

Số: /TTr-SNNMT

Điện Biên, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất
trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên Dự thảo Nghị quyết Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;
- Căn cứ các Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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; 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;
- 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.

2. Cơ sở thực tiễn

Căn cứ Nghị quyết số 235/NQ-HĐND ngày 28/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Điện Biên; Nghị quyết số 1661/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Điện Biên năm 2025; Kế hoạch số 1434/KH-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh về Kế hoạch triển khai xây dựng Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Điện Biên: trên địa bàn tỉnh Điện Biên triển khai các nội dung liên quan đến việc sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính cấp xã và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp; Sắp xếp

129 xã, phường, thị trấn hiện nay để thành lập mới 45 đơn vị hành chính cấp xã (bao gồm 42 xã và 03 phường); theo đó việc xây dựng bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 phải thay đổi cấu trúc bảng giá đất để phù hợp với mô hình chính quyền mới.

Bảng giá đất Sửa đổi, bổ sung giai đoạn 2020-2024 được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 16/2024/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31/12/2025. Hiện tại, trên cơ sở rà soát những vướng mắc và đề xuất sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 của UBND các xã, phường cho thấy một số vị trí các loại đất quy định trong Bảng giá đất trên thực tế không còn phù hợp; một số vị trí, khu vực còn thấp chưa sát với giá phổ biến trên thị trường; đồng thời, một số đoạn đường, khu vực mới được hình thành trên địa bàn các xã, phường; một số tuyến đường hiện hữu đã được điều chỉnh và đặt tên mới theo các Nghị quyết của HĐND tỉnh, HĐND các xã, phường...Theo đó, căn cứ Văn bản số 105/TTHĐND-BPC ngày 08/5/2025 của Thường trực HĐND tỉnh, Văn bản số 2048/UBND-NC ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định Bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trình UBND tỉnh để trình HĐND tỉnh quyết định bảng giá đất. Từ các quy định nêu trên, việc ban hành Nghị quyết Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Nhằm quy định cụ thể, đầy đủ tên đường, đoạn đường, khu vực, vị trí, giá đất đảm bảo việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất hiệu quả góp phần tăng thu ngân sách địa phương trên địa bàn toàn tỉnh, phù hợp với thực tế tại địa phương và quy định tại Luật Đất đai năm 2024; các Nghị định hướng dẫn luật về công tác giá đất.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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; 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; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh

Căn cứ khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, **thẩm quyền quyết định Bảng giá đất lần đầu là Hội đồng nhân dân tỉnh.**

Theo đó thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3201/UBND-KTN ngày 17/7/2024 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ “Tham mưu cho UBND tỉnh xây dựng bảng giá đất lần đầu để trình HĐND tỉnh thông qua và áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo đúng quy định”; Ngày 13/3/2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường đã trình UBND tỉnh, Sở Tư pháp xem xét chấp thuận xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 tại Tờ trình số 96/TTr-SNNMT và đã **được Thường trực HĐND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 105/TTHĐND-BPC ngày 08/5/2025**, UBND tỉnh phân công xây dựng Nghị quyết quy phạm pháp luật của HĐND tỉnh tại Văn bản số 2048/UBND-NC ngày 14/5/2025.

Căn cứ khoản 2 Điều 8 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP: **thẩm quyền quyết định bảng giá đất lần đầu là Ủy ban nhân dân tỉnh** (thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh “2. Quyết định bảng giá đất lần đầu, quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 14, khoản 1 Điều 16, điểm a khoản 2 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP”).

Thực hiện chức năng nhiệm vụ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị không xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định Bảng giá đất và việc áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và đề nghị xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định Bảng giá đất và việc áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 để đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành¹ và **đã được UBND tỉnh chấp thuận đăng ký xây dựng tại Quyết định số 1600/QĐ-UBND ngày 22/7/2025** về quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trong năm 2025.

Đến nay, Chính phủ ban hành Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025. Theo đó, quy định **thẩm quyền quyết định bảng giá đất lần đầu là Hội đồng nhân dân tỉnh** (quy định tại gạch đầu dòng thứ 8, thứ 9 điểm a², điểm c³ khoản 6 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

¹Tại Tờ trình số 1885/TTr-SNNMT ngày 18/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường

²- Cụm từ “Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất” bằng cụm từ “Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất” tại điểm b khoản 12 Mục I Phần IV Phụ lục I;

- 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;

³c) Bãi bỏ khoản 3 Điều 5, khoản 2 Điều 8, điểm o khoản 4 Điều 9, điểm a khoản 6 Mục III Phần IV Phụ lục I; Mẫu số 11 Phụ lục II.

