

Số: /TTr-UBND

Lai Châu, ngày 20 tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH
Đề nghị ban hành Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026
trên địa bàn tỉnh Lai Châu

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

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

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

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ 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;

Căn cứ 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.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu với nội dung sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Trong thời gian qua, tỉnh Lai Châu đã tổ chức thực hiện dự án điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện đến hết ngày 31/12/2025 bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế – xã hội của địa phương. Việc điều chỉnh bảng giá đất đã được tiến hành đúng trình tự, có sự phối hợp giữa các ngành, các cấp và được thông qua, tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho việc quản lý, sử dụng đất đai, tính thuế, phí, lệ phí và xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 của Luật Đất đai 2024: “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 01/01/2026...”; đồng thời, tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định: “Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất...”. Do đó, việc ban hành bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh để áp dụng từ ngày 01/01/2026 là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM

1. Mục đích

Việc ban hành Nghị quyết Bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 làm cơ sở áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điều 159 Luật Đất đai, bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật khi Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

2. Quan điểm chỉ đạo

- Bảo đảm tính phù hợp và thống nhất trong hệ thống pháp luật hiện hành; tính công khai, minh bạch trong quá trình xây dựng và ban hành Nghị quyết.
- Tập trung rà soát, bổ sung, điều chỉnh các tuyến đường mới phát sinh do được xây dựng mới hoặc nâng cấp, mở rộng đưa vào quy định trong bảng giá đất, đảm bảo sự phù hợp về mức giá so với các tuyến đường liên quan trong cùng khu vực và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Tại các tuyến đường đã được quy định giá trong bảng giá đất, tập trung rà soát chỉnh sửa tên đường, tên đoạn, điểm đầu, điểm cuối; điều chỉnh mức giá cho phù hợp với tình hình thực tế và mặt bằng chung về giá so với các tuyến đường liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

Bảng giá đất giai đoạn 2020–2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày

20/12/2019, có hiệu lực từ ngày 01/01/2020. Trong quá trình thực hiện, để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội và sự biến động của thị trường bất động sản, UBND tỉnh đã điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của bảng giá đất tại Quyết định số 44/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 và đến ngày 30/10/2025 ban hành Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND để thực hiện đến 31/12/2025 làm căn cứ xác định giá tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

Việc triển khai và áp dụng bảng giá đất đã được thực hiện nghiêm túc, đồng bộ trên toàn tỉnh, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, đảm bảo tính thống nhất, minh bạch. Bên cạnh kết quả đạt được, bảng giá đất vẫn còn một số hạn chế, như ở một số khu vực trung tâm huyện, thành phố (nay là các xã, phường) giá đất quy định còn thấp hơn giá giao dịch thực tế, việc cập nhật biến động giá đất chưa thường xuyên, công tác thu thập thông tin thị trường ở vùng sâu, vùng xa còn hạn chế, dẫn đến việc xác định hệ số điều chỉnh chưa thật sát thực tế. Mặc dù vậy, có thể khẳng định rằng bảng giá đất ban hành theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND, điều chỉnh bởi Quyết định số 44/2022/QĐ-UBND và Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 đã phát huy hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc xác định giá đất trong các giao dịch, xác định nghĩa vụ tài chính, bồi thường, cho thuê đất và kế thừa để xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Lai Châu là tỉnh miền núi, địa hình chủ yếu là đồi núi cao, chia cắt mạnh, giao thông đi lại khó khăn, mật độ dân cư thấp, trình độ phát triển kinh tế còn hạn chế so với mặt bằng chung của cả nước. Các yếu tố tự nhiên như địa hình phức tạp, quỹ đất nông nghiệp lớn nhưng đất ở, đất sản xuất phi nông nghiệp lại tập trung chủ yếu tại trung tâm của các xã, phường như: Tân Phong, Đoàn kết, Than Uyên, Tân Uyên, Bình Lư... tạo nên sự chênh lệch rõ rệt về giá trị sử dụng đất giữa các khu vực. Ở những nơi có điều kiện thuận lợi về địa hình, hạ tầng kỹ thuật, gần các tuyến giao thông chính hoặc khu vực trung tâm hành chính, thương mại, giá đất thường cao hơn đáng kể so với các vùng nông thôn, miền núi cao hoặc khu vực biên giới xa trung tâm. Bên cạnh đó, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của Lai Châu trong giai đoạn 2020–2025 có bước tiến rõ rệt, hạ tầng giao thông được đầu tư, các khu đô thị, khu dân cư mới hình thành, du lịch và thương mại dịch vụ từng bước phát triển, kéo theo nhu cầu sử dụng đất tăng, làm cho giá đất trên thị trường có xu hướng biến động tăng ở một số khu vực. Tuy nhiên, do nền kinh tế còn ở mức phát triển trung bình, thu nhập người dân chưa cao, thị trường bất động sản chưa sôi động nên giá đất nói chung vẫn ở mức thấp hơn so với tỉnh lân cận như Lào Cai. Những đặc điểm này đã được cơ

quan chuyên môn nghiên cứu kỹ lưỡng khi xây dựng bảng giá đất, nhằm đảm bảo giá đất quy định phù hợp với điều kiện thực tế, vừa phản ánh được giá trị đất đai tại các khu vực có tiềm năng phát triển, vừa đảm bảo tính ổn định, tránh biến động quá lớn gây ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của nhân dân. Như vậy, có thể thấy rằng điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Lai Châu chính là những yếu tố nền tảng, quyết định đến việc phân vùng, xác định vị trí, mức giá cụ thể trong bảng giá đất hiện hành, góp phần đảm bảo tính thực tiễn, khả thi và công bằng trong quá trình áp dụng.

Xuất phát từ những quy định mới của Luật Đất đai năm 2024, sự thay đổi về điều kiện hạ tầng kỹ thuật - kinh tế - xã hội của địa phương, cũng như yêu cầu quản lý phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp từ khi đi vào hoạt động đến nay, bảng giá đất ban hành phải phản ánh sát với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường. Quy định mới này nhằm khắc phục tình trạng chênh lệch lớn giữa giá đất quy định và giá thị trường, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để các địa phương kịp thời cập nhật biến động giá đất, đảm bảo công bằng trong xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Đối với tỉnh Lai Châu, trong giai đoạn 2020–2025, hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông, đô thị đã có bước phát triển rõ rệt; nhiều tuyến đường mới được đầu tư, nâng cấp như đường nối từ khu trung tâm đến các khu dân cư mới, đường nối cao tốc, các tuyến tỉnh lộ, quốc lộ, đường nội thị và khu tái định cư được hoàn thiện, làm thay đổi rõ rệt giá trị sử dụng đất và khả năng sinh lợi của nhiều khu vực. Bên cạnh đó, việc tổ chức bộ máy hành chính của tỉnh theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo tinh thần của Luật Tổ chức chính quyền địa phương cũng đòi hỏi việc quản lý, ban hành và áp dụng bảng giá đất phải được phân cấp, đồng bộ, minh bạch và sát thực tế hơn. Việc UBND tỉnh ban hành Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 cơ bản đã đáp ứng yêu cầu thực tiễn. Tuy nhiên, thực tế trong thời gian từ khi triển khai dự án điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm giai đoạn 2020-2024 đến nay (tháng 4/2025 đến nay) giá đất thị trường trên địa bàn tỉnh tại một số khu vực tiếp tục biến động, các loại hình sử dụng đất có sự thay đổi, nhiều tuyến đường được hoàn thiện chưa được quy định giá trong bảng giá đất hiện hành, tên gọi, điểm đầu, điểm cuối của một số có sự thay đổi do không còn phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương...

Do đó, việc triển khai Dự án “Xây dựng Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu” để áp dụng từ ngày 01/01/2026 là cần thiết và cấp bách nhằm bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật, thay thế bảng giá đất điều chỉnh của năm 2025, đồng thời tạo cơ sở pháp lý thống nhất phục vụ quản lý đất đai, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất, bồi thường khi

Nhà nước thu hồi đất, góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh trong giai đoạn mới.

Trình tự xây dựng bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 159 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định của Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; phần I phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Theo đó Sở Nông nghiệp và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 8 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại 38 xã, phường; thu thập thông tin, dữ liệu giá đất thị trường từ hợp đồng chuyển nhượng, đấu giá quyền sử dụng đất, các khoản thu nhập, chi phí điều tra khảo sát tại tất cả các xã, phường.

