

Số: /QĐ-UBND Sơn La, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt dự án Xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La
để áp dụng từ ngày 01/01/2026

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về 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 định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ về tài nguyên và môi trường;

Thực hiện Công văn số 1399/TTHĐND ngày 13/5/2025 của Thường trực HĐND tỉnh về cho ý kiến đối với Tờ trình số 188/TTr-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh về việc chủ trương xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Căn cứ Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh về việc cho phép lập dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 586/TTr-SNNMT ngày 13/6/2025 và Công văn số 1582/STC-TCHCSN ngày 02/6/2025 của Sở Tài chính về việc thẩm định dự toán xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026 với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

2. Mục tiêu

a) Xây dựng được bảng giá đất hàng năm theo Luật Đất đai 2024 để công bố và áp dụng lần đầu ngày 01/01/2026. Phù hợp với các quy định của Nhà nước về định giá đất; đánh giá được tình hình quản lý, sử dụng đất; chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

b) Là cơ sở pháp lý quan trọng để tính thuế chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương.

3. Đối tượng điều chỉnh: Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sơn La

4. Phạm vi, quy mô, địa điểm thực hiện: Dự kiến 200/200 xã, phường, thị trấn trên địa bàn 12 huyện, thành phố *(hoặc 75 xã, phường sau khi kết thúc cấp huyện)*.

5. Chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sơn La .

6. Hình thức đầu tư, hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư quản lý trực tiếp.

7. Dự toán kinh phí: **2.135.800.846 đồng, làm tròn 2.135.801.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm linh một nghìn đồng)*.

8. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách nhà nước.

9. Thời gian thực hiện: Năm 2025.

(Có Thuyết minh dự án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Triển khai thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024, quy trình thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định giá đất và các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh.

b) Lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu theo khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

c) Thường trực giúp việc cho UBND tỉnh theo dõi tiến độ thực hiện công tác xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để trình Hội đồng nhân dân tỉnh công bố lần đầu vào ngày 01/01/2026; kiểm tra, đôn đốc, xử lý các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

d) Thực hiện kiểm tra, nghiệm thu kết quả điều tra xây dựng Bảng giá đất theo quy định pháp luật hiện hành.

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu, quy trình, thủ tục trình cho chủ trương lập dự án Xây dựng Bảng giá đất tại Quyết định này; chịu trách nhiệm toàn diện về các kết luận của cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của Nhà nước. Đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra, nếu phát hiện có sai phạm thì kịp thời báo cáo UBND tỉnh để xem xét, quyết định.

2. Sở Tài chính

a) Cân đối kinh phí thực hiện dự án đảm bảo đúng tiến độ công bố bảng giá đất lần đầu ngày 01/01/2026.

b) Tham mưu cho UBND tỉnh thành lập (hoặc kiện toàn) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, là cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh giúp UBND tỉnh tổ chức họp hội đồng thẩm định bảng giá đất theo quy định theo Điều 161 Luật Đất đai 2024.

3. Các Sở, ngành: Xây dựng, Tư pháp, Chi cục Thuế khu vực IX: Có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong quá trình xây Bảng giá đất, thẩm định Bảng giá đất đảm bảo tiến độ.

4. UBND các huyện, thành phố và UBND các xã, phường, thị trấn

a) Có trách nhiệm phối hợp kiểm tra, giám sát, xác nhận số liệu điều tra để xây dựng bảng giá đất theo quy định. Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Đơn vị tư vấn xây dựng bảng giá đất trong việc triển khai điều tra khảo sát thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường và xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

b) Chỉ đạo phòng Nông nghiệp và Môi trường và các phòng, ban trực thuộc có liên quan cử cán bộ chuyên môn tham gia cùng Đơn vị tư vấn trong công tác xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn, cung cấp các tài liệu có liên quan đến dự án trong quá trình triển khai thực hiện, xác nhận kết quả tổng hợp giá đất điều tra tại cấp huyện.

c) Tham gia ý kiến vào kết quả xây dựng điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn huyện của Đơn vị tư vấn.

d) Chỉ đạo UBND cấp xã cử cán bộ chuyên môn phối hợp với đơn vị tư vấn điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường, thông tin các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong quá trình xây dựng điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực IX; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực IX; Chủ tịch UBND huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các phòng: TH, KT - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT - Thiện 25 bản.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đặng Ngọc Hậu

THUYẾT MINH - ĐỀ CƯƠNG DỰ TOÁN

Dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026

(Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh Sơn La)

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Tên dự án: Dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

2. Cơ quan chủ quản: Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La.

3. Cơ quan chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường Sơn La.

II. SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN DỰ ÁN

Giá đất có tầm quan trọng đặc biệt trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai.

