|  |  |
| --- | --- |
| **UBND TỈNH LAI CHÂU**  **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**  Số: /TTr-SNNMT  **(DỰ THẢO)** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Lai Châu, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024**

**trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

Thực hiện nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 1833/QĐ- UBND ngày 25/12/2024 về việc Phê duyệt Dự án điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với UBND các huyện, thành phố để tiến hành rà soát bổ sung giá những đoạn đường, tuyến phố, ngõ, Khu tái định cư mới phát sinh chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành; đề xuất điều chỉnh bảng giá các loại đất đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và chỉ đạo Đơn vị tư vấn (Công ty Cổ phần Thẩm định và Đầu tư Tài chính Hoa Sen) tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ công tác xây dựng dự thảo bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu ban hành kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh Lai Châu, cụ thể như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

Luật Đất đai 2024 (Luật số 31/2024/QH15) có liệu lực từ ngày 01/8/2024 thay thế Luật Đất đai 2013. Theo đó, tại khoản 1 Điều 257 quy định: *“Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này để phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”*.

Tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai quy định: *“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. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư”*. Để đảm bảo việc áp dụng Bảng giá đất, tính tiền sử dụng đất để giao đất tái định cư theo đúng quy định, cần thiết phải xây dựng bảng giá đất các khu tái định của trên địa bàn tỉnh, bổ sung vào bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 để áp dụng đến hết 31/12/2025.

Bên cạnh đó, thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp theo Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 Nghị quyết hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 15 về sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025. Ngày 28/04/2025 HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 27/NQ-HĐND Thông qua chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lai Châu năm 2025 và đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua tại Nghị quyết số 1670/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025, theo đó sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã (toàn tỉnh có 38 đơn vị hành chính xã, phường giảm 68 đơn vị). Vì vậy, bảng giá đất cần được rà soát, điều chỉnh để việc kéo dài thời gian áp dụng đến hết năm 2025 phù hợp với đơn vị hành chính mới trên địa bàn tỉnh.

Ngoài ra căn cứ vào Nghị quyết 26/2024/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2024 đặt tên đường, phố trên địa bàn thành phố Lai Châu và qua rà soát các thông tin liên quan đến điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất của UBND các huyện, thành phố (theo Công văn số 1011/STNMT-ĐĐB ngày 03/5/2024) cho thấy, Bảng giá đất tại Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Lai Châu về việc ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu và Quyết định 44/2021/QĐ-UBND ngày 6/12/2021 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 cần được rà soát điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế và một số quy định của Luật Đất đai như: Bổ sung giá đất tại Khu công nghiệp; bổ sung quy định về giá đối với loại đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; bổ sung bảng giá đất chăn nuôi tập trung; rà soát, cập nhật các tuyến đường phát sinh, đường nâng cấp, mở rộng; thay đổi tên đường, tên đoạn, điểm đầu, điểm cuối để phù hợp với tình tình thực tế tại địa phương; điều chỉnh bảng giá các loại đất nhằm đảm bảo tính minh bạch, thống nhất và phù hợp với giá thị trường trong quản lý, sử dụng đất đai, cũng như trong việc thu ngân sách nhà nước, điều chỉnh này cũng hướng tới việc giảm thiểu sự chênh lệch giữa giá đất trong bảng giá và giá đất thực tế trên thị trường, từ đó tạo ra sự công bằng hơn trong các giao dịch đất đai và các hoạt động liên quan đến đất đai. Căn cứ các quy định về giá đất và yêu cầu thực tế thực hiện công tác quản lý về tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh; theo chỉ đạo của UBND tỉnh Công văn số 3415/UBND-KTN ngày 26/8/2024 về việc giao nhiệm vụ xây dựng văn bản quy phạm pháp luật (trong đó có nhiệm vụ Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo các Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh: số 45/2019/QĐ- UBND ngày 20/12/2019 và số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021) là cần thiết và phù hợp với các quy định hiện hành.

Do vậy, để kịp thời tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu để áp dụng đến hết ngày 31/12/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với Cơ quan, Ban, ngành có liên quan và Đơn vị tư vấn xây dựng dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung đảm bảo đầy đủ các nội dung theo nhiệm vụ được giao.

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

**1. Mục đích ban hành**

Xây dựng dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu 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. Phù hợp với yêu cầu cầu quản lý đất đai và diễn biến tình hình thực tế tại địa phương.

**2. Quan điểm xây dựng văn bản**

- Bảo đảm tính phù hợp và thống nhất của Quyết định trong hệ thống pháp luật hiện hành; tính công khai, minh bạch trong quá trình xây dựng và ban hành Quyết định.

