b4) Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án;

b5) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm này thực hiện theo Mẫu số 30 và Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương.

c) Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

d1) Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất cùng với bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày kể từ ngày đăng hồ sơ trên Cổng thông tin điện tử;

d2) Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, tổ chức khác (nếu cần thiết);

d3) Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;

d4) Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.

đ) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, đánh giá sự phù hợp của hệ số điều chỉnh giá đất với nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương; việc tuân thủ quy định lựa chọn thông tin quy định tại điểm b khoản này.

e) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét việc sửa đổi bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.

h) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

2. Các bước thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC
1	Công tác chuẩn bị
2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường phục vụ việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất
3	Xác định tiêu chí trong việc xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường; Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
4	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 đối với việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất
5	Xây dựng dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất
5.1	Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường
5.1.1	Hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC
	năm khác
5.1.2	Hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm
5.1.3	Hệ số điều chỉnh giá đất rừng sản xuất
5.1.4	Hệ số điều chỉnh giá đất nuôi trồng thủy sản
5.1.5	Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại nông thôn
5.1.6	Hệ số điều chỉnh giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại nông thôn
5.1.7	Hệ số điều chỉnh giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn
5.1.8	Hệ số điều chỉnh giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn
5.1.9	Hệ số điều chỉnh giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại nông thôn
5.1.10	Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đô thị
5.1.11	Hệ số điều chỉnh giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại đô thị
5.1.12	Hệ số điều chỉnh giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị
5.1.13	Hệ số điều chỉnh giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị
5.1.14	Hệ số điều chỉnh giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại đô thị
5.1.15	Hệ số giá các loại đất trong khu công nghệ cao
5.2	Xây dựng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch
5.3	Xây dựng hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
5.4	Dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Lai Châu năm 2026
6	Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất cùng với bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh kể từ ngày đăng hồ sơ trên Cổng thông tin điện tử
7	Tổ chức lấy ý kiến về quy định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Lai Châu năm 2026
8	Xây dựng, hoàn thiện hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Lai Châu năm 2026
9	Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; Tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất; Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
10	In, sao, lưu trữ, phát hành hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Lai Châu năm 2026

VI. PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN TRONG XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. Thu thập thông tin tài liệu

Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐCP ngày 27/6/2024.

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh.

2. Loại đất, đối tượng điều tra

- Loại đất điều tra bao gồm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính cấp xã. Đối với đất phi nông nghiệp tập trung điều tra đối với đất ở.

- Đối tượng điều tra là thửa đất được chuyển nhượng từ ngày 19/01/2024 đến ngày 19/01/2026 và thửa đất đang cho thu nhập thông qua việc cho thuê hoặc sản xuất kinh doanh; hiện trạng về giao thông, các công trình có ảnh hưởng đến giá đất. Trong đó:

+ Điều tra khảo sát hiện trạng về giao thông (tên đường, kết cấu nền đường, độ rộng), công trình, cơ sở hạ tầng khác và tình hình quy hoạch, triển khai thực hiện các dự án quy hoạch, kế hoạch ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh.

+ Điều tra giá đất thị trường qua các thửa đất đã được chuyển nhượng thành công từ ngày 19/01/2024 đến ngày 19/01/2026 (bao gồm cả giá đất giao dịch trên sàn bất động sản, đấu giá đất thành công) hoặc những thửa đất đang cho thu nhập như: đất đang cho thuê hoặc đất sản xuất nông nghiệp, đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Lưu ý: phải ưu tiên chọn các trường hợp chuyển nhượng gần với thời điểm điều tra (năm 2025, 01/2026) để điều tra thông tin giá đất thị trường; đối với địa bàn không có trường hợp chuyển nhượng trong năm điều tra thì chọn điều tra các trường hợp chuyển nhượng ở năm 2024; đối với địa bàn đã được điều tra giá để định giá đất cụ thể thì kế thừa kết quả điều tra đó để xử lý, đánh giá.