Để đảm bảo việc xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo đúng thời gian, phù hợp với các quy định của **Nghị định số 226/2025/NĐ-CP**, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND tỉnh chấp thuận để Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định Bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trình UBND tỉnh để trình HĐND tỉnh quyết định bảng giá đất **theo Văn bản số 105/TTHĐND-BPC ngày 08/5/2025 của Thường trực HĐND tỉnh, Văn bản số 2048/UBND-NC ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh và trình UBND tỉnh trong tháng 11/2025 (Sở Nông nghiệp và Môi trường đã báo cáo UBND tỉnh tại báo cáo số 3282/SNNMT-QLĐĐ&ĐĐBĐ ngày 26/8/2025).**

2. Về lập dự án xây dựng bảng giá đất

Trên cơ sở các nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại Văn bản số 2048/UBND-NC ngày 14/5/2025; Căn cứ các quy định Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã lập hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất và đề nghị Sở Tài chính thẩm định⁴; Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tài chính⁵ Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định của Sở Tài chính và trình UBND tỉnh phê duyệt dự án⁶ và được UBND tỉnh phê duyệt⁷.

3. Việc xây dựng bảng giá đất

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành các Văn bản đề nghị các UBND các xã, phường rà soát những vướng mắc và đề xuất sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh⁸, trên cơ sở các đề xuất, kiến nghị của các xã, phường⁹ và kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại Báo cáo số .../FAC-BC ngày .../2025 của Công ty TNHH Kiểm toán FAC, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Tờ trình, Nghị quyết Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Bản so sánh dự thảo Nghị quyết với quy định của pháp luật hiện hành gửi xin ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành tỉnh; UBND các xã, phường và đơn vị có liên quan. Đồng thời, đăng tải dự thảo bảng giá đất trên trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường và đề nghị Văn phòng UBND tỉnh đăng tải dự thảo bảng giá đất trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến tại Văn bản số/SNNMT-QLĐĐ&ĐĐBĐ ngàynăm 2025.

Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được ...ý kiến của sở, ban, ngành tỉnh, UBND các xã, phường; trên cơ sở các ý kiến tham gia Sở đã

⁴Tại Tờ trình số 3099/TTr-SNNMT ngày 18/8/2025.

⁵Tại Báo cáo số 532/BC-STC 04/9/2025.

⁶Tại Tờ trình số 3476/TTr-SNNMT ngày 08/9/2025.

⁷Tại Quyết định số 2075/QĐ-UBND ngày 11/9/2025.

⁸Văn bản số 3621/SNNMT-QLĐĐ&ĐĐBĐ ngày 15/9/2025 và Văn bản số 4070/SNNMT-QLĐĐ&ĐĐBĐ ngày 06/10/2025

⁹báo cáo đề xuất, kiến nghị của UBND các xã, phường.

tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất. Đồng thời, yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất tại Văn bản số/SNNMT-QLĐĐ&ĐĐBĐ ngày/2025.

Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện các hồ sơ bảng giá đất trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất thẩm định tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày/2025. Trên cơ sở kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tại Thông báo số.../TB-HĐTĐBGĐ ngàynăm 2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất và đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 tại Văn bản số/SNNMT-QLĐĐ&ĐĐBĐ ngày/2025. Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số...../BC-STP ngàynăm 2025 của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện các hồ sơ bảng giá đất theo quy định để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định bảng giá đất tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày/2025.

Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định bảng giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, đồng thời tham mưu để Ủy ban nhân dân tỉnh gửi kết quả ban hành bảng giá đất về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo quy định.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 để làm căn cứ trong 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;

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

m) 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 là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

n) Giá đất tính tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

o) Các trường hợp khác phải áp dụng bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và pháp luật có liên quan.

1.2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

- Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều:

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Điều 3. Điều khoản thi hành

- Quy định Ban hành kèm theo Nghị quyết số...../2025/NQ-HĐND ngày tháng năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh gồm 03 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất

Điều 4. Xác định chỉ giới đường giao thông

Điều 5. Giá các loại đất khác

Điều 6. Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026

Điều 7. Quy định tăng, giảm mức giá đất trong bảng giá đất đối với một

số trường hợp cụ thể

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

3. Nội dung cơ bản

Như dự thảo Nghị quyết Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 kèm theo.

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

1. Dự kiến nguồn lực

- Nguồn nhân lực đảm bảo thi hành: Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

- Nguồn kinh phí thực hiện: Ngân sách nhà nước theo phân cấp quản lý ngân sách hiện hành.

2. Điều kiện bảo đảm

Sau khi Nghị quyết được ban hành, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để đảm bảo nguồn lực, điều kiện thi hành tổ chức thực hiện Nghị quyết thống nhất trên địa bàn tỉnh.

3. Thời gian trình thông qua: Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh để Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết định bảng giá đất trong tháng 11 năm 2025.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết Quy định bảng giá đất và việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo Sở;
- Phòng QLDD&ĐDBĐ;
- Phòng KH-TC;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC