

Số: 5343/TTr-UBND

Điện Biên, ngày 26 tháng 11 năm 2024

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XV, kỳ họp thứ Mười bảy xem xét, ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, cụ thể như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT VÀ THẨM QUYỀN BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

#### 1. Sự cần thiết

##### 1.1. Cơ sở pháp lý

Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”.

## 1.2. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định tại khoản 2 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013, Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 và Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai...; hàng năm, Bảng giá đất được điều chỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024) thì không còn hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm; do đó, Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 không tính đến hệ số điều chỉnh giá đất không đảm bảo để áp dụng từ ngày 01/8/2024 đối với các trường hợp tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.

Mặt khác về thực tiễn và qua điều tra, khảo sát cho thấy: Một số vị trí quy định trong Bảng giá đất trên thực tế không còn phù hợp; một số tuyến đường các bước giá còn chênh lệch lớn, đặc biệt là trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ; 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 huyện, một số tuyến đường hiện hữu đã được điều chỉnh và đặt tên mới... Do đó, cần phải sửa đổi, bổ sung thông tin, giá đất tại Bảng giá đất.

Từ các căn cứ nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 là cần thiết, đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và tình hình thực tế tại địa phương.

**2. Về thẩm quyền:** Thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định tại Luật Tổ chức Chính quyền địa phương, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất.

## II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

**1. Mục đích:** Nhằm quy định cụ thể, đầy đủ tên đường, đoạn đường, khu vực, vị trí, loại đất, giá đất đảm bảo việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, 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, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

### 2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của văn bản quy phạm pháp luật trong hệ thống pháp luật.

- Tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo công khai, minh bạch trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây

dụng và ban hành Nghị quyết; phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, điều kiện thực tế của tỉnh và quy định của pháp luật.

### **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Thực hiện Nghị quyết số 150/NQ-TTHĐND ngày 27/9/2024 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận đề nghị xây dựng Nghị quyết quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân tỉnh năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu xây dựng dự thảo Nghị quyết theo đúng quy định về trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo Tờ trình, Nghị quyết gửi xin ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và đơn vị có liên quan; đồng thời, gửi Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải nội dung dự thảo Nghị quyết trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia góp ý kiến. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và đơn vị, cá nhân có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành rà soát, chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo Nghị quyết; đồng thời tổng hợp, tiếp thu giải trình ý kiến tham gia góp ý và trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh thẩm định lần 1.

Thực hiện Kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh tại cuộc họp ngày 14 tháng 11 năm 2024 và ý kiến tham gia của các Thành viên Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục rà soát, chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh thẩm định lần 2.

Căn cứ Thông báo số 2720/TB-HĐTĐBGĐ ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh về kết quả thẩm định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên giai đoạn 2020-2024 và quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024; Báo cáo tổng hợp ý kiến thẩm định của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh ngày 22 tháng 11 năm 2024; Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và đề nghị Sở Tư pháp thẩm định.

Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 2339/BC-STP ngày 26/11/2024 của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét để trình Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định.

Nội dung dự thảo Nghị quyết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh họp thống nhất tại cuộc họp Ủy ban nhân dân tỉnh tháng 11 (lần 2) và báo cáo xin chủ trương của Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

## IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

### 1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều, cụ thể:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh Điện Biên thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

- Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Điều 3. Điều khoản thi hành.

### 2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

#### 2.1. Phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng

**2.1.1. Phạm vi điều chỉnh:** Ban hành kèm theo Nghị quyết này Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên được áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 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 và pháp luật có liên quan.

**2.1.2. 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.

**2.2. Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm 08 Phụ lục sau:**

**2.2.1. Phụ lục 1:** Bảng giá đất ở đô thị gồm: 1.1. Thành phố Điện Biên Phủ; 1.2. Huyện Điện Biên Đông; 1.3. Huyện Mường Ảng; 1.4. Huyện Tuần Giáo; 1.5. Huyện Mường Chà; 1.6. Huyện Tủa Chùa; 1.7. Thị xã Mường Lay.

**2.2.2. Phụ lục 2:** Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản) tại đô thị gồm: 2.1. Thành phố Điện Biên Phủ; 2.2. Huyện Điện Biên Đông; 2.3. Huyện Mường Ảng; 2.4. Huyện Tuần Giáo; 2.5. Huyện Mường Chà; 2.6. Huyện Tủa Chùa; 2.7. Thị xã Mường Lay.

**2.2.3. Phụ lục 3:** Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị gồm: 3.1. Thành phố Điện Biên Phủ; 3.2. Huyện Điện Biên Đông; 3.3. Huyện Mường Ảng; 3.4. Huyện Tuần Giáo; 3.5. Huyện Mường Chà; 3.6. Huyện Tủa Chùa; 3.7. Thị xã Mường Lay.

**2.2.4. Phụ lục 4:** Bảng giá đất ở tại nông thôn gồm: 4.1. Thành phố Điện Biên Phủ; 4.2. Huyện Điện Biên; 4.3. Huyện Điện Biên Đông; 4.4. Huyện Mường Ảng; 4.5. Huyện Tuần Giáo; 4.6. Huyện Mường Nhé; 4.7. Huyện Mường Chà; 4.8. Huyện Nậm Pồ; 4.9. Huyện Tủa Chùa; 4.10. Thị xã Mường Lay.

**2.2.5. Phụ lục 5:** Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản) tại nông thôn gồm: 5.1. Thành phố Điện Biên Phủ; 5.2. Huyện Điện Biên; 5.3. Huyện Điện Biên Đông; 5.4. Huyện Mường Ảng; 5.5. Huyện Tuần Giáo; 5.6. Huyện Mường Nhé; 5.7. Huyện Mường Chà; 5.8. Huyện Nậm Pồ; 5.9. Huyện Tủa Chùa; 5.10. Thị xã Mường Lay.

**2.2.6. Phụ lục 6:** Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn gồm: 6.1. Thành phố Điện Biên Phủ; 6.2. Huyện Điện Biên; 6.3. Huyện Điện Biên Đông; 6.4. Huyện Mường Ảng; 6.5. Huyện Tuần Giáo; 6.6. Huyện Mường Nhé; 6.7. Huyện Mường Chà; 6.8. Huyện Nậm Pồ; 6.9. Huyện Tủa Chùa; 6.10. Thị xã Mường Lay.

**2.2.7. Phụ lục 7:** Bảng giá đất nông nghiệp gồm: 7.1. Thành phố Điện Biên Phủ; 7.2. Huyện Điện Biên; 7.3. Huyện Điện Biên Đông; 7.4. Huyện Mường Ảng; 7.5. Huyện Tuần Giáo; 7.6. Huyện Mường Nhé; 7.7. Huyện Mường Chà; 7.8. Huyện Nậm Pồ; 7.9. Huyện Tủa Chùa; 7.10. Thị xã Mường Lay.

**2.2.8. Phụ lục 8:** Bảng giá các loại đất khác gồm 06 bảng:

a) Bảng 1: Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác, đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt

b) Bảng 2: Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

c) Bảng 3: Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

d) Bảng 4: Đất chưa sử dụng

đ) Bảng 5: Đất nông nghiệp khác

e) Bảng 6: Đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường.

*(Có dự thảo Nghị quyết kèm theo)*

Trên đây là Tờ trình đề nghị ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp;
- Lưu: VT, KTN<sub>(LNH)</sub>



**Lê Thành Đô**