- Không điều tra thu thập giá đất thị trường đối với các trường hợp đã chuyển nhượng sau đây:

+ Người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng không có quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng;

+ Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có các mối quan hệ đặc biệt ảnh hưởng đến giá giao dịch của tài sản bao gồm:

- ✓ Quan hệ gia đình ruột thịt: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột;
- ✓ Quan hệ gia đình trực tiếp: vợ, chồng và những người trong mối quan hệ bố, mẹ, con, anh, chị, em ruột và những người khác chịu sự phụ thuộc về kinh tế;
- ✓ Quan hệ mạng lưới công ty: Các tổ chức chịu sự kiểm soát, quyền sở hữu hoặc quản lý chung của một công ty hoặc bất cứ tổ chức nào mà bên thứ ba dễ dàng kết luận được đó là một phần của công ty trong phạm vi Châu Á hoặc quốc tế, như công ty mẹ, công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện;
- ✓ Các mối quan hệ đặc biệt khác theo quy định của pháp luật liên quan.

+ Quyền sử dụng đất là tài sản bị bán phát mại, bán đấu giá để thi hành án hoặc để thu hồi nợ;

+ Quyền sử dụng đất do các chủ sử dụng đất có đồng quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho nhau;

+ Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng có mức giá chênh lệch quá lớn so với mức giá phổ biến trên thị trường của các thửa đất có đặc điểm tương tự trong khu vực.

3. Điều tra thực địa theo tuyến, điểm

Phương pháp điều tra theo tuyến và điều tra điểm được áp dụng trong điều tra phục vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

4. Phương pháp định giá đất

a) Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh trong định giá đất là một trong những phương pháp phổ biến và thường được sử dụng để xác định giá trị thị trường của một mảnh đất. Phương pháp này dựa trên nguyên tắc rằng giá trị của một bất động sản có thể được xác định thông qua việc so sánh với các bất động sản tương tự đã được giao dịch trên thị trường trong khoảng thời gian gần đây. Đây là phương pháp chủ yếu dựa vào giá thị trường thực tế. Phương pháp này rất hữu ích khi thị trường bất động sản có nhiều giao dịch và thông tin sẵn có. Tuy nhiên, nó cũng gặp phải một

số hạn chế như việc khó tìm được bất động sản tương tự hoàn toàn, hay các giao dịch có thể không phản ánh đầy đủ giá trị thực tế của đất cần định giá.

Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

b) Phương pháp thu nhập

Đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).

Trong định giá đất, phương pháp thu nhập là một trong những phương pháp phổ biến để xác định giá trị của một mảnh đất dựa trên khả năng sinh lời trong tương lai. Phương pháp này đặc biệt hữu ích đối với các loại đất có thể tạo ra thu nhập ổn định từ cho thuê, sản xuất hay khai thác tài nguyên.

Phương pháp thu nhập dựa trên nguyên lý rằng giá trị của tài sản (trong trường hợp này là đất) có thể được xác định bằng cách tính toán dòng thu nhập mà tài sản đó sẽ mang lại trong tương lai.

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

c) Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Phương pháp thặng dư được xây dựng trên nguyên tắc xác định giá trị của đất đai có tiềm năng phát triển, dựa trên việc lấy tổng doanh thu phát triển giá định của dự án trừ đi toàn bộ chi phí phát triển ước tính.

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

VII. XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. Phương pháp thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (K_{MBDTT})

Căn cứ theo khoản 3 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai:

“3. Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường} &= \frac{\text{Giá đất thị trường (G}_{TT})}{\text{Giá đất trong bảng giá đất (G}_{BG})} \\ \text{Giá đất thị trường (G}_{TT}) &= \frac{\sum_{i=1}^n G_{CNI} + \sum_{j=0}^m G_{PPj}}{n+m} \end{aligned}$$

Trong đó:

G_{TT} : Giá đất thị trường tại từng khu vực, vị trí.

G_{CNI} : Giá thửa đất mẫu đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đã được cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất. Thửa đất mẫu được lựa chọn theo từng khu vực, vị trí theo mục đích sử dụng (ít nhất là 03 thửa đất mẫu). Trường hợp không đủ 03 thửa đất mẫu này thì lựa chọn thửa đất tại khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định.

G_{PPj} : Giá đất theo phương pháp thu nhập hoặc phương pháp thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).

n : Số lượng các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường, các trường hợp đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, các trường hợp giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất ($n \geq 3$).

m : Số lượng các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư ($m \geq 0$).

GBG: Giá đất của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí tương ứng được quy định trong bảng giá đất hiện hành.

b) Trường hợp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất mà giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.”

2. Phương pháp thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_{TQH})

a) Nguyên tắc xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_{TQH}):

Căn cứ theo khoản 4 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai:

“4. Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất. Hệ số sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, cơ quan tài chính cấp tỉnh tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Phân chia hệ số sử dụng đất theo các mức khác nhau;

b) Thu thập thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án;

c) Tổng hợp, phân loại thông tin theo các mức hệ số sử dụng đất; căn cứ giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án, đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với từng mức hệ số sử dụng đất.

Trường hợp thông tin về giá đất tại điểm b khoản này mà chưa đủ để xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch thì căn cứ vào thông tin thu thập theo trình tự quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và áp dụng các phương pháp định giá đất để đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;

d) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.”

Căn cứ theo mục 1.4.21 Hệ số sử dụng đất của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Hệ số sử dụng đất là “*Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.*”.

Qua đó, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_{TQH}) được phân chia theo các khoảng hệ số sử dụng đất nhằm đảm bảo phản ánh theo bậc thang mức độ gia tăng giá trị của đất.

b) Phương pháp xây dựng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (K_{TQH}):

Căn cứ theo điểm c khoản 4 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai:

“c) Tổng hợp, phân loại thông tin theo các mức hệ số sử dụng đất; căn cứ giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án, đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với từng mức hệ số sử dụng đất.

Trường hợp thông tin về giá đất tại điểm b khoản này mà chưa đủ để xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch thì căn cứ vào thông tin thu thập theo trình tự quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và áp dụng các phương pháp định giá đất để đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;”

Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định dựa trên các hệ số điều chỉnh khác không đổi, cụ thể bao gồm các bước sau:

- Xác định khoảng hệ số sử dụng đất mà hệ số điều chỉnh theo quy hoạch bằng 1.
- Xác định các khoảng hệ số sử dụng đất mà hệ số điều chỉnh theo quy hoạch bằng bình quân dao động một hệ số nhất định.

c) Phương pháp thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất ($K_{YTKAHDGD}$)

Căn cứ theo khoản 2 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai:

“2. Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, bao gồm:

- a) Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường;*
- b) Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai, các Điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).*

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

c) Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch xây dựng, đô thị và nông thôn;

d) Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất của từng địa phương.”.

Căn cứ theo khoản 5 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai:

“5. Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

VIII. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH; KẾT QUẢ XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. Tình hình tổ chức triển khai thực hiện

Theo trình tự, thủ tục xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 2 mục III Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức thực hiện (*Căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp tổ chức đấu thầu, tại thời điểm đóng thầu không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn*). Tuy nhiên Hiện nay, tỉnh Lai Châu chưa xây dựng và ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất (theo quy định tại tiết a1, điểm a, khoản 2, Mục III Phụ lục Nghị định 49/2026/NĐ-CP). Đây là điều kiện tiên quyết để lập dự toán cho dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất; nếu không có định mức thì không thể phê duyệt dự toán, không thể mở thầu hoặc chỉ định thầu đơn vị tư vấn. Bên cạnh đó Theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, các cơ quan có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất chậm nhất đến ngày 01/7/2026, việc lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện (nếu theo trình tự, chỉ định thầu rút gọn) cũng không kịp ban hành trước thời điểm quy định nêu trên. Do đó Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất không thực hiện thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất, thay vào đó Sở sẽ có trách nhiệm tự thực hiện dựa theo quy

định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP).

