

Số: /TTr-SNNMT

Lào Cai, ngày tháng năm 2026

(Dự thảo)

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Kính gửi: Ủy ban 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;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 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;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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;

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Lào Cai với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để áp dụng.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 09/12/2025, Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai đã ban hành Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND quy định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Bảng giá đất được Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành được xây dựng tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định của Chính phủ hướng

dẫn thi hành Luật đảm bảo nguyên tắc thị trường, đáp ứng yêu cầu thực tiễn, giảm bớt sự chênh lệch giữa giá đất quy định tại bảng giá đất và giá đất giao dịch, chuyển nhượng phổ biến trên thị trường góp phần đồng bộ cơ chế, chính sách, minh bạch thị trường bất động sản, làm cơ sở để thực hiện chính sách tài chính về đất, gắn mối quan hệ giá đất với việc thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh;

Theo quy định tại khoản 3 Điều 5 và khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội: *“Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026; trong thời gian chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai”*. Đến nay Chính phủ chưa ban hành Nghị định quy định chi tiết việc thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh đang thực hiện các dự án trọng điểm như: Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di chuyển hạ tầng kỹ thuật phục vụ thi công xây dựng Dự án đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, đoạn qua địa bàn tỉnh Lào Cai; Dự án thành phần 1 (Giải phóng mặt bằng và tái định cư) - Giai đoạn 1 thuộc dự án Đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Sa Pa, tỉnh Lào Cai theo phương thức đối tác công tư (PPP) (Giai đoạn 1); Dự án tỉnh lộ 155 đoạn cầu Móng Sến đến Sa Pả (KM13 + 800 - K20+272)...Tuy nhiên, việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của để thực hiện Dự án do UBND các xã, phường thực hiện kéo dài, chưa đảm bảo tiến độ theo yêu cầu của nhiệm vụ. Do vậy, việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm đồng bộ chính sách đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích ban hành quyết định

Ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

2. Quan điểm xây dựng quyết định

Thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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; Rút ngắn quy trình xác định giá đất làm căn cứ Bồi thường, hỗ trợ GPMB và đẩy nhanh tiến độ thực hiện các Dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh. Trường hợp cần thiết, UBND tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí để

áp dụng sau khi Chính phủ ban hành các văn bản hướng dẫn triển khai Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Thực hiện Văn bản số/UBND-TNMT về việc cho phép ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai theo trình tự rút gọn.

Ngày, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số/SNNMT-QLĐĐ gửi các Sở: Tài chính, Tư pháp, Nội vụ, Khoa học và Công nghệ, UBND các xã, phường và các đơn vị có liên quan về việc thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Ngày, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số /TTr-SNNMT trình Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Lào Cai. Ngày Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh có Thông báo số...

Ngày, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số /SNNMT-QLĐĐ gửi Sở Tư pháp thẩm định Quyết định quy định điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Ngày Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định...

Ngày, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số /TTr-SNNMT trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

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

Căn cứ quy định tại: Luật Đất đai năm 2024, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội; Kết quả xây dựng Bảng giá đất tỉnh theo nguyên tắc thị trường đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 và trên cơ sở thực tiễn triển khai công tác xác định giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội thẩm định các nội dung sau:

1. Bố cục Quyết định

Dự thảo Quyết định ban hành quy định, gồm 4 Điều, cụ thể:

Điều 1. Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 2. Tổ chức triển khai.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

2. Nội dung cơ bản

(1) Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất (K) làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất đối với các loại đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai là: $K=1$ (bằng chữ: một). Thời gian áp dụng hệ số: từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành.

Lý do đề xuất hệ số $K=1$; Ngày 09/12/2025, Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai đã ban hành Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND quy định bảng giá đất lần đầu đề công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lào Cai; Bảng giá đất được Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành được xây dựng tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đảm bảo nguyên tắc thị trường, đáp ứng yêu cầu thực tiễn, giảm bớt sự chênh lệch giữa giá đất quy định tại bảng giá đất và giá đất giao dịch, chuyển nhượng phổ biến trên thị trường góp phần đồng bộ cơ chế, chính sách, minh bạch thị trường bất động sản, làm cơ sở để thực hiện chính sách tài chính về đất, gắn mối quan hệ giá đất với việc thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh;

(2) Trong quá trình triển khai áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất ($K=1$) để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa phù hợp với biến động giá đất thực tế phát sinh trên địa bàn thì Ủy ban nhân dân các xã, phường xem xét, báo cáo đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất với Ủy ban nhân dân tỉnh qua Sở Nông nghiệp và Môi trường. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, xây dựng tham mưu điều chỉnh hệ số đã ban hành theo quy định.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm xây dựng, trình UBND tỉnh Lào Cai xem xét, quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành cho phù hợp tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn và các hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết; theo dõi, kiểm tra, tổng hợp việc thực hiện Quyết định này; chủ trì, phối hợp các Sở, ngành và đơn vị có liên quan báo cáo, đề xuất UBND tỉnh Lào Cai chỉ đạo, giải quyết các khó khăn, vướng mắc (nếu có) theo quy định.

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

Nguồn lực, điều kiện đảm bảo thi hành văn bản và thời gian trình ban hành trong Quý I năm 2026

(Gửi kèm theo Tờ trình: Dự thảo Quyết định, Văn bản thẩm định, báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định kèm theo).

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình UBND tỉnh Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng;
- Thuế tỉnh Lào Cai;
- Lưu: VT, QLĐĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trịnh Thị Thu Huyền