

Số: /TTr-UBND

Lào Cai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Đề nghị quyết định Nghị quyết Bảng giá đất lần đầu
trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai

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;

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết quyết định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Lào Cai, với những nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ Năm 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.*”

2. Căn cứ pháp lý

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết, thi hành Luật Đất đai, cụ thể: tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2025: “*Ủy ban nhân dân 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.*”

3. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định dự thảo Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai đã được Chính phủ trình Quốc Hội tại Tờ trình số 958/TTr-CP ngày 19/10/2025 quy định Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất nên phạm vi điều chỉnh để áp dụng bảng giá đất thay đổi.

Căn cứ các nội dung nêu trên, cần thiết trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 nhằm bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành văn bản

- Việc ban hành Nghị quyết sẽ bảo đảm thực hiện thống nhất trên địa bàn tỉnh.
- Là cơ sở pháp lý để cơ quan nhà nước, Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Nội dung quy định phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Triển khai xây dựng dự thảo Nghị quyết, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện theo trình tự về xây dựng văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành (Thông báo số 25/TB-HĐND ngày 11/11/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai thông báo dự kiến nội dung và công tác chuẩn bị Kỳ họp thường lệ cuối năm 2025, Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026; Văn bản số 3882/UBND-TH ngày 11/11/2025 của UBND tỉnh về việc xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh, cụ thể:

1. Xây dựng dự thảo Nghị quyết.
2. Thực hiện nội dung về truyền thông chính sách và đăng tải dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử tỉnh Lào Cai từ ngày 14/11/2025
3. Xin ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lào Cai đối với dự thảo Nghị quyết từ ngày 14/11/2025 đến hết ngày 17/11/2025.
4. Tiếp thu các ý kiến tham gia, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và gửi hồ sơ dự thảo Nghị quyết đến Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh để thẩm định theo quy định.
5. Tiếp thu các ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh tại Thông báo số /TB-HĐTĐ ngày /11/2025; hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trình Sở Tư pháp để thẩm định theo quy định.
6. Sở Tư pháp tại Báo cáo.../BC-STP ngày /11/2025; hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

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

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

2. Bố cục của Nghị quyết

Nghị quyết Quyết định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Lào Cai, được bố cục thành 14 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

Điều 4. Vị trí đất nông nghiệp

Điều 5. Vị trí đất phi nông nghiệp

Điều 6. Nguyên tắc áp dụng giá đất

Điều 7. Giá đất nông nghiệp

Điều 8. Giá đất ở

Điều 9. Giá đất của các vị trí đất ở

Điều 10. Giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Điều 11. Giá đất chưa sử dụng

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

Điều 13. Tổ chức thực hiện

3. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

3.1. Về phạm vi điều chỉnh áp dụng bảng giá đất lần đầu tỉnh Lào Cai quy định phù hợp theo Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ;

3.2. Nội dung xây dựng Bảng giá đất lần đầu

Xây dựng bảng giá đất lần đầu thực hiện theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai và các Điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, kết quả tổng hợp phân tích thông tin về giá thị trường; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành được quy định tại các Nghị quyết trên địa bàn tỉnh Yên Bái, Lào Cai (trước sáp nhập); các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

3.3. Công tác xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Lào Cai

Xây dựng giá đất cụ thể của từng loại đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024

- Trên địa bàn tỉnh Yên Bái:

+ Đất ở đô thị có mức tăng trung bình từ 1,04 lần đến 2,5 lần, với tổng số 1297 đoạn đường, tuyến đường có tên trong bảng giá. Trong đó, điều chỉnh giá 486 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 149 đoạn đường, tuyến đường. Hệ số điều chỉnh tăng trung bình thấp nhất tại phường Yên Bái 1,04 lần. Hệ số điều chỉnh tăng trung

bình cao nhất tại phường Văn Phú 2,5 lần .(Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 60.300.000 đồng/m² tại Phường Yên Bái: Đường Đinh Tiên Hoàng: Từ Ngã tư Km 5 (giao với các đường Yên Ninh, Nguyễn Tất Thành, Điện Biên) Đến Hết ranh giới phường Yên Bái; Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 224.000 đồng/m² tại phường Nam Cường)

+ Đất ở nông thôn có mức tăng trung bình từ 1,01 đến 2,04 lần với tổng số 1813 đoạn đường, tuyến đường có tên trong bảng giá. Trong đó, điều chỉnh giá 832 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 83 đoạn đường, tuyến đường. Nhóm có hệ số tăng trung bình thấp tại các xã: xã Púng Luông 1,04 lần, xã Mù Căng Chải 1,06 lần, xã Châu Quế 1,2 lần, xã Cẩm Nhân 1,25 lần,... Nhóm hệ số có hệ số tăng trung bình từ 1,5 đến 2,31 lần : xã Lục Yên 1,5 lần, xã Phúc Lợi 1,65 lần, xã Khao Mang 1,83 lần, xã Trấn Yên 1,85 lần, xã Đông Công, xã Bảo Ái 2,31 lần...(Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 46.027.000 đồng/m² tại xã Lục Yên: Đường Nguyễn Tất Thành: Đoạn tiếp theo đến hết đất nhà bà Uyên;+ Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 200.000 tại các đường liên thôn khác còn lại. Bên cạnh đó có các xã có các xã có mức tăng dưới 1,5 lần và các xã mức tăng trung bình bằng 1 (*không đối so với bảng giá đất hiện hành*) có 6 xã: Xã Lao Chải, xã Nậm Có, xã Tú Lệ, xã Quy Mông, xã Sơn Lương, xã Mỏ Vàng.

+ Đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ trong bảng giá đất hiện hành đang được xác định bằng 80% và 60% giá đất ở cùng vị trí. Tuy nhiên, căn cứ vào tình hình thực tế thị trường và khả năng khai thác, sử dụng đất, mức tỷ lệ này được đánh giá là cao hơn so với hiệu quả sử dụng đất của các loại hình sản xuất, kinh doanh và chưa phản ánh đúng giá trị sinh lợi thực tế.

Để đảm bảo tính hợp lý, công bằng giữa các loại đất phi nông nghiệp, đồng thời giảm bớt chi phí sử dụng đất cho doanh nghiệp và hộ kinh doanh trong bối cảnh phục hồi kinh tế, đề xuất điều chỉnh Giá đất thương mại dịch vụ tỷ lệ từ 80% xuống còn khoảng 70% giá đất ở; giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở tỷ lệ từ 60% xuống khoảng 50%.

Việc điều chỉnh này phù hợp với nguyên tắc xác định giá đất theo mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và điều kiện thực tế của thị trường, đồng thời góp phần ổn định môi trường đầu tư, khuyến khích phát triển sản xuất – kinh doanh và đảm bảo tương quan hợp lý giữa các loại đất trong cùng khu vực, tiệm cận giá đất giữa 02 tỉnh cũ lại gần nhau, trên nguyên tắc vẫn phải thấp nhất bằng giá hiện hành.

- Trên địa bàn tỉnh Lào Cai

+ Đất ở đô thị có các phường có mức tăng trung bình là 1,06 đến 1,07 lần với tổng số 978 đoạn đường, tuyến đường có tên trong bảng giá. Trong đó, điều chỉnh giá 423 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 11 đoạn đường, tuyến đường. Hệ số điều chỉnh tăng trung bình tại phường Sa Pa là 1,06 lần, phường Cam Đường và Phường Lào Cai là 1,07 lần. Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 73.000.000 đồng/m² tại Phố Xuân Viên: Từ phố Hoàng Diệu đến giáp số nhà 59 đường Xuân Viên; Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 200.000 đồng/m² tại Phường Lào Cai: Các vị trí còn lại tại tổ dân phố: Bản Quân, K8, Nậm Sò, Nậm Suru, Bản Phiệt, Pạc Tà, Cốc Lầy, Làng Chung.

+ Đất ở nông thôn có mức tăng trung bình là từ 1,01 đến 2,04 lần với tổng số 2121 đoạn đường, tuyến đường có tên trong bảng giá. Trong đó, điều chỉnh giá 608

đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 126 đoạn đường, tuyến đường. Nhóm có hệ số tăng trung bình thấp tại các xã: xã Ngũ Chỉ Sơn 1,01 lần, xã Tả aVan 1,05, xã Bản Hồ 1,24 lần, xã Phong Hải 1,37 lần.... Nhóm hệ số có hệ số tăng trung bình từ 1,5 đến 2,04 lần : xã Hợp Thành 1,51 lần, xã Bảo Hà 1,57 lần, xã Bản Xèo 1,61 lần, xã Bản Liền 2,04 lần... Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 18.880.000 đồng/m² tại xã Bảo Hà: Đường T2: Từ cổng đền Bảo Hà đến ngã ba giao T1, T2. Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 200.000 tại xã Các vị trí đất còn lại .

+ Đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ trong bảng giá đất hiện hành cơ bản đã phù hợp với mặt bằng giá thị trường, không có biến động lớn so với giai đoạn trước. Việc giữ nguyên mức giá đối với hai loại đất này nhằm đảm bảo ổn định chính sách, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong hoạt động sản xuất, kinh doanh; góp phần duy trì môi trường đầu tư ổn định, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Đồng thời, việc không điều chỉnh giá còn giúp cân đối tương quan giữa các loại đất trong bảng giá và đảm bảo ổn định nguồn thu ngân sách địa phương trong giai đoạn 2026–2030.

- Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tỉnh Lào Cai: Đề xuất giá đất giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ

- Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan được tính bằng giá đất ở có cùng vị trí;

- Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng không kinh doanh là 15.000 đồng/m².

- Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được tính bằng giá đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.

- Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng; giá đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu trữ tro cốt được xác định bằng 100% giá đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.

- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng khi sử dụng vào mục đích Khi sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: Được xác định giá đất theo giá đất nuôi trồng thủy sản có cùng vị trí đã quy định trong bảng giá đất. Trường hợp nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì áp dụng Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí.

- Đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì xác định giá theo loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để xác định mức giá đất.

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

1. Nguồn kinh phí: Theo quy định khoản 4 Điều 38 Nghị định số

71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 là nguồn chi thường xuyên theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước

2. Thời gian trình thông qua

Trình Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai khóa thông qua kỳ họp thường lệ cuối năm 2025.

Trên đây là Tờ trình về đề nghị quyết định Nghị quyết Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Lào Cai, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh; (2) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của các đơn vị, địa phương; (3) Thông báo thẩm định của hội đồng thẩm định Bảng giá đất lần đầu (4) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp và báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**