2. Kết quả điều tra, khảo sát thu thập thông tin

Ngày 09/12/2025, HĐND tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 100/2025/NQ-HĐND ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu, áp dụng từ ngày 01/01/2026. Bảng giá đất đã được xây dựng trên cơ sở khảo sát, tổng hợp thông tin giá đất phổ biến thị trường theo từng khu vực, loại đất, vị trí đất; xem xét đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, mức độ đô thị hóa, điều kiện tự nhiên và khả năng sinh lợi. Thời gian từ khi hoàn thành khảo sát xây dựng Bảng giá đất đến nay mới khoảng 05 - 06 tháng, giá đất trên địa bàn tỉnh cơ bản chưa có biến động lớn. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất kế thừa toàn bộ dữ liệu điều tra, khảo sát của Bảng giá đất làm cơ sở để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất mà không cần tổ chức thu thập thông tin từ đầu. Đây cũng là cách tiếp cận tương tự các tỉnh Lâm Đồng, Hà Nội, Lào Cai, Bắc Ninh, Phú Thọ, Thái Nguyên,... đã thực hiện.

3. Đề xuất phương án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026

Căn cứ khoản 5 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP (*cho phép UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế địa phương để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố và quyết định hệ số phù hợp*); khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (*UBND cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất và quyết định sửa đổi, bổ sung khi cần thiết*); thực tiễn áp dụng của các địa phương (*Hà Nội, Lâm Đồng, Lào Cai, Bắc Ninh*), Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất phương án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026, như sau:

Thành phần hệ số K	Mức đề xuất	Căn cứ/Lý do
Hệ số biến động thị trường (Ktt)	Ktt = 1	Bảng giá đất được xây dựng mới theo giá phổ biến thị trường từ 01/01/2026 (chỉ khoảng 05–06 tháng); giá đất trên địa bàn cơ bản không có biến động lớn so với thời điểm khảo sát. Tương tự Hà Nội, Lâm Đồng, Lào Cai, Bắc Ninh đều áp dụng K = 1 cho giai đoạn đầu sau khi ban hành Bảng giá đất mới.
Hệ số quy hoạch (Kqh)	Kqh xác định theo hệ số sử dụng đất (FAR) của từng lô đất trong quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết: Kqh = 1	Khoản 1 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP. Tham khảo QĐ 19/2026/QĐ-UBND của TP. Hà Nội áp dụng Kqh phân tầng theo hệ số sử dụng đất. Việc áp dụng Kqh đảm bảo phản ánh đúng giá trị gia tăng của đất đai khi có quy hoạch chi tiết.

Thành phần hệ số K	Mức đề xuất	Căn cứ/lý do
Hệ số yếu tố khác (Kkh)	Kkh = 1,10: khu vực có hạ tầng đồng bộ, trung tâm hành chính, thương mại, du lịch có lợi thế vị trí vượt trội Kkh = 1,00: các khu vực còn lại	Khoản 5 Điều 8 Nghị định 49/2026/NĐ-CP cho phép UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế địa phương để quyết định. Tham khảo QĐ 19/2026/QĐ-UBND của TP. Hà Nội áp dụng Kkh = 1,1 cho khu vực gần trung tâm.

4. Phạm vi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất ban hành áp dụng cho các trường hợp phát sinh đến hết năm 2026, bao gồm:

(1) Bồi thường giải phóng mặt bằng (không phải dự án trọng điểm và các dự án trọng điểm).

(2) Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (trừ dự án hỗn hợp): Áp dụng cho các khu đấu giá quyền sử dụng đất thuần túy (không phải dự án hỗn hợp kinh doanh thương mại và nhà ở, hoặc các dự án chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện giá đất cụ thể).

(3) Giao đất tái định cư: Áp dụng cho các khu tái định cư dự kiến thực hiện giao đất từ tháng 5/2026 đến hết năm 2026.

5. Các trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất

Theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 “4. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 của Luật Đất đai nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể **thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định** việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này hoặc tiếp tục xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.”. Hiện nay, các dự án đang thực hiện đã được ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất; trong các quyết định đã xác định là thực hiện theo giá đất cụ thể. Mặt khác, các dự án nêu trên đã có những dự án đã thực hiện thuê đơn vị tư vấn để định giá đất cụ thể, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét. Vì vậy, để bảo đảm tính liên tục, thống nhất trong quá trình triển khai và tránh phát sinh vướng mắc, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất đối với các dự án này tiếp tục thực hiện xác định giá đất theo quy định của Luật Đất đai.

IX. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH 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

Phương án hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng theo hướng ổn định, thận trọng và có điều tiết hợp lý đối với các khu vực có lợi thế quy hoạch cao. Việc đa số hệ số được giữ ở mức 1 góp phần ổn định kinh tế - xã hội, hỗ trợ

người dân và doanh nghiệp, cải thiện môi trường đầu tư và tạo thuận lợi trong tổ chức thực hiện chính sách tài chính đất đai.

Đồng thời, việc bổ sung hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với các khu vực có hệ số sử dụng đất lớn hơn 2,0 giúp tăng cường hiệu quả quản lý, khai thác nguồn lực đất đai và bảo đảm điều tiết phù hợp phần giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch tạo ra, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

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

Việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo hướng cơ bản giữ ổn định ở mức $K = 1$ đối với đa số trường hợp và chỉ điều chỉnh tăng đối với khu vực có lợi thế quy hoạch, mật độ khai thác sử dụng đất cao góp phần bảo đảm tính ổn định trong quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế biến động lớn về nghĩa vụ tài chính đất đai đối với người sử dụng đất.

Đối với các trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tính giá giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất, tái định cư và các nghĩa vụ tài chính thuộc phạm vi áp dụng khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, việc quy định hệ số $K = 1$ giúp duy trì ổn định mặt bằng giá đất áp dụng, hạn chế phát sinh biến động lớn ảnh hưởng đến đời sống người dân, hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

Đồng thời, việc chỉ điều chỉnh tăng hệ số theo quy hoạch đối với các khu vực có hệ số sử dụng đất trên 2,0 giúp phản ánh phần nào giá trị gia tăng của đất đai do yếu tố quy hoạch mang lại, bảo đảm phù hợp với khả năng khai thác, sử dụng đất của từng khu vực. Qua đó góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, khuyến khích khai thác quỹ đất theo định hướng quy hoạch đô thị, thương mại, dịch vụ và phát triển hạ tầng.

Mặt khác, việc quy định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch ở mức tăng không lớn (1,05 đến 1,1) giúp hạn chế tác động tăng đột biến đến chi phí đầu tư, giá thành sản phẩm bất động sản và các hoạt động sản xuất kinh doanh; góp phần giữ ổn định thị trường bất động sản và tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh.

2. Tác động đến môi trường đầu tư

Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo hướng ổn định, minh bạch và có phân hóa theo mức độ khai thác quy hoạch tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư trong việc xác định chi phí sử dụng đất, chủ động xây dựng phương án tài chính và triển khai dự án đầu tư.

Đối với phần lớn các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc có hệ số sử dụng đất thấp ($\leq 2,0$), việc áp dụng hệ số $K_{qh} = 1$ giúp giảm áp lực chi phí đất đai, tạo điều kiện thu hút đầu tư vào các lĩnh vực sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, thương mại và phát triển đô thị.

Đối với các khu vực có lợi thế quy hoạch cao, hệ số điều chỉnh tăng ở mức hợp lý (1,05 hoặc 1,1) góp phần bảo đảm nguyên tắc điều tiết phần giá trị

tăng thêm từ đất do quy hoạch mang lại, đồng thời vẫn bảo đảm khả năng tiếp cận đất đai của nhà đầu tư do mức điều chỉnh không lớn.

Việc quy định hệ số cụ thể, rõ ràng theo từng nhóm khu vực cũng góp phần: Tăng tính minh bạch trong xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; Hạn chế tình trạng xin - cho trong quá trình xác định giá đất; Giảm phát sinh tranh chấp, khiếu nại; Cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh trên địa bàn tỉnh.

