

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu
áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Thực hiện Nghị quyết số 222/NQ-HĐND ngày 13/12/2024 của HĐND tỉnh về kế hoạch tổ chức các Kỳ họp thường lệ năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh; Kế hoạch số 568/KH-HĐND ngày 11/11/2025 của Thường trực HĐND tỉnh tổ chức Kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1449/TTr-SNNMT ngày 08/12/2025 (kèm Báo cáo thẩm định số 3682/BC-STP ngày 06/12/2025 của Sở Tư pháp, Thông báo số 942/TB-HĐTĐ ngày 29/11/2025 của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất); trên cơ sở kết quả biểu quyết của Thành viên UBND tỉnh (qua Phiếu biểu quyết), kết quả biểu quyết của Thành viên Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh (qua Phiếu biểu quyết), UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh dự thảo *Nghị quyết ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh*, với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 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 cấp tỉnh 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.”.

- Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) 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.”.

2. Cơ sở thực tiễn

Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2013 được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và sửa đổi, bổ sung tại các Quyết định: số 23/2021/QĐ-UBND ngày 20/5/2021, số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024, số 37/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 (gọi tắt là Bảng giá đất năm 2020). Quá trình thực hiện, Bảng giá đất đã đáp ứng yêu cầu phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, cùng với quá trình phát triển kinh tế - xã hội, hệ thống hạ tầng - kỹ thuật từ đô thị đến nông thôn ngày càng được đầu tư đồng bộ, hình thành thêm các khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới; hệ thống đường giao thông đô thị, nông thôn, thủy lợi được đầu tư, nâng cấp đồng bộ, cùng với việc áp dụng khoa học kỹ thuật góp phần đưa năng suất, sản lượng cây trồng ngày càng tăng dẫn đến giá đất có sự thay đổi.

So với Luật Đất đai năm 2013, phạm vi áp dụng Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 mở rộng hơn (áp dụng thêm 07 trường hợp)¹. Để phản ánh chính xác giá trị đất đai đối với từng vị trí, khu vực theo nguyên tắc thị trường, đáp ứng phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, giúp

¹ Gồm: (1) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; (2) 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; (3) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (4) 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; (5) 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; (6) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; (7) Xác định giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở.

công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh đúng quy định, là cơ sở để tính toán các loại thuế, lệ phí và nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan, bảo đảm sự công bằng, công khai, minh bạch về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, không gây thất thoát ngân sách nhà nước, việc xây dựng Nghị quyết ban hành Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh là rất cần thiết, đúng thẩm quyền, quy định.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, phục vụ công tác cho quản lý nhà nước về giá đất theo quy định.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2024 và quy định pháp luật có liên quan, phù hợp với điều kiện, tình hình thực tế của địa phương; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; có kế thừa các quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh.

- Bảo đảm chất lượng để phục vụ công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh; công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan trong việc tiếp nhận ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết.

- Bảo đảm theo nguyên tắc thị trường; trung thực, khách quan, công khai, minh bạch, góp phần ổn định và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Khắc phục tồn tại, thiếu sót của Bảng giá đất hiện hành và bảo đảm hài hoà lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. UBND tỉnh có Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 về việc phê duyệt Dự án Xây dựng Bảng giá đất theo khu vực, vị trí lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; trong đó giao Sở Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan chủ trì thực hiện.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường giao nhiệm vụ cho Trung tâm Kỹ thuật địa chính và Điều tra nông nghiệp (sau đây gọi là Trung tâm) thực hiện xây dựng Bảng giá đất. Sau khi có kết quả xây dựng Bảng giá đất của Trung tâm, Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành Bảng giá đất, dự thảo Nghị quyết; có Văn bản số 6389/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/10/2025 lấy ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, Thuế tỉnh Hà Tĩnh, các tổ chức công chứng và các đơn vị, địa phương liên quan; có Văn bản số 6388/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/10/2025 gửi đăng tải dự thảo lên Cổng thông tin điện tử tỉnh; đã tổ chức Hội thảo vào ngày 10/11/2025 để lấy ý kiến góp ý của các sở, ngành và UBND các xã, phường.

3. Chủ tịch UBND tỉnh có Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 về việc thành lập Hội đồng thẩm định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 1372/TTr-SNNMT ngày 21/11/2025 gửi Hội đồng thẩm định Bảng giá đất (sau khi tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các đơn vị, địa phương).

5. Hội đồng thẩm định Bảng giá đất thực hiện thẩm định Bảng giá đất và có Thông báo thẩm định số 942/TB-HĐTD ngày 29/11/2025 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

6. Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 7560/SNNMT-QLĐĐ ngày 02/12/2025 gửi Sở Tư pháp (sau khi tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất).

7. Sở Tư pháp thực hiện thẩm định dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết và có Báo cáo thẩm định số 3682/BC-STP ngày 06/12/2025 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, hoàn thiện hồ sơ và có Tờ trình số 1449/TTr-SNNMT ngày 08/12/2025 gửi UBND tỉnh.

9. UBND tỉnh tổ chức lấy ý kiến của các thành viên UBND tỉnh.

10. Xem xét, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP để làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp:

- 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;
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- 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;

- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- Tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

1.2. Đối tượng áp dụng

- Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất;
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;
- Người sử dụng đất, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng theo Mẫu số 18 Phụ lục III kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, trong đó dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều, dự thảo Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết gồm 09 Điều.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết, dự thảo Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết

- Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều:

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Dự thảo Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết gồm 09 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí, số lượng vị trí đối với đất nông nghiệp

Điều 4. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí, số lượng vị trí đối với đất phi nông nghiệp

Điều 5. Quy định cụ thể giá đất các loại đất

Điều 6. Quy định xác định giá đất đối với một số loại đất khác trong bảng giá đất

Điều 7. Thời hạn sử dụng đất

Điều 8. Xử lý giá đất phi nông nghiệp đối với những thửa đất, khu đất trong trường hợp đặc biệt

Điều 9. Tổ chức thực hiện

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)

Dự thảo Nghị quyết đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện một số nội dung theo ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất (tại Thông báo số 942/TB-HĐTĐ ngày 29/11/2025), Sở Tư pháp (tại Báo cáo số 3682/BC-STP ngày 06/12/2025), chi tiết tại Phụ lục 02, Phụ lục 03 kèm theo Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết

Nghị quyết ban hành không phát sinh kinh phí tổ chức thực hiện. UBND tỉnh chỉ đạo việc thực hiện Nghị quyết theo quy định.

2. Thời gian trình thông qua Nghị quyết: tại Kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 của HĐND tỉnh.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

(Hồ sơ gửi kèm: (1) Dự thảo Nghị quyết ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; (2) Văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, Sở Tư pháp; (3) Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường kèm Báo cáo tổng hợp việc tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, ý kiến thẩm định; (4) Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất của Trung tâm Kỹ thuật địa chính và Điều tra nông nghiệp).

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS - HĐND tỉnh;
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp;
- Chánh VP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, TH₅.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ Huy Thành