

Số: /TTr – UBND

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Thực hiện Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Luật Đất đai năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh tỉnh Tuyên Quang ban hành Nghị quyết ban hành Quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

a) Căn cứ Luật Đất đai 2024

- Tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 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. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.”

- Khoản 5 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định:

“5. Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh cùng cấp quyết định bảng giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”

- Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi bởi khoản 11 Điều 11 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định:

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.”.

Từ các cơ sở pháp lý nêu trên, việc xây dựng, trình ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang là cần thiết, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ thực tiễn

Ngày 18/01/2024, Quốc hội thông qua Luật Đất đai 2024, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024. Theo đó, quy định Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất quy định công bố lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026, hằng năm Hội đồng nhân dân sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh công bố ngày 01 tháng 01 hằng năm.

Theo quy định đến hết ngày 31/12/2025, các Quyết định bảng giá đất quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang (cũ) và tỉnh Tuyên Quang (cũ) giai đoạn 2020-2024 và các quyết định điều chỉnh sửa đổi bổ sung bảng giá đất sẽ hết hiệu lực thi hành. Thực hiện theo Luật đất đai 2024, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Thực hiện Nghị quyết số: 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1658/NQUBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Tuyên Quang. Bảng giá đất hiện hành được xây dựng trên phạm vi địa giới hành chính của tỉnh Tuyên Quang (trước sáp nhập) và của tỉnh Hà Giang (trước khi sáp nhập); đồng thời được quy định theo địa bàn cấp xã, cấp huyện của hai tỉnh (trước sáp nhập). Bảng giá đất được xây dựng theo các loại đất, các tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và số lượng các Bảng giá đất được quy định theo Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

Bảng giá đất hiện hành của tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang (trước sáp nhập) ban hành đảm bảo đúng quy định, cơ bản đã được xây dựng phù hợp với tình hình thực tế địa phương, góp phần thực hiện thu ngân sách nhà nước trên địa bàn, phục vụ tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai và đảm bảo ổn định sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh;

Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định cơ quan quản lý đất đai của tỉnh giúp Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành. Việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ), làm cơ sở để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất để phục vụ điều tra giá đất theo từng vị trí đất trong xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh.

Mặt khác, thực hiện các quy định của Trung ương về sáp nhập tỉnh, bỏ cấp huyện, xây dựng chính quyền địa phương 2 cấp dẫn đến thay đổi lớn về vị trí, tên đường, khu vực, nhóm xã..., đồng thời tỉnh Tuyên Quang đang trong thời kỳ mới phát triển về mọi mặt, thu hút các nhà đầu tư lớn vào đầu tư, dần hình thành các khu đô thị lớn, các dự án mang tầm quốc gia, do vậy dẫn đến phải thu hồi diện đất lớn, xây dựng nhiều khu tái định cư, khu đấu giá, hình thành các tuyến đường mới, khu đô thị mới, khu dân cư mới...

Từ những cơ sở, lý do nêu trên, việc ban hành Nghị quyết về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang của Hội đồng nhân dân tỉnh là rất cần thiết và vô cùng quan trọng.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành văn bản

- Quy định chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung được giao Luật Đất đai giao tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định; khoản 5 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định.

- Ban hành kịp thời bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Bảng giá đất ban hành để áp dụng cho các trường hợp quy định tạo khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

- Tuân thủ đúng nguyên tắc, phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất, bảng quy định khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024, đồng thời bảng giá đất của địa phương bám sát chủ trương, chỉ đạo công tác giá đất của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh, các Bộ, Ban, ngành, phù hợp với nhiệm vụ phát triển kinh tế xã

hội của địa phương, đảm bảo công tác quản lý đất đai góp phần nâng cao hiệu lực hiệu quả thực thi pháp luật.

- Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân ban hành xây dựng đảm bảo dễ áp dụng thực hiện, mức giá phù hợp với điều kiện phát triển tế xã hội của từng địa phương, và mức giá giữa các địa phương, không gây đột biến, khác biệt, xáo trộn so với giá đất mặt bằng chung trên địa bàn tỉnh. Bảng giá đất ban hành phải đảm bảo mục tiêu quản lý nhà nước khuyến khích người dụng đất đúng mục đích, song vẫn đảm bảo phát triển mục tiêu kinh tế xã hội, thu hút đầu tư các dự án đầu tư các dự án có sử dụng đất.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Công tác chỉ đạo tham mưu

1.1. Chỉ đạo của Hội đồng nhân dân

Ngày 15/11/2025 có Văn bản số 414/HĐND-KTNS về việc bổ sung danh mục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật

1.2. Chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh

- Ngày 01/8/2025 có Văn bản số 694/UBND-KTN về việc chủ trương lập dự án xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang năm 2026.

- Ngày 31/10/2025 Ban hành Quyết định số 1117/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

- Ngày 17/11/2025 có Văn bản số 3583/UBND-BND về việc giao soạn thảo nghị quyết quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân tỉnh.