Kết quả tổng hợp, đánh giá kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường: Hiện nay, cơ sở dữ liệu về giá đất trên địa bàn tỉnh chưa được xây dựng, nên chưa có thông tin về giá đất được ghi nhận trên cơ sở dữ liệu. Tuy nhiên qua rà soát các trường hợp giá đất cụ thể phục vụ bồi thường tại địa bàn các xã, phường cho thấy, các giá đất cụ thể được phê duyệt đều có mức giá bằng hoặc thấp hơn giá quy định tại bảng giá đất sau khi điều chỉnh tại Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 và không đại diện cho các loại đất trên địa bàn các xã, phường nên Đơn vị tư vấn không sử dụng làm thông tin đầu vào; đối với giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 10 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Lai Châu không tổ chức cuộc đấu giá nào nên không có thông tin về kết quả đấu giá trên địa bàn tỉnh; đối với nguồn thông tin đầu vào là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường được đơn vị tư vấn thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước, tuy nhiên để tránh tình trạng sử dụng dữ liệu đầu vào trùng với thời điểm thực hiện dự án bảng giá đất điều chỉnh đã được phê duyệt đơn vị tư vấn chỉ tiến hành thu thập từ thời điểm tháng 4/2025 đến thời điểm triển khai dự án này; đối với thông tin về chi phí và thu nhập từ việc sử dụng đất vì đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập thông tin đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể:

Thu thập được **1.105** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công, đã đăng ký biến động trên cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn toàn tỉnh. Tuy nhiên qua phân tích, đánh giá kết quả điều tra thì trong số các hợp đồng thu thập được chỉ sử dụng được giá ghi trong **933** hợp đồng chuyển nhượng làm thông tin đầu vào để định giá đất (*172 hợp đồng còn lại đơn vị tư vấn đề xuất không sử*

dụng với lý do giá đất chuyển nhượng được ghi nhận trong các hợp đồng này chưa đúng với giao dịch thực tế trên thị trường, một số giao dịch có giá cao bất thường, và đa phần bằng giá đất trong bảng giá đất hiện hành); khảo sát thông tin về các khoản thu nhập, chi phí của 750 thửa đất của 07 loại đất nông nghiệp (Đất chuyên trồng lúa; đất trồng lúa còn lại; đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất nuôi trồng thủy sản; đất nương rẫy; đất rừng sản xuất) trên địa bàn 38 xã, phường toàn tỉnh. Kết quả xây dựng Bảng giá đất để áp dụng đến 01/01/2026 như sau:

- Điều chỉnh tăng giá đối với một số tuyến đường/phố/ngõ/khu vực thu thập được giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, sau khi đánh giá thông tin đảm bảo theo quy định thì mức giá đề xuất của các vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Một số vị trí đất liền kề, tương đồng, có tính ảnh hưởng kéo theo thì đề xuất tăng giá theo tỷ lệ tương ứng với vị trí tăng giá theo thông tin chuyển nhượng thị trường. Đối với các tuyến đường/phố/ngõ/khu vực còn lại không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường, căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát hiện trạng hạ tầng giao thông và khả năng sinh lợi khác nhận thấy không có biến động so với thời điểm khảo sát phục vụ điều chỉnh bảng giá đất 2020-2024 nhận thấy bảng giá đất hiện hành phù hợp với thị trường và điều kiện kinh tế xã hội hiện nay, để đảm bảo tính ổn định, giảm thiểu tác động tới tình hình kinh tế, xã hội, ổn định chi phí sử dụng đất cho người sử dụng đất, duy trì sự thuận lợi, minh bạch trong quá trình thực thi các chính sách tài chính về đất đai, vì vậy đề xuất mức giá để áp dụng từ ngày 01/01/2026 bằng với giá bảng giá đất hiện hành được quy định tại Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025.

- Bổ sung 01 bảng giá đất Khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Cụm công nghiệp Than Uyên);

- Bổ sung giá đất của 61 cung tuyến đường, đoạn đường, phố mới phát sinh chưa được quy định giá trong bảng giá đất hiện hành của các loại đất như sau: đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị trên địa bàn 02 phường: Tân Phong và Đoàn Kết; đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ tại nông thôn, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn trên địa bàn các xã: Than Uyên, Khun Há, Bum Tở.

- Bãi bỏ quy định về giá đối với 03 tuyến đường, phố, ngõ đã được quy định giá trong bảng giá đất hiện hành không còn phù hợp với hiện trạng.

- Xây dựng lại tên đường, sửa đổi điểm đầu điểm cuối của 11 tuyến đường/phố/ngõ đã được quy định trong bảng giá đất hiện hành để phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Căn cứ vào quy định của Điều 21 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP đơn vị tư vấn đã **sử dụng phương pháp so sánh** để định giá đất đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (*mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất*); đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó sau đó **sử dụng phương pháp so sánh** để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại; đối với loại đất nông nghiệp mà không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thì giá đất được **xác định bằng phương pháp thu nhập** dựa trên thông tin điều tra, khảo sát theo quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Bảng giá đất năm 2026 được đánh giá là phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh Lai Châu khi mức giá tiệm cận khoảng 20-40% giá đất phổ biến trên thị trường, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp, bảo đảm ổn định, từng bước đưa bảng giá đất tiệm cận với giá thị trường tránh gây biến động lớn về nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất. Cấu trúc bảng giá được xây dựng khoa học, thống nhất, dễ áp dụng cho từng xã, phường, khắc phục tình trạng chênh lệch bất hợp lý giữa các tuyến đường và khu vực. Việc ban hành bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01/01/2026 không chỉ góp phần ổn định thị trường bất động sản, hạn chế khiếu nại, vướng mắc trong công tác bồi thường, giao đất, cho thuê đất, mà còn tạo môi trường thuận lợi để thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Trên cơ sở kết quả điều tra, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với đơn vị tư vấn xây dựng dự thảo bảng giá đất điều chỉnh, tổ chức lấy ý kiến các sở, ngành, UBND cấp xã, Mặt trận Tổ quốc và cộng đồng dân cư, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định theo quy định. Sau khi nghiên cứu, tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chỉ đạo Đơn vị tư vấn hoàn thiện dự thảo bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Quá trình thực hiện xây dựng Bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu đảm bảo các bước theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại mục II phần IV Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, cụ thể:

- (1) Thực hiện điều tra, khảo sát, thu thập thông tin;

- (2) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất đến từng xã, phường;
- (3) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;
- (4) Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin;
- (5) Xây dựng dự thảo Bảng giá đất;
- (6) Xây dựng dự thảo Tờ trình ban hành bảng giá đất;
- (7) Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tại Công văn số 4850/SNNMT- ĐĐB ngày 01/11/2025; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý tại Báo cáo số 5028/BC-SNNMT ngày 07/11/2025, hoàn thiện dự thảo Tờ trình, dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và báo cáo thuyết minh điều chỉnh bảng giá đất;
- (8) Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất tại Tờ trình số 5016/TTr-SNNMT ngày 07/11/2025 và Hội đồng thẩm định thông báo kết quả thẩm định tại Thông báo số 13/TB-HĐTĐBGĐ ngày 11/11/2025;
- (9) Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tại Báo cáo số 5124a/BC-SNNMT ngày 12/11/2025 và hoàn thiện trình UBND tỉnh tại Tờ trình số 5157/TTr-SNNMT ngày 13/11/2025.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu, gồm 06 Điều và có Phụ lục kèm theo Nghị quyết

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng.

Điều 2. Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 3. Tiêu chí xác định khu vực, vị trí và các nội dung khác chưa được quy định trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp.

Điều 5. Hiệu lực thi hành.

Điều 6. Tổ chức thực hiện.

2. Nội dung cơ bản

Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu được xây dựng theo khu vực, vị trí và theo từng loại đất như sau:

2.1. Đối với đất ở tại đô thị gồm giá đất ở thuộc địa giới hành chính phường Tân Phong và phường Đoàn Kết (Phụ lục 1)

Đối với các tuyến đường/phố/ngõ không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường, căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát hiện trạng hạ tầng giao thông và khả năng sinh lợi khác nhận thấy không có biến động so với thời điểm khảo sát phục vụ điều chỉnh bảng giá đất 2020-2024 nhận thấy bảng giá đất hiện hành phù hợp với thị trường và điều kiện kinh tế xã hội hiện nay. Do vậy, để đảm bảo tính ổn định, giảm thiểu tác động tới tình hình kinh tế, xã hội, ổn định chi phí sử dụng đất cho người sử dụng đất, duy trì sự thuận lợi, minh bạch trong quá trình thực thi các chính sách tài chính về đất đai, đề xuất giá bằng với giá bảng giá đất hiện hành cho từng vị trí đất.