- Tại Điều 159 Luật đất đai năm 2024 đã quy định:

“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 khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất “Sở Môi trường lập dự án xây dựng bảng giá đất, trong đó xác định nội dung, thời gian, tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung liên quan”.

- Theo khoản 4 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất “4. Kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể, thẩm định, theo dõi, cập nhật giá đất được bố trí từ nguồn chi thường xuyên theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.”

- Công văn số 1399/TTHĐND ngày 13/5/2025 của Thường trực HĐND tỉnh về cho ý kiến đối với Tờ trình số 188/TTr-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh.

- Công văn số 2245/UBND-KT ngày 15/5/2025 của UBND tỉnh về việc tham mưu xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Thông báo số 50/TB-VPUB ngày 14/02/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về Kết luận của đồng chí Đặng Ngọc Hậu - Phó Chủ tịch UBND tỉnh, tại cuộc làm việc với các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố về tiến độ xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026: “Sở Nông nghiệp và Môi trường Tham mưu với UBND tỉnh ban hành kế hoạch chi tiết các bước triển khai xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026, trong đó lấy mốc trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất trong tháng 9/2025, trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định thông qua trong tháng 10/2025. Hoàn thành trước ngày 01/3/2025”.

- Thông báo số 213/TB-VPUB ngày 20/5/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Đặng Ngọc Hậu – Phó Chủ tịch UBND tỉnh, tại cuộc làm việc với các sở, ngành về tiến độ điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024: “Sở Nông nghiệp và Môi trường khẩn trương triển khai

xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026, trong đó, hoàn thành việc lựa chọn đơn vị tư vấn trong tháng 6/2025”.

Với các lý do trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai thực hiện lập **“Dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026”** để phục vụ công tác quản lý nhà nước trên địa bàn tỉnh.

III. CƠ SỞ PHÁP LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;
- Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh về ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể thuộc lĩnh vực quản lý đất đai sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sơn La;
- Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ về tài nguyên và môi trường;
- Nghị quyết số 433/NQ-HĐND ngày 05/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La về việc ban hành danh mục dịch vụ sự nghiệp công lĩnh vực hoạt động kinh tế tài nguyên và môi trường sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sơn La;
- Quyết định số 2668/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Sơn La về việc giao dự toán thu, chi ngân sách năm 2025;
- Quyết định số 2666/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt điều hành Ngân sách địa phương năm 2025;
- Căn cứ Quyết định số 1040/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh, giao dự toán thu, chi ngân sách cấp tỉnh năm 2025 của các đơn vị khi sắp xếp, tổ chức bộ máy.

IV. ĐỐI TƯỢNG MỤC TIÊU, PHẠM VI THỰC HIỆN

1. Đối tượng xây dựng bảng giá đất của Dự án là đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai.

2. Mục tiêu: Xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 phù hợp với thực tiễn của địa phương.

3. Phạm vi, quy mô, địa điểm thực hiện: 200/200 xã, phường, thị trấn trên địa bàn 12 huyện, thị xã, thành phố (hoặc 75 xã sau khi kết thúc cấp huyện).

V. NỘI DUNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ

Việc chuẩn bị xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 thực hiện như sau:

1). Sở Tài nguyên và Môi trường lập dự án xây dựng bảng giá đất, trong đó xác định nội dung, thời gian, tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung liên quan.

2). Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất và gửi Sở Tài chính; Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm định và gửi văn bản thẩm định hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất về Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Công văn đề nghị thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất;
- b) Dự thảo Dự án xây dựng bảng giá đất;
- c) Dự thảo Tờ trình về việc phê duyệt dự án;
- d) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án.

3). Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất. Hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Dự án xây dựng bảng giá đất sau khi đã tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định;
- b) Tờ trình về việc phê duyệt dự án;
- c) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án;
- d) Văn bản thẩm định hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất.

4). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có) để thực hiện xây dựng bảng giá đất.

5). Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu, không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì Sở Tài nguyên và Môi trường giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất.

6). Thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Tổ giúp việc của Hội đồng:

a) Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành phần Hội đồng thẩm định bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 161 Luật Đất đai để thẩm định dự thảo bảng giá đất, trong đó:

Đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức tư vấn xác định giá đất được thuê để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất;

Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.

b) Sở Tài chính trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng, bao gồm: đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm Tổ trưởng và đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định. Tổ giúp việc có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công đề đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét tại phiên họp thẩm định.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ

Việc xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 thực hiện như sau:

1). Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất như sau:

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.

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 theo Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất.

Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra,

khảo sát quy định tại khoản này, có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

* Thông tin tư liệu phục vụ điều tra

Dự án sử dụng các thông tin tư liệu sau:

- Vị trí địa lý, địa hình, địa mạo;
- Tình hình kinh tế - xã hội;
- Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng; mức độ phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn tỉnh;
- Tình hình áp dụng Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa tỉnh Sơn La được áp dụng đến hết ngày 31/12/2025.
- Thông tin giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất; Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ.

* Điểm điều tra:

Xây dựng bảng giá các loại đất trên phạm vi 200 xã, phường, thị trấn/tổng số 200 xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh.

Điểm điều tra, khảo sát phục vụ việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo đơn vị hành chính cấp xã, số điểm cần điều tra khảo sát trên địa bàn toàn tỉnh là 200 điểm (*tuong ứng với 200 xã, phường, thị trấn trên tổng số 200 xã, phường, thị trấn*). Điều tra thửa đất dự kiến là: 8.451 phiếu điều tra.

* Đối tượng điều tra, khảo sát giá đất thị trường:

Là những thửa đất thuộc điểm điều tra đã được chuyển nhượng thành công trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra trở về trước hoặc những thửa đất đang cho thu nhập như: đất đang cho thuê hoặc đất sản xuất nông nghiệp, đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

b) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, thị trấn đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí

b1) Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất bao gồm: đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn.

Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến

nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

- Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

- Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

b2) Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

- Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

- + Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

- + Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (*đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị*), đường, đoạn đường hoặc khu vực (*đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này*) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

- Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất được quy định tăng hoặc giảm mức giá: Đối với đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn; Đối với thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất quy định tăng hoặc giảm mức giá.

c) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;

c1) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn

- Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 71/2024/NĐ-CP thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn thực hiện theo Mẫu số 04 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

- + Đánh giá tổng quan về xã, phường, thị trấn;
- + Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;
- + Đề xuất mức giá của các vị trí đất tại xã, phường, thị trấn.
- Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn. Hồ sơ gồm có:
 - + Phiếu thu thập thông tin về xã, phường, thị trấn;
 - + Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
 - + Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, thị trấn;
 - + Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn.

c2) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 05 đến Mẫu số 08 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

+ Đánh giá về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp huyện;

+ Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành tại cấp huyện;

+ Đề xuất mức giá của các vị trí đất trên địa bàn cấp huyện.

- Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện. Hồ sơ gồm có:

+ Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp huyện;

+ Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện.

- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

+ Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

+ Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.

d) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

- Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 14 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí gồm các nội dung chủ yếu sau:

+ Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;

+ Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn cấp tỉnh; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

+ Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra giá đất điều tra;

+ Việc quy định khu vực, vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);

+ Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

2). Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng

giá đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian 30 ngày; lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo bảng giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức công chứng nhà nước, tổ chức tư vấn xác định giá đất; tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

Hồ sơ lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất:

- Dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- Dự thảo bảng giá đất;
- Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

3). Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất hồ sơ trình thẩm định bảng giá đất; Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định bảng giá đất về Sở Tài nguyên và Môi trường.

Hồ sơ trình thẩm định bảng giá đất:

- Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- Dự thảo bảng giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất.

4). Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất:

- Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- Dự thảo bảng giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất;
- Văn bản thẩm định bảng giá đất;
- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất.

5). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Công tác kiểm tra, nghiệm thu

3.1. Hồ sơ kiểm tra nghiệm thu:

Đơn vị tư vấn tiến hành kiểm tra sản phẩm cấp đơn vị thi công theo Mẫu số 02, 03, 04, 05, 12 Phụ lục II Quy định ban hành kèm theo Quyết định số

47/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh về Ban hành quy định cơ chế giám sát, đánh giá, kiểm định chất lượng và quy chế kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm, dịch vụ công trong lĩnh vực quản lý đất đai và đo đạc bản đồ trên địa bàn tỉnh Sơn La.

