

Số: /TTr-UBND

Đồng Tháp, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

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

UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết 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:

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 được định chính tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

2. Cơ sở thực tiễn:

Theo quy định tại Điều 159, Luật Đất đai năm 2024:

“1. Bảng giá đất được áp dụng cho 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.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

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.

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.”

Theo quy định nêu trên, việc xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo Luật Đất đai năm 2024 là cần thiết và phù hợp với quy định pháp luật.

UBND tỉnh đã hoàn chỉnh dự thảo Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

II. Mục đích quan điểm chỉ đạo

1. Mục đích:

Quyết định ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026 nhằm mục đích: Thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai 2024, cũng như từ nhu cầu thực tiễn trong việc quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh, công tác xây dựng bảng giá các loại đất càng cần thiết hơn sau khi sát nhập 2 tỉnh Tiền Giang và Đồng Tháp thành tỉnh Đồng Tháp mới hiện tại, trước đây tại mỗi tỉnh đều đang áp dụng bảng giá đất riêng, được xây dựng và áp dụng

đến hết 31/12/2025 theo quy định tại Khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai 2024. Do đó, việc xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026 sẽ đảm bảo sự nhất quán, thống nhất trong việc quản lý đất đai trong toàn tỉnh, hoàn thiện hơn về những hạn chế còn tồn tại trong Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Tiền Giang, tỉnh Đồng Tháp cũ.

2. Quan điểm:

Thực hiện Luật Đất đai 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 được đính chính tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Có sự cân đối về giá trên địa bàn toàn tỉnh nhằm thu hút các nhà đầu tư, đáp ứng công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước và người sử dụng đất.

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 lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026

Căn cứ Luật Đất đai 2024, các Nghị định của Chính phủ, vận dụng, kế thừa Quy định về Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025, Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND, Quyết định số 12/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024, Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND tỉnh, tình hình thực tiễn của các địa phương, Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026 được xây dựng trên cơ sở tổng hợp rà soát của từng địa phương, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Sở ngành tỉnh và UBND cấp xã tiến hành tổ chức nghiên cứu, đối chiếu các quy định của pháp luật, đánh giá tình hình thực tế tại địa phương, xây dựng dự thảo văn bản, lấy ý kiến đóng góp, hoàn chỉnh trình Hội đồng thẩm định; hoàn thiện và trình dự thảo đảm bảo phù hợp về thẩm quyền theo quy định của pháp Luật đất đai năm 2024.

V. Bố cục và nội dung cơ bản của Nghị quyết ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026

Dự thảo Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026. Cụ thể:

- Điều 1. Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết định thông qua Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026.
- Điều 2: Quy định về trách nhiệm thi hành.
- Điều 3: Quy định về giám sát việc thực hiện nghị quyết.

VI. Ý kiến đóng góp của các ngành, thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh và Sở Tư pháp

Dự thảo được thực hiện đúng trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đã tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ngành tỉnh, UBND cấp xã, các đơn vị chuyên môn, đã được Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh thẩm định tại Văn bản số /HĐTĐBGĐ-STC ngày / /2025, Sở Tư pháp thẩm định văn bản quy phạm pháp luật tại Văn bản số /STP-XDKTVB ngày / /2025.

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026

Với nội dung nêu trên, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét./.

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

Nơi nhận:

- HĐND tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT,

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**