Đối với các tuyến đường/phố/ngõ thu thập được giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, sau khi đánh giá thông tin đảm bảo theo quy định thì mức giá đề xuất của các vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Một số vị trí đất liền kề, tương đồng, có tính ảnh hưởng kéo theo thì đề xuất tăng giá theo tỷ lệ tương ứng với vị trí tăng giá theo thông tin chuyển nhượng thị trường, cụ thể như sau:

- Phường Tân Phong: Có 08 tuyến đường đề xuất điều chỉnh tăng giá và cao hơn từ 12% đến 15% so với giá quy định ban hành kèm theo Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh. Riêng tại các vị trí còn lại của phường Tân Phong (gồm: phường Tân Phong cũ, phường Đông Phong cũ, xã San Thành Cũ) mức tăng là 59%.

- Phường Đoàn Kết: Có 23 tuyến đường đề xuất điều chỉnh tăng giá và cao hơn từ 6% đến 35% so với giá quy định ban hành kèm theo Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh. Riêng tại các vị trí còn lại của phường Đoàn Kết (gồm các phường: Đoàn Kết cũ, Quyết Tiến cũ) mức tăng là 59%.

2.2. Đối với đất ở nông thôn gồm giá đất ở thuộc địa giới hành chính của 36 xã (Phụ lục 4), cụ thể: 1. Xã Mường Kim; 2. Xã Khoen On; 3. Xã Than Uyên; 4. Xã Mường Than; 5. Xã Pắc Ta; 6. Nậm Sỏ; 7. Xã Tân Uyên; 8. Xã Mường Khoa; 9. Xã Bản Bo; 10. Xã Bình Lư; 11. Xã Tả Lèng; 12. Xã Khun Há; 13. Xã Sìn Suối Hồ; 14. Xã Phong Thổ; 15. Xã Dào San; 16. Xã Sìn Lở Lầu; 17. Xã Không Lào; 18. Xã Tủa Sín Chải; 19. Xã Sìn Hồ; 20. Xã Hồng Thu; 21. Xã Nậm Tăm; 22. Xã Pu Sam Cáp; 23. Xã Nậm Cuối; 24. Xã Nậm Mạ; 25. Xã Lê Lợi; 26. Xã Nậm Hàng; 27. Xã Mường Mô; 28. Xã Hua Bum; 29. Xã Pa Tần; 30. Xã Bum Nưa; 31. Xã Bum Tở; 32. Xã Mường Tè; 33. Xã Thu Lũm; 34. Xã Pa Ủ; 35. Xã Mù Cá; 36. Xã Tà Tổng.

Đối với các tuyến đường/phố/ngõ/khu vực không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường, căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát hiện trạng hạ tầng giao thông và khả năng sinh lợi khác

nhận thấy không có biến động so với thời điểm khảo sát phục vụ điều chỉnh bảng giá đất 2020-2024 nhận thấy bảng giá đất hiện hành phù hợp với thị trường và điều kiện kinh tế xã hội hiện nay. Do vậy, để đảm bảo tính ổn định, giảm thiểu tác động tới tình hình kinh tế, xã hội, ổn định chi phí sử dụng đất cho người sử dụng đất, duy trì sự thuận lợi, minh bạch trong quá trình thực thi các chính sách tài chính về đất đai, đề xuất giá bằng với giá bảng giá đất hiện hành cho từng vị trí đất.

Đối với các tuyến đường/phố/ngõ/khu vực thu thập được giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, sau khi đánh giá thông tin đảm bảo theo quy định thì mức giá đề xuất của các vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Một số vị trí đất liền kề, có tính ảnh hưởng kéo theo thì đề xuất tăng giá theo tỷ lệ tương ứng với vị trí tăng giá theo thông tin chuyển nhượng thị trường, cụ thể như sau:

- Khu vực 1: Có 10 tuyến đường đề xuất điều chỉnh tăng giá và cao hơn từ 7% đến 41% so với giá quy định ban hành kèm theo Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh.

- Khu vực 2: Có 01 tuyến đường đề xuất điều chỉnh tăng giá và cao hơn 22% so với giá quy định ban hành kèm theo Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh, cụ thể là vị trí 1, vị trí 2 xã Bình Lư cũ thuộc xã Bình Lư.

- Khu vực 3: Không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường, Công ty đề xuất giá bằng với giá bảng giá đất hiện hành cho từng vị trí đất.