3.2. Hồ sơ sản phẩm.

a) Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn. Hồ sơ gồm có:

- Phiếu 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 (Mẫu số 01 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (Mẫu số 02, Mẫu số 03 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);

- Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, thị trấn (Mẫu số 04 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);

- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn.

b) Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện. Hồ sơ gồm có:

- Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp huyện từ Mẫu số 05 đến Mẫu số 07 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện.

c) Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh. Hồ sơ gồm có:

- Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp tỉnh từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

d) Hoàn thiện Xây dựng dự thảo Bảng giá đất

- Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 14 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.

VI. SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN

1. Sản phẩm chính

Sản phẩm chính của Dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026 gồm: Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sơn La theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

2. Sản phẩm kèm theo

- Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La;

- Các báo cáo về tình hình và kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường tại các huyện, thị xã, thành phố; Các báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại điểm điều tra;

- Bộ phiếu điều tra;

- Bảng tổng hợp giá đất theo các mẫu số 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

3. Bàn giao sản phẩm

Tổ chức tư vấn định giá đất có trách nhiệm bàn giao các sản phẩm gồm:

- Phiếu thu thập thông tin về xã, phường, thị trấn;

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;

- Bảng tổng hợp giá đất theo các mẫu số 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP;

- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn;

- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện;

- Báo cáo tổng hợp về tình hình và kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường trên địa bàn tỉnh;

- Dự thảo bảng giá đất trên địa bàn tỉnh và thuyết minh về dự thảo xây dựng bảng giá đất.

- Hồ sơ kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm cấp đơn vị thi công theo Mẫu số 02, 03, 04, 05, 12 Phụ lục II Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 47/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh.

VII. NGUỒN NHÂN LỰC VÀ TRANG THIẾT BỊ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Nguồn nhân lực

Nguồn nhân lực thực hiện dự án Xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026: Tổ chức tư vấn xác định giá đất, xây dựng bảng giá đất năm 2026.

2. Trang thiết bị

Tổ chức tư vấn xác định giá đất, xây dựng bảng giá đất năm 2026 thực hiện đầy đủ trang thiết bị cần thiết đảm bảo đủ điều kiện thực hiện nhiệm vụ.

VIII. DỰ TOÁN KINH PHÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Căn cứ lập dự toán:

Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023 và Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật đấu thầu;

Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 do Quốc hội ban hành ngày 03/6/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

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

Nghị định số: 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng;

Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ Quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

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

Thông tư 06/2021/TT-BLĐTBXH ngày 07/7/2021 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 59/2015/TT-BLĐTBXH ngày 29/12/2015 của Bộ trưởng Lao động – Thương binh và Xã hội quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo hiểm xã hội về bảo hiểm xã hội bắt buộc;

Thông tư liên tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBDT ngày 05/01/2005 của liên Bộ Nội Vụ, Lao động thương binh và Xã hội, Tài chính, Ủy ban dân tộc về việc hướng dẫn chế độ phụ cấp khu vực;

Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh về ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể thuộc lĩnh vực quản lý đất đai sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sơn La;

Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về Tài nguyên và Môi trường;

Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy trình thu Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm

thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động - Bệnh nghề nghiệp; quản lý sổ BHXH, thẻ BHYT;

Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 09/5/2025 của Bộ Công thương quy định về giá bán điện;

Nghị quyết 86/2024/NQ-HĐND ngày 12/7/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 60/2017/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La Quy định mức chi công tác phí, chế độ chi hội nghị trên tỉnh Sơn La;

Nghị quyết số 433/NQ-HĐND ngày 05/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La về việc ban hành danh mục dịch vụ sự nghiệp công lĩnh vực hoạt động kinh tế tài nguyên và môi trường sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sơn La;

Công văn số 1399/TTHĐND ngày 13/5/2025 của Thường trực HĐND tỉnh về cho ý kiến đối với Tờ trình số 188/TTr-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh.