1.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân các xã phường

- Tổ chức lựa chọn tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: Ngày 01/12/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Quyết định số 1831/QĐ-SNNMT về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu qua mạng gói thầu số 03: Tư vấn Xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang thuộc kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án Xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Theo đó, nhà thầu trúng thầu là Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc (*sau đây gọi tắt là đơn vị tư vấn*).

- Phối hợp với các Sở, Ban, ngành, Ủy ban nhân dân phường, xã tổ chức triển khai xây dựng bảng giá đất theo quy định tại các Văn bản: Số 3244/SNNMT-QLĐĐ ngày 21/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị phối hợp, thực hiện xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh; số 3263/SNNMT-QLĐĐ ngày 21/11/2025 về việc cung cấp dữ liệu địa chính, bản đồ địa chính, hồ sơ đăng ký biến động, cấp đổi, cấp mới, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các loại đất phục vụ công tác xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; số 3508/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/12/2025 về việc phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh; số 720/BC-SNNMT ngày 09/12/2025 báo cáo đề xuất thực hiện xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Ủy ban nhân dân xã, phường đã phối hợp chặt chẽ với Sở Nông nghiệp và Môi trường và đơn vị tư vấn thực hiện xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh, thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 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;

2. Kết quả thực hiện

2.1. Công tác chuẩn bị xây dựng bảng giá đất

- Đã Chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường lập dự án xây dựng bảng giá đất trình Sở Tài chính thẩm định trước khi phê duyệt dự án. Trên cơ sở dự án được phê duyệt, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất theo quy định 5 Điều 13 nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với các sở, ban, ngành rà soát, tổng hợp danh sách các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch; đối soát, bổ sung, điều chỉnh các tuyến đường đã được quy định trong Bảng giá đất hiện hành (đặc biệt các tuyến mở mới, nâng cấp, cải tạo); rà soát, tổng hợp danh sách các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư; Đơn vị tư vấn đã phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức điều tra khảo sát thông tin phục vụ công tác xây dựng bảng giá đất 124/124 xã, phường.

2.2. Tổ chức lấy ý kiến

- Đã tổ chức đăng tải Công văn số /SNNMT-QLĐĐ đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải nội dung “Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh ban hành quy định Quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang” lên cổng thông tin điện tử của tỉnh và xin ý kiến các cơ quan, tổ chức có liên quan để tham gia góp ý trước khi Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân tỉnh xem xét, ban hành theo quy định.

- Hoàn thiện hồ sơ trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh thẩm định trước khi trình UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt tại Văn bản số /SNNMT-QLĐĐ ngày /12/2025. Ngày /12/2025, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đã có Báo cáo thẩm định số /BC-HĐTĐ thẩm định bảng giá đất.

- Hoàn thiện hồ sơ gửi Sở Tư pháp thẩm định thẩm định theo trình tự ban hành văn bản quy phạm tại Công văn số /SNNMT-QLĐĐ ngày /12/2025. Đến ngày /12/2025, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số /BC-STP kết quả thẩm định Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Sở

Nông nghiệp và Môi trường đã có Báo cáo tiếp thu giải trình các ý kiến tham gia tại Báo cáo số /BC-SNNMT ngày 12/2025.

- Đến ngày /12/2025, đã có /124 các xã, phường; / sở, ngành tham gia, góp ý kiến Nghị quyết quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang để áp dụng từ ngày 1/1/2026.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Báo cáo tiếp thu giải trình các ý kiến tham gia tại Báo cáo số /BC-SNNMT ngày 12/2025.

Ủy ban nhân dân tỉnh đã tổ chức triển khai theo đúng quy định trình tự xây dựng giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, trình tự xây dựng ban hành văn bản thực hiện theo đúng quy trình, trình tự Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

1.2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

- Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

- Người sử dụng đất và người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định của Luật Đất đai.

- Tổ chức, cá nhân có liên quan khác.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết gồm 07 Điều và các Bảng giá đất kèm theo. Trong đó:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất; các thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất

Điều 4. Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Điều 5. Xác định giá đất đối với một số loại đất khác trong bảng giá đất

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Điều 7. Hiệu lực thi hành

3. Nội dung cơ bản

Quy định các tiêu chí để xác định số lượng vị trí đối với từng loại đất; các yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất.

Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, các Sở, ban, ngành có liên quan trong việc tổ chức triển khai và áp dụng, kiến nghị sửa đổi, bổ sung khi có biến động giá đất trong bảng giá đất.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Nguồn lực

Thực hiện khoản 4 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định kinh phí xây dựng bảng giá đất. Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các Quyết định: số 356/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 về việc giao dự toán thu chi ngân sách nhà nước năm 2025; số 1117/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phê duyệt dự toán kinh phí xây dựng bảng giá đất để phục vụ công tác xây dựng bảng giá đất để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026.

2. Thời gian trình ban hành

Thời gian trình ban hành nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh vào kỳ họp chuyên đề tháng 12 năm 2025.

Trên đây là Tờ trình đề nghị xây dựng Nghị quyết Quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH

- TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Nội vụ, Xây dựng, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, thể thao và Du lịch;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT,b.