2.3. Đối với đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 5, Phụ lục 6)

- Theo kết quả điều tra, các loại đất này không có thông tin giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, thông tin về thu nhập và chi phí của từng thửa đất, từng loại hình kinh doanh rất khác nhau nên không thể xác định thu nhập và chi phí cho từng vị trí đất khi chưa xác định được loại hình kinh doanh để áp dụng các phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư để xác định giá loại đất này; Căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát hiện trạng hạ tầng giao thông và khả năng sinh lợi khác nhận thấy không có biến động so với thời điểm khảo sát phục vụ điều chỉnh bảng giá đất 2020-2024, bảng giá đất hiện hành phù hợp điều kiện kinh tế xã hội hiện nay. Do đó, để đảm bảo tính ổn định, giảm thiểu tác động tới tình hình kinh tế, xã hội, ổn định chi phí sử dụng đất cho người sử dụng đất, duy trì sự thuận lợi, minh bạch trong quá trình thực thi các chính sách tài chính về đất đai, đề xuất giá bằng với giá bảng giá đất hiện hành cho từng vị trí đất.

- Đối với các vị trí xây dựng giá đất ở tăng hơn so với bảng giá đất hiện hành, mặc dù không có thông tin giao dịch chuyển nhượng thị trường của loại đất này, tuy nhiên xét thấy tính chất chuyển động của thị trường theo hướng tăng giá tại khu vực, vị trí này, do vậy đề xuất tăng giá đối với các loại đất này theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ tăng của giá đất ở cùng vị trí, khu vực.

- Đối với các tuyến đường/phố/ngõ xây dựng mới, căn cứ vào quy định trong Bảng giá đất tỉnh Lai Châu giai đoạn 2020–2024, đất thương mại dịch vụ được xây dựng thấp hơn đất ở cùng vị trí, dao động khoảng 0,7 lần (tương ứng khoảng 70%), đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được xây dựng thấp hơn đất ở cùng vị trí, dao động khoảng 0,5 lần (tương ứng khoảng 50%). Theo đó, các tuyến đường/phố/ngõ xây dựng mới đề xuất giá bằng 70% giá đất ở cùng khu vực, vị trí đối với đất thương mại dịch vụ, 50% giá đất ở cùng khu vực, vị trí đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2.4. Đối với đất nông nghiệp (Phụ lục 7)

- Đối với các khu vực, vị trí thu thập được giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, sau khi đánh giá thông tin đảm bảo theo quy định thì mức giá đề xuất của các vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Tuy nhiên, sau khi bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất, mức giá bình quân bằng hoặc thấp hơn bảng giá đất hiện hành cùng khu vực, vị trí. Theo đó, đề xuất giá bằng với giá bảng giá đất hiện hành cho từng vị trí đất.

- Đối với khu vực, vị trí không có thông tin giao dịch chuyển nhượng hoặc thông tin không đảm bảo để áp dụng phương pháp so sánh thì dựa vào kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí và thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đề xuất giá.

- Kết quả áp dụng các phương pháp định giá, giá đất nông nghiệp xây dựng không chênh lệch nhiều so với bảng giá đất hiện hành quy định tại Quyết định 81/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lai Châu.

2.5. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (Phụ lục 8)

Căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát hiện trạng hạ tầng giao thông và khả năng sinh lợi khác nhận thấy không có thông tin giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, không biến động so với thời điểm khảo sát phục vụ điều chỉnh bảng giá đất 2020-2024 tại Quyết định 81/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025. Do đó, để đảm bảo tính ổn định, giảm thiểu tác động tới

tình hình kinh tế, xã hội, ổn định chi phí sử dụng đất cho người sử dụng đất, duy trì sự thuận lợi, minh bạch trong quá trình thực thi các chính sách tài chính về đất đai, đề xuất giá bằng với giá bảng giá đất hiện hành cho từng vị trí đất.

2.6. Đất sử dụng cho khu, cụm công nghiệp (Phụ lục 9)

Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình này gồm các tài liệu:

(1) Dự thảo Nghị quyết ban hành Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

(2) Tờ trình số 5157/TTr-SNNMT ngày 13/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường kèm Báo cáo thuyết minh;

(3) Báo cáo số 5124a/BC-SNNMT ngày 12/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

(4) Thông báo số 13/TB-HĐTĐBGĐ ngày 11/11/2025 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh;

(5) Báo cáo số 5028/BC-SNNMT ngày 07/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (B/c);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- VP UBND tỉnh: V1, V2, Kt1;
- Lưu: VT, Kt4.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hà Trọng Hải