Công văn số 2245/UBND-KT ngày 15/5/2025 của UBND tỉnh về việc tham mưu xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Quyết định số 2668/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Sơn La về việc giao dự toán thu, chi ngân sách năm 2025;

Quyết định số 2666/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt điều hành Ngân sách địa phương năm 2025;

Thông báo số 50/TB-VPUB ngày 14/02/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về Kết luận của đồng chí Đặng Ngọc Hậu - Phó Chủ tịch UBND tỉnh, tại cuộc làm việc với các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố về tiến độ xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Thông báo số 213/TB-VPUB ngày 20/5/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Đặng Ngọc Hậu – Phó Chủ tịch UBND tỉnh, tại cuộc làm việc với các sở, ngành về tiến độ điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024.

2. Áp dụng định mức:

2.1. Chi phí lập nhiệm vụ dự án: Do Sở Nông nghiệp và Môi trường khảo sát, xây dựng đề cương – dự toán nhiệm vụ dự án.

2.2. Chi phí trực tiếp:

2.2.1. *Chi phí nhân công:* Gồm chi phí lao động kỹ thuật.

** Chi phí lao động kỹ thuật được tính theo công thức:*

$$\begin{array}{lcl} \text{Chi phí lao động kỹ thuật} & = & \text{Số công lao động kỹ thuật theo định mức} \times \text{Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật} \\ & & \text{Tiền lương 1 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức} + \text{Các khoản phụ cấp 1 tháng theo chế độ} \end{array}$$

Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật =

26 ngày

Trong đó:

- Tiền lương 01 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức thực hiện theo hệ số lương ban hành theo Thông tư số 17/2019/TT-BLĐTBXH ngày 06/11/2019 của Bộ Lao động thương binh xã hội hướng dẫn xác định chi phí tiền lương, chi phí nhân công trong giá, đơn giá sản phẩm dịch vụ công sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước do doanh nghiệp thực hiện; mức lương cơ sở tính theo Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang là 2.340.000 đồng/tháng.

- Phụ cấp khu vực: Tính bình quân trên địa bàn Sơn La là 0,5 mức lương cơ bản (áp dụng theo quy định tại Thông tư liên tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBDT ngày 05/01/2005 của liên Bộ Nội Vụ, Lao động thương binh và Xã hội, Tài chính, Ủy ban dân tộc về việc hướng dẫn chế độ phụ cấp khu vực).

- Phụ cấp lưu động: Không áp dụng.

- Các khoản đóng góp BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ: 23,5% lương cấp bậc kỹ thuật (áp dụng theo quy định tại Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Bài hiểm xã hội Việt Nam).

2.2.2. Chi phí vật liệu:

$$\text{Chi phí vật liệu} = \sum (\text{Số lượng từng loại vật liệu theo định mức} \times \text{Đơn giá từng loại vật liệu})$$

- Số lượng vật liệu được xác định trên cơ sở định mức sử dụng vật liệu áp dụng theo quy định tại Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Sơn La.

- Đơn giá vật liệu được tính theo Báo giá ngày 14/3/2025 của Trung tâm Thương mại tổng hợp Trường Phát.

- Mức vật liệu nhỏ nhất và hao hụt được tính bằng 8%.

2.2.3. Chi phí công cụ, dụng cụ: Cách tính cụ thể như sau:

$$\begin{array}{lcl} \text{Chi phí công cụ, dụng cụ} & = & \text{Số ca sử dụng công cụ dụng cụ theo định mức} \times \text{Đơn giá sử dụng công cụ dụng cụ phân bổ cho 1 ca} \end{array}$$

Trong đó:

$$\text{Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ 1 ca} = \frac{\text{Đơn giá công cụ dụng cụ}}{\text{Niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ x 26 ca định mức (tháng)}}$$

- Đơn giá công cụ, dụng cụ được tính theo Báo giá ngày 14/3/2025 của Trung tâm Thương mại tổng hợp Trường Phát.

- Số ca sử dụng và niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ áp dụng Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh.

- Mức cho các dụng cụ nhỏ, phụ được tính bằng 5% mức dụng cụ.

2.2.4. *Chi phí khấu hao máy móc thiết bị*: Cách tính cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí khấu hao} = \frac{\text{Số ca máy theo định mức}}{\text{Mức khấu hao một ca máy}} \times \text{Mức khấu hao một ca máy}$$

Trong đó:

$$\text{Mức khấu hao một ca máy} = \frac{\text{Nguyên giá}}{\text{Số ca máy sử dụng một năm x Số năm sử dụng}}$$

- Đơn giá thiết bị được tính theo Báo giá ngày 14/3/2025 của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ GHPC.

- Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca; máy nội nghiệp là 500 ca;

- Số năm sử dụng cho từng nhóm thiết bị quy định tại Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ Tài chính.

2.2.5. *Chi phí năng lượng*: Được tính theo công thức:

$$\text{Chi phí năng lượng} = \frac{\text{Năng lượng tiêu hao theo định mức}}{\text{Đơn giá do Nhà nước quy định}} \times \text{Đơn giá do Nhà nước quy định}$$

- Đơn giá tính theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08/11/2023 của Bộ Công thương quy định về giá bán điện.

2.3. *Chi phí chung*: Chi phí này được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp: Ngoại nghiệp: 20%, Nội nghiệp: 15%.

2.4. *Chi phí khác*

2.4.1. *Chi phí kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm*

Theo quy định tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính: Chi kiểm tra nghiệm thu nhiệm vụ dự án được tính theo tỷ lệ phần

trăm (%) trên chi phí trực tiếp + chi phí chung thực hiện nhiệm vụ, dự án, cụ thể như sau:

- Xây dựng bảng giá đất thuộc nhóm III:
- + Chi kiểm tra nghiệm thu nhiệm vụ dự án: Ngoại nghiệp: 5%;
- + Chi kiểm tra nghiệm thu nhiệm vụ dự án: Nội nghiệp: 4%;

2.4.2. Chi phí Hội thảo thông qua dự thảo bảng giá đất cấp tỉnh

- Cơ sở chi hội thảo: Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 26/3/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Sơn La;

- Mức chi: Áp dụng về mức chi tại Mục 6, Phụ lục 06 Ban hành kèm theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính: Người chủ trì: 500.000 đồng; đại biểu được mời tham dự: 150.000 đồng/người/hội thảo, cụ thể:

+ Người chủ trì: 1 người = 500.000 đồng;

+ Đại diện lãnh đạo các Sở, ban, ngành trực thuộc UBND tỉnh; chuyên viên Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính; Đại diện lãnh đạo UBND, Phòng Nông nghiệp và Môi trường: 75 người x 150.000 đồng = 11.250.000 đồng.

Tổng cộng chi phí hội thảo thông qua dự thảo bảng giá đất cấp tỉnh: **11.750.000** đồng.

- Chi giải khát giữa giờ: 20.000 đồng x 76 người = **1.520.000** đồng

Mức chi áp dụng tại Nghị quyết 86/2024/NQ-HĐND ngày 12/7/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 60/2017/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La Quy định mức chi công tác phí, chế độ chi hội nghị trên tỉnh Sơn La.

2.5. Thuế GTGT: Tính bằng 10% của đơn giá sản phẩm trước thuế theo quy định.

3. Khối lượng công việc xây dựng bảng giá đất tỉnh Sơn La

- Tổng số huyện, thị xã, thành phố: 12.
- Tổng số xã, phường, thị trấn điều tra (*điểm điều tra*): 200 (*hoặc 75 xã, phường sau khi kết thúc cấp huyện*).
- Tổng số phiếu điều tra (*bao gồm đất ở; đất nông nghiệp*): 8.451 phiếu;

4. Dự toán kinh phí: 2.135.800.846 đồng, làm tròn 2.135.801.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm linh một nghìn đồng*).

- Chi phí lập nhiệm vụ, dự án: 26.937.095 đồng.
- Chi phí trong lựa chọn nhà thầu: 13.458.751 đồng, trong đó:
 - + Chi phí lập hồ sơ mời thầu: 3.979.375 đồng.
 - + Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu: 2.200.000 đồng.
 - + Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu: 3.979.375 đồng.

- + Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu: 3.300.000 đồng.
- Chi phí thực hiện xây dựng bảng giá đất: 1.989.687.700 đồng.
- Chi phí kiểm tra nghiệm thu sản phẩm: 92.447.300 đồng.
- Chi phí hội thảo thông qua dự thảo bảng giá đất cấp tỉnh: 13.270.000 đồng.

