

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định bảng giá các loại đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định bảng giá các loại đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH BẢN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “ 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.”;

Căn cứ quy định tại khoản 11 Điều 1 và khoản 6 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: (1) 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; (2) Thay thế cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất” bằng cụm từ “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất” tại điểm b khoản 1 Điều 16, khoản 13 Mục I Phần IV Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ”.

2. Cơ sở thực tiễn

Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 được ban hành tại các tỉnh Lâm Đồng, Bình Thuận và Đắk Nông trước khi thực hiện chính quyền địa phương hai cấp chỉ có hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và nội dung nêu trên thì Hội đồng nhân dân tỉnh cần phải ban hành Nghị quyết bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng là cần thiết, phù hợp với quy định.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Ban hành Quy định Bảng giá cho các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, làm căn cứ để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

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

1) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết phải đảm bảo theo đúng quy định của Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật.

- Dự thảo Nghị quyết được xây dựng phải đảm bảo phù hợp với thực tế tại địa phương, trên cơ sở thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN:

1. Ngày 08 tháng 9 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 2463/SNNMT-CCQLĐĐ gửi Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung danh mục xây dựng Nghị quyết ban hành bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

2. Ngày 19 tháng 9 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số 3800/TTr-UBND gửi Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về đề nghị xây dựng Nghị quyết ban hành Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

3. Ngày 30 tháng 9 năm 2025, Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất chủ trương tại Thông báo số 123/TB-TTHĐND về kết luận Phiên họp thứ 46 Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh; qua đó, Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh đã thống nhất xây dựng Nghị quyết ban hành Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng để trình vào Kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng Khóa X, nhiệm kỳ 2021-2026.

4. Ngày tháng năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số/SNNMT-CCQLĐĐ gửi dự thảo Nghị quyết, dự thảo Tờ trình và dự thảo Báo cáo thuyết minh đến các Sở, ngành, địa phương, đơn vị có liên quan và thực hiện đăng tải toàn văn trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh, của Sở Nông nghiệp và Môi trường để lấy ý kiến góp ý theo đúng quy định, trình tự xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

Đồng thời, Sở Nông nghiệp và Môi trường cũng đã thực hiện đăng tải Truyền thông chính sách, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật đối với Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành quy định bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng tại cổng thông tin điện tử của tỉnh Lâm Đồng, của Sở Nông nghiệp và Môi trường Lâm Đồng, Báo Lâm Đồng, Đài Phát thanh và Truyền hình Lâm Đồng nhằm lấy ý kiến rộng rãi của các đối tượng chịu sự tác động trực tiếp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về dự thảo Nghị quyết.

5. Hết thời gian đăng tải, lấy ý kiến dự thảo Nghị quyết, dự thảo Tờ trình và dự thảo Báo cáo thuyết minh theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo (theo những ý kiến tham gia của các Sở, ngành, đơn vị có Văn bản gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường).

Sau khi hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết trên cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường và của tỉnh Lâm Đồng tại Văn bản số/SNNMT-CCQLĐĐ ngày tháng Năm 2025.

6. Ngày tháng năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số/SNNMT-CCQLĐĐ (đính kèm hồ sơ) gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đề nghị xem xét thẩm định theo trình tự quy định.

7. Ngày tháng năm 2025, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đã có thông báo về kết quả thẩm định gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Thông báo số/TB-HĐTĐBGĐ.

8. Căn cứ kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh tại Thông báo số/TB-HĐTĐBGĐ nêu trên; trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở, ngành, đơn vị liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu, chỉnh lý, hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết và có Văn bản số/SNNMT-CCQLĐĐ ngày tháng năm 2025 gửi Sở Tư pháp thẩm định văn bản quy phạm pháp luật.

9. Ngày tháng năm 2025, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định văn bản quy phạm pháp luật số/BC-STP về thẩm định dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định bảng giá các loại đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

10. Sau khi nhận được Báo cáo thẩm định văn bản quy phạm pháp luật của Sở Tư pháp tại Báo cáo số/BC-STP nêu trên; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp, đã chỉnh lý, hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh:

- Quy định này quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.
- Bảng giá đất này được áp dụng trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024.
- Giá các loại đất quy định tại Nghị quyết này được sử dụng làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể theo Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Đối tượng áp dụng:

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo Văn bản

2.1. Đối với dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều (từ Điều 1 đến Điều 3)

2.2. Đối với dự thảo Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết

Dự thảo Quy định gồm 03 Chương và 15 Điều.

3. Nội dung cơ bản

3.1. Đối với dự thảo Nghị quyết:

- Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định Bảng giá các loại đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.
- Điều 2. Tổ chức thực hiện.
- Điều 3. Điều khoản thi hành.

3.2. Đối với dự thảo Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết

3.2.1. Chương I. Quy định

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 2. Đối tượng áp dụng
- Điều 3. Giải thích từ ngữ
- Điều 4. Nguyên tắc xác định giá các loại đất theo vị trí.

3.2.2. Chương II. Giá các loại đất

- Mục 1. Nhóm đất nông nghiệp:

+ Điều 5. Bảng giá nhóm đất nông nghiệp

+ Điều 6. Xác định giá đất theo vị trí

+ Điều 7. Xác định giá đất đối với thửa đất, lô đất, khu đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất ở

- Mục 2. Nhóm đất phi nông nghiệp

+ Điều 8. Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp

+ Điều 9. Xác định giá đất theo vị trí

+ Điều 10. Các hệ số và tỷ lệ % điều chỉnh để xác định giá đất theo vị trí

+ Điều 11. Xử lý các trường hợp cụ thể

- Mục 3. Nhóm đất chưa sử dụng.

+ Điều 12. Giá nhóm đất chưa sử dụng

3.2.3. Chương III. Tổ chức thực hiện

- Điều 13. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

- Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp

- Điều 15. Điều khoản thi hành

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định bảng giá các loại đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: dự thảo Nghị quyết bảng giá đất; dự thảo Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết bảng giá đất; Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất; Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Bảng giá đất; Văn bản thẩm định Bảng giá đất số /HĐTĐBGĐ của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; Văn bản thẩm định văn bản quy phạm pháp luật số/STP của Sở Tư pháp; báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất và các tài liệu có liên quan).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND Tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT.

CHỦ TỊCH