

Số: /QĐ-UBND Sơn La, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đề cương - Dự toán dự án Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ 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 ngày 29/6/2024;

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 108/TTHĐND ngày 26/6/2026 của Thường trực HĐND tỉnh về cho chủ trương sửa đổi, bổ sung 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 827/TTr-SNNMT ngày 21/7/2026 và Giám đốc Sở Tài chính tại Công văn số 3395/STC-TC-HCSN ngày 14/7/2026;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề cương - Dự toán dự án Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La, với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Dự án sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La.

2. Nội dung, quy mô, địa điểm thực hiện

- Tổ chức sửa đổi giá đất, cập nhật tên tuyến đường của một số vị trí tuyến đường quy định tại Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La cho phù hợp với thực tiễn triển khai.

- Bổ sung một số vị trí, tuyến đường chưa có trong bảng giá đất quy định Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La làm căn cứ để nhà nước giao đất, cho thuê đất, đấu giá đất, tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư.... theo Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 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.

- Địa điểm thực hiện: dự kiến khoảng 42/75 đơn vị xã, phường trên địa bàn tỉnh;

3. Mục tiêu Dự án: Sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La.

4. Nội dung dự toán kinh phí

- Khảo sát thu thập thông tin;
 - Xây dựng dự thảo bảng giá đất sửa đổi, bổ sung;
 - Thuyết minh phương án giá đất;
 - Ban hành bảng giá đất sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La.

5. Dự toán kinh phí: 496.231.000 đồng.

- Chi phí thực hiện dự án sửa đổi, bổ sung bảng giá đất: 419.959.000 đồng.
 - Chi phí khác (*gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, hội thảo thông qua bảng giá đất*): 76.272.000 đồng.

6. Nguồn kinh phí: Nguồn ngân sách tỉnh được giao tại Quyết định số 3188/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh (*Sở Nông nghiệp và Môi trường phân bổ chi tiết tại Quyết định số 1155/QĐ-SNNMT ngày 30/12/2025*).

7. Thời gian thực hiện: Năm 2026.

(Có Đề cương - dự toán 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 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/1/2026, Quy trình thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2026 của Chính phủ 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 đã được sửa đổi bởi Điều 10 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

c) Hướng dẫn đơn vị trực thuộc quản lý, sử dụng kinh phí đúng mục đích, đồng thời thực hiện thanh, quyết toán kinh phí theo quy định của Luật NSNN năm 2025 và các văn bản hướng dẫn về phân cấp quản lý tài chính hiện hành.

d) Thường trực giúp việc cho UBND tỉnh theo dõi tiến độ thực hiện công tác sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La; Kiểm tra, đôn đốc, xử lý các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

đ) Thực hiện kiểm tra, nghiệm thu kết quả điều tra sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc nhà nước khu vực X, điều hành dự toán theo quy định Luật NSNN năm 2025 và quản lý điều hành ngân sách địa phương.

b) Thẩm định bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

3. Các Sở, ngành liên quan: Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Sơn La có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong quá trình sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất, thẩm định đảm bảo tiến độ.

4. UBND các xã, phường:

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Đơn vị tư vấn sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong việc triển khai điều tra khảo sát thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường.

b) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc có liên quan cử cán bộ chuyên môn tham gia cùng Đơn vị tư vấn, 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.

c) Tham gia ý kiến vào kết quả xây dựng sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn xã, phường của Đơn vị tư vấn.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X; Chủ tịch UBND các xã, phường; 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;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKT - Thiện. 06 bản.

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

Nguyễn Thành Công

ĐỀ CƯƠNG - DỰ TOÁN**Dự án Sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025**

(kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh)

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Tên dự án: Dự án sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025

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.

1. Căn cứ pháp lý

- 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”.