(Chi tiết dự toán kinh phí có phụ lục kèm theo)

5. Nguồn kinh phí

UBND tỉnh giao tại Quyết định số 2668/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Sơn La về việc giao dự toán thu, chi ngân sách năm 2025 đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 1040/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh, giao dự toán thu, chi ngân sách cấp tỉnh năm 2025 của các đơn vị khi sắp xếp, tổ chức bộ máy (*Sở Nông nghiệp và Môi trường phân bổ tại Quyết định số 393/QĐ-STNMT ngày 19/12/2024 cho nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất 2026 là 900.000.000 đồng và điều chỉnh tại Quyết định số 408/QĐ-SNNMT ngày 12/5/2025*). Dự toán còn lại được Sở Tài chính tham mưu trình cấp có thẩm quyền giao bổ sung số kinh phí còn thiếu 1.240.000.000 đồng để thực hiện xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026 (*tại Công văn số 463/STC-TCHCSN ngày 31/3/2025*).

X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phân công trách nhiệm thực hiện

1.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Triển khai thực hiện dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo đề cương nhiệm vụ được phê duyệt đảm bảo thời gian và các quy định của pháp luật.
- Lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
- Trường hợp tại thời điểm đóng thầu, không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì Sở Nông nghiệp và Môi trường giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất.
- Thường trực giúp việc cho UBND tỉnh theo dõi tiến độ thực hiện công tác điều tra giá đất và xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng đến từ ngày 01/02/2026; Kiểm tra, đôn đốc, xử lý các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.
- Thực hiện kiểm tra, nghiệm thu kết quả điều tra xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026 của tổ chức tư vấn xác định giá đất.
- Tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất; Tổng hợp trình UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất theo quy định và lưu trữ tài

liệu hồ sơ có liên quan đến việc xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Thực hiện các quy định khác theo quy định của Luật đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

1.2. Sở Tài chính

- Tham gia phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong quá trình thực hiện xây dựng Bảng giá đất.

- Chủ trì tổ chức thẩm định bảng giá đất theo khoản 2 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

- Thẩm định quyết toán kinh phí thực hiện dự án.

- Thực hiện các quy định khác theo quy định của Luật đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

1.3. Các Sở, ngành liên quan: Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong quá trình xây dựng Bảng giá đất, thẩm định Bảng giá đất.

1.4. UBND các huyện, thị xã, thành phố

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, tổ chức tư vấn xác định giá đất trong việc triển khai điều tra khảo sát thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường và xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sơn La để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Chỉ đạo phòng Nông nghiệp và Môi trường và các phòng, ban trực thuộc có liên quan cử cán bộ chuyên môn tham gia cùng tổ chức tư vấn xác định giá đất trong công tác xây dựng bảng giá đất trên địa bàn, cung cấp các tài liệu có liên quan đến dự án trong quá trình triển khai thực hiện, xác nhận kết quả tổng hợp giá đất điều tra tại cấp huyện.

- Tham gia ý kiến vào kết quả xây dựng bảng giá đất trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố của tổ chức tư vấn xác định giá đất.

- Chỉ đạo UBND cấp xã cử cán bộ chuyên môn phối hợp với đơn vị tư vấn điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường, thông tin các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong quá trình xây dựng bảng giá đất.

2. Thời gian và tiến độ thực hiện: Năm 2025.

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

DỰ TOÁN KINH PHÍ THỰC HIỆN

Đề cương - dự toán kinh phí thực hiện xây dựng Bảng giá đất năm 2026 tỉnh Sơn La

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày //2025 của UBND tỉnh Sơn La)

Số TT	Nội dung chi phí	Chi phí trước thuế	Thuế VAT (10%)	Chi phí sau thuế	Ghi chú
1	Chi phí lập nhiệm vụ, dự án	24.488.268	2.448.827	26.937.095	
2	Chi phí trong lựa chọn nhà thầu	12.235.228	1.223.523	13.458.751	Nghị định số 24/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ
2.1	Chi phí lập hồ sơ mời thầu	3.617.614	361.761	3.979.375	
2.2	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu	2.000.000	200.000	2.200.000	
2.3	Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu	3.617.614	361.761	3.979.375	
2.4	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	3.000.000	300.000	3.300.000	
3	Chi phí thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất	1.808.807.000	180.880.700	1.989.687.700	Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh; Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính
4	Chi phí kiểm tra nghiệm thu sản phẩm	84.043.000	8.404.300	92.447.300	Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính
5	Chi phí hội thảo thông qua bảng giá đất cấp tỉnh	13.270.000		13.270.000	
	TỔNG CHI PHÍ (1+2+3+4+5)	1.942.843.496	192.957.350	2.135.800.846	
	Làm tròn			2.135.801.000	