- Đối với các quy định, việc điều chỉnh, bổ sung phải dựa trên cơ sở phân tích đánh giá những hạn chế, bấp cập trong quá trình áp dụng bảng giá đất; nội dung điều chỉnh, bổ sung ngoài việc xử lý được những hạn chế, bấp cập, còn đảm bảo việc áp dụng phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Đối với bảng giá các loại đất, rà soát lại các xã, phường và nhóm xã, phường thuộc diện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã theo Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 28/04/2025 của HĐND tỉnh thông qua chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lai Châu năm 2025, đảm bảo việc áp dụng đến hết năm 2025 phù hợp với đơn vị hành chính mới trên địa bàn tỉnh.

- Tập trung rà soát, bổ sung 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 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.

- Đối với nội dung bổ sung giá đất tại các khu tái định cư vào bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 cần dựa trên quy định hiện hành về việc xác định vị trí đất tại khoản 4 Điều 2 của Bảng giá đất; tiến hành rà soát các tuyến đường nội bộ (theo quy hoạch chi tiết) trong các khu tái định cư để đề xuất các mức giá khác nhau (nếu có) cho từng tuyến đường hoặc nhóm các tuyến đường trong khu tái định cư, đảm bảo sự hợp lý về mức giá so với các tuyến đường, đoạn đường liên quan trong khu vực, tránh sự mâu thuẫn bất hợp lý về mức giá đất trong cùng khu vực.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA VĂN BẢN**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này ban hành quy định Bảng giá điều chỉnh, bổ sung áp dụng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

**2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan, tổ chức thực hiện chức năng quản lý tài chính về đất đai và giá đất; các tổ chức, cá nhân sử dụng đất tên địa bàn tỉnh.

**IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

Thực hiện nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 1833/QĐ- UBND ngày 25/12/2024 về việc Phê duyệt Dự án điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Căn cứ Quyết định số 105/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiến hành đăng tải thông tin đấu thầu và lựa chọn nhà thầu Công ty Cổ phần Thẩm định và Đầu tư Tài chính Hoa Sen để thực hiện dự án. Ngày 19 tháng 3 năm 2025 Sở đã ban hành Văn bản số 260/SNNMT-ĐĐB về việc đề nghị các Cơ quan có liên quan cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ dự án điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; đồng thời chỉ đạo đơn vị tư vấn phối hợp với UBND các huyện, thành phố để rà soát, đánh giá những hạn chế, bấp cập trong quá trình áp dụng bảng giá đất; rà soát bổ sung giá những đoạn đường, tuyến phố, ngõ, Khu tái định cư mới phát sinh chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành; đề xuất điều chỉnh bảng giá các loại đất đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; 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 xã, phường, thị trấn; thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Trên cơ sở tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin và phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh, ngày 13/5/2025; ngày 16/5/2025 Sở đã ban hành 02 Văn bản: số 1099/SNNMT-ĐĐB và số 1199/SNNMT-ĐĐB về việc thống nhất nội dung dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 với UBND các huyện, thành phố. Căn cứ vào nội dung đã thống nhất tại các buổi làm việc theo kế hoạch, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Đơn vị tư vấn đã rà soát, tổng hợp và xây dựng dự thảo bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 và lấy ý kiến tham gia của các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh theo Văn bản số ....../SNNMT-ĐĐB ngày ...../ 6/2025. 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 điều chỉnh, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định . Trên cơ sở kết quả thẩm định tại Thông báo số ......./TB- HĐTĐ ngày ..../..../2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo, gửi Sở Tư pháp thẩm định; Sở Tư pháp đã có ý kiến thẩm định tại Báo cáo số......../BC-STP ngày......./......./2025. Trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát để chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Lai Châu và Quyết định số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021.

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

**1. Bố cục**

Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu, gồm 04 điều và có 03 Phụ lục kèm theo Quyết định.

**2. Nội dung cơ bản**

- Điều 1: Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

- Điều 2: Điều khoản chuyển tiếp.

- Điều 3: Điều khoản thi hành.

- Điều 4: Trách nhiệm thi hành.

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

(1) Dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh Lai Châu;

(2) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung;

(3) Thông báo số...../TB-HĐTĐ ngày ..../..../2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh;

(4) Báo cáo số ..../BC-STP ngày ..../..../2025 của Sở Tư pháp về việc Kết quả thẩm định dự thảo quyết định của UBND.

Trên đây là Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường về dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu, kính trình UBND tỉnh xem xét, ban hành./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Thường trực HĐND tỉnh;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - Lưu: VT, Kt4. | **GIÁM ĐỐC**  **Bùi Huy Phương** |