

Số: ~~117~~/TTr-UBND

Đồng Tháp, ngày ~~25~~ tháng ~~12~~ năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp

Thực hiện quy định Luật Đất đai năm 2024, 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 đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 254/2025/QH15; các nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Cơ sở thực tiễn:

Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01/01/2026; bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 và hết hiệu lực sau thời điểm này. Trong bối cảnh tỉnh Đồng Tháp thực hiện sáp nhập, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, địa giới hành chính có nhiều thay đổi và bảng giá đất của các địa phương trước đây chưa thống nhất, việc xây dựng bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 là cần thiết, phù hợp quy định pháp luật và tình hình thực tế của tỉnh.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO

1. Mục đích:

- Việc xây dựng Bảng giá các loại đất phải phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, bảo đảm tính công bằng, bình đẳng cho các đối tượng quản lý, đầu tư và sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; đồng thời giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc trong bảng giá đất hiện hành.

- Là căn cứ pháp lý để cơ quan quản lý nhà nước thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Quan điểm:

Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên cơ sở điều tra giá đất đến từng tuyến đường, khu vực, vị trí, loại đường phố; khu vực có đầu tư nâng cấp công trình kết cấu hạ tầng, những đặc điểm, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thực tế chuyển nhượng làm cơ sở cho việc xác định mức giá phù hợp đối với từng khu vực, vị trí, tuyến đường của từng loại đất.

Việc xây dựng bảng giá các loại đất căn cứ vào Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 254/2025/QH15, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đảm bảo sát với giá chuyển nhượng thực tế, mang tính phổ biến, không bị tác động bởi các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến bất hợp lý và đặc điểm các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất của các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, vẫn phải đảm bảo hài hòa trong lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

III. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi: Xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định pháp luật.

2. Đối tượng áp dụng: Theo quy định pháp luật.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Thực hiện theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức lấy ý kiến dự thảo Bảng giá đất bằng văn bản đối với UBMTTQ Việt Nam, các sở, ban ngành tỉnh và UBND các xã, phường. Trên cơ sở ý kiến góp ý, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, hoàn thiện Dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất, Báo cáo thuyết minh gửi Sở Tư pháp thẩm định. Qua đó Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ và tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp theo quy định tại Khoản 3 Điều 111; khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

- Đối tượng áp dụng: Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai; người sử dụng đất, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục Dự thảo Nghị quyết

Gồm 06 Điều và 04 phụ lục.

3. Nội dung cơ bản

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Giải thích một số từ ngữ khi áp dụng: Đường chính; Đường hẻm; Đường nông thôn; Đường nội bộ khu dân cư; Khoảng cách đến đường chính; Thửa đất mặt tiền; Mép đường hiện trạng.

Điều 3. Tiêu chí xác định khu vực, vị trí trong xây dựng bảng giá đất

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp được Xây dựng Bảng giá đất theo vị trí đất. Bảng giá đất được xây dựng theo hướng dẫn của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và trên cơ sở kế thừa từ 02 bảng giá đất hiện hành của tỉnh Tiền Giang, tỉnh Đồng Tháp cũ.

Khu vực: Được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, điều kiện giao thông, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh đối với đất ở, đất phi nông nghiệp. Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

Vị trí 1 là điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, kinh doanh, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi nhất; Các vị trí tiếp theo là vị trí điều kiện giao thông kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

- Đất nông nghiệp gồm 2 khu vực và 6 vị trí, sau:

Vị trí 1: Đất vị trí mặt tiền quốc lộ; tuyến tránh Quốc lộ; đường nội và đường dẫn cao tốc; mặt tiền đường phố tại các phường, xã (thị trấn trước khi sáp nhập).

Vị trí 2: Đất vị trí mặt tiền đường tỉnh; tuyến tránh đường tỉnh; đất vị trí tiếp giáp kênh, rạch, sông cấp tỉnh, trung ương quản lý; đường vào trung tâm hành chính xã.

Vị trí 3: Đất vị trí mặt tiền đường huyện trải nhựa, đan, bê tông; các đường xã có kết cấu hạ tầng thuận lợi và sinh lợi cao nhất.

Vị trí 4: Đất tiếp giáp đường hẻm trong phạm vi các phường; đường cao tốc; đất vị trí mặt tiền đường huyện trải đá cấp phối; đất vị trí giáp đường nông thôn trải nhựa, đan, bê tông có mặt rộng từ 3m trở lên, trải đá cấp phối có mặt rộng từ 4m trở lên.

Vị trí 5: Đất vị trí giáp đường nông thôn trải nhựa, đan, bê tông có mặt rộng dưới 3m, trải đá cấp phối có mặt rộng dưới 4m, có nền đất, cát có mặt rộng từ 3m trở lên; đất vị trí tiếp giáp biển, giáp kênh, rạch, sông cấp xã quản lý.

Vị trí 6: Các vị trí còn lại.

+ Đất ở nông thôn tuyến đường chính (Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường huyện, các đường xã có khả năng sinh lợi, ...): giá đất gắn với từng tuyến, đoạn đường cụ thể, tương ứng với 3 vị trí 1, 2, 3 của đất nông nghiệp.

+ Đất ở nông thôn vị trí các đường xã: gồm 2 khu vực, 3 vị trí tương ứng với 3 vị trí 4, 5, 6 của đất nông nghiệp.

+ Đất ở đô thị: căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, mặt tiền các tuyến đường giao thông, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực. Giá đất gắn theo từng tuyến, đoạn đường cụ thể.

+ Đất khu, cụm công nghiệp: Giá đất gắn theo khu, cụm công nghiệp cụ thể.

Phân đoạn: trong phạm vi 50m đầu tính giá 100% tuyến đường chính, cứ mỗi 50m tiếp theo được xác định thêm 01 (một) phân đoạn, tỷ lệ giảm lần lượt là 20%, 30%, 40% so với mức giá của đoạn liền kề trước đó.

Điều 4. Bảng giá các loại đất

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

a) Đối với hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính hợp lệ của người sử dụng đất đã được đơn vị tiếp nhận và trả kết quả tiếp nhận trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng giá đất theo quy định tại Bảng giá đất đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm nộp hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính hợp lệ hoặc các trường hợp theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 nhưng chưa xác định nghĩa vụ tài chính thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

b) Đối với các công trình, dự án phải thu hồi đất đã được niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng theo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

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

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo cho việc thi hành Nghị quyết và thời gian trình thông qua/ban hành

Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết trên toàn tỉnh; phối hợp chặt chẽ với Hội đồng nhân dân tỉnh trong việc giám sát thực hiện Nghị quyết; chỉ đạo các cơ quan liên quan theo dõi, đánh giá tình hình áp dụng của bảng giá đất và diễn biến giá đất thị trường để có cơ sở xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất phù hợp với tình hình thực tế và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Thời gian trình thông qua

Tại kỳ họp thứ 8 Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Đính kèm dự thảo Nghị quyết và các tài liệu liên quan). 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- VPUB: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, P.KT (Lục, Tân).

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



Nguyễn Thành Diệu