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

Phương án hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên góp phần bảo đảm thực hiện chính sách tài chính đất đai theo hướng hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Việc áp dụng hệ số $K = 1$ đối với các khoản thu phổ biến như bồi thường, giao đất, cho thuê đất, thuế, phí và các trường hợp thuộc khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 giúp: Bảo đảm tính ổn định của chính sách tài chính đất đai; dễ tổ chức thực hiện; thuận lợi trong công tác quản lý, tính thu, xác định nghĩa vụ tài chính; Giảm thời gian xử lý hồ sơ và hạn chế phát sinh khiếu nại.

Đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức và xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, việc bổ sung hệ số điều chỉnh theo quy hoạch giúp nâng cao hiệu quả điều tiết nguồn lực đất đai, bảo đảm Nhà nước thu được phần giá trị tăng thêm từ đất do yếu tố quy hoạch tạo ra.

Mức điều chỉnh tăng theo quy hoạch được quy định theo từng ngưỡng hệ số sử dụng đất giúp việc áp dụng có căn cứ rõ ràng, thuận lợi cho cơ quan quản lý nhà nước trong tổ chức thực hiện.

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

Việc quy định phần lớn các hệ số điều chỉnh ở mức 1 có tác động tích cực đến người sử dụng đất do không làm tăng đột biến nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Đối với hộ gia đình, cá nhân: Giảm áp lực tài chính khi thực hiện các thủ tục về đất đai; tạo điều kiện thuận lợi trong chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận, thực hiện quyền của người sử dụng đất; hạn chế tác động tăng chi phí sinh hoạt, chi phí nhà ở. Đối với tổ chức, doanh nghiệp: Giúp ổn định chi phí đầu tư; hỗ trợ hoạt động sản xuất, kinh doanh; thuận lợi trong xây dựng phương án tài chính và triển khai dự án.

Đối với các khu vực có quy hoạch chi tiết và hệ số sử dụng đất cao, việc áp dụng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch ở mức 1,05 hoặc 1,1 có thể làm tăng nghĩa vụ tài chính đất đai đối với một số tổ chức, doanh nghiệp thực hiện dự án có khả năng khai thác giá trị thương mại lớn. Tuy nhiên, mức tăng này được đánh giá là phù hợp do phản ánh lợi thế sử dụng đất theo quy hoạch và vẫn ở mức thấp, không gây tác động lớn đến khả năng đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đồng thời, việc điều tiết tăng đối với các khu vực có lợi thế quy hoạch góp phần bảo đảm công bằng giữa các khu vực sử dụng đất, hạn chế thất thu ngân sách nhà nước từ giá trị gia tăng của đất do quy hoạch mang lại.

X. KẾT LUẬN

Qua đánh giá tác động cho thấy, phương án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu cơ bản bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Việc quy định đa số các hệ số điều chỉnh ở mức $K = 1$ góp phần giữ ổn định chính sách tài chính đất đai, hạn chế tác động làm tăng đột biến nghĩa vụ tài chính của người dân và doanh nghiệp; tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh, ổn định thị trường bất động sản và tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh.

Bên cạnh đó, việc bổ sung hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với các khu vực có hệ số sử dụng đất cao đã từng bước phản ánh giá trị gia tăng của đất đai do yếu tố quy hoạch mang lại, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng cường điều tiết nguồn lực đất đai và hạn chế thất thu ngân sách nhà nước.

Mức điều chỉnh được xây dựng theo hướng thận trọng, có lộ trình và phân hóa theo mức độ khai thác sử dụng đất, bảo đảm phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, khả năng thu hút đầu tư và mặt bằng thu nhập của người dân trên địa bàn tỉnh Lai Châu; đồng thời tạo cơ sở thuận lợi cho các cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình tổ chức thực hiện, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, giảm phát sinh khiếu nại, tranh chấp.

Từ những nội dung nêu trên, việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo phương án đề xuất là cần thiết, phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành và tình hình thực tiễn tại địa phương, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh quá trình xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu năm 2026.

Kính trình các cơ quan, cấp có thẩm quyền xem xét./.