- Nghị quyết 254/2025/NQ15, Điều 7 quy định Bảng giá đất:

“1. Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển hoặc các trường hợp không áp dụng được bảng giá đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai:

- Khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định trường hợp sửa đổi, bổ sung bảng giá đất”

“2. Các trường hợp sửa đổi bảng giá đất, bao gồm:

a) Khi sửa đổi hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường này cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu. Mức tối đa, mức tối thiểu của hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Khi có thay đổi địa giới đơn vị hành chính, tên khu vực, vị trí, tên đường, phố, đoạn đường trong bảng giá đất mà không ảnh hưởng đến giá đất trong bảng giá đất;

c) Do yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này.

3. Các trường hợp bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;

b) Bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15.”

- Mục 1 Phần III Phụ lục I Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định trình tự thủ tục điều chỉnh sửa đổi bổ sung bảng giá đất:

“III. Về giá đất

1. Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15:

a) Trình tự, thủ tục sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Nghị định này do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh áp dụng một số hoặc toàn bộ trình tự quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp chỉ sửa đổi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 mục này.

- Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi tại điểm a Khoản 1 Điều 10 Nghị định 49/2026/NĐ-CP quy định trách nhiệm thực hiện.

“Điều 10. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP)

1. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 13 như sau

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau

“1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức lập dự án xây dựng bảng giá đất, trong đó xác định nội dung, tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung liên quan.”;

- Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định:

“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.

2. Căn cứ thực tiễn

Ngày 14/5/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Báo số 784/BC-SNNMT tổng hợp rà soát, đề xuất điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 1/1/2026, đồng thời tiếp tục tổng hợp các nội dung đề xuất của các đơn vị (đến thời điểm ban hành). Trong đó, dự kiến khoảng 42/75 xã, phường đề nghị điều chỉnh, bổ sung một số tuyến đường chưa có trong bảng giá đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất, thuê chuyển quyền sử dụng đất, phí và lệ phí, cũng như bồi thường, hỗ trợ, giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Do đó, cần phải kịp thời bổ sung ngay các khu vực, vị trí chưa có giá đất tái định cư trong Bảng giá đất hiện hành làm căn cứ cơ quan chức năng phê duyệt phương án bồi thường, tính toán giá trị đất được giao cho người dân bị thu hồi đất, trường hợp chậm bổ sung dẫn đến tình trạng khiếu nại, người dân không đồng thuận bàn giao mặt bằng, gây đình trệ hàng loạt dự án đầu tư công.

Hiện nay, nhiều quỹ đất sạch tại các xã, phường đã hoàn thành đầu tư đồng bộ hạ tầng cần bổ sung bảng giá đất để đưa khu đất ra đấu tạo nguồn thu từ đất, góp phần điều chỉnh tăng thu tiền sử dụng đất, nâng cao nguồn thu địa phương để tái đầu tư phát triển, đồng thời việc bổ sung bảng giá đất kịp thời làm căn cứ để tính phí lệ phí đảm bảo thông suốt khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất, kịp thời xử lý vi phạm pháp luật về đất đai nếu có.

Do đó, để có căn cứ triển khai các nhiệm vụ sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, đề nghị UBND tỉnh cho chủ trương và dự kiến kinh phí lập dự án sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

Với các lý do trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai thực hiện lập “Dự án sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025” 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;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 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;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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

- Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 3/6/2026 của UBND tỉnh về ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, xây dựng, điều chỉnh bổ sung hệ số điều chỉnh, 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 115/2025/NQ-HĐND ngày 17/7/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La quy định mức chi công tác phí, chế độ chi hội nghị đối với các cơ quan, đơn vị trên tỉnh Sơn La.

- Văn bản của Hội đồng nhân dân cho chủ trương đăng ký tại Công văn số 108/TTHĐND ngày 26/6/2026; UBND tỉnh tại Công văn số 4599/UBND-HHTC ngày 29/6/2025

IV. ĐỐI TƯỢNG MỤC TIÊU, PHẠM VI THỰC HIỆN

1. Đối tượng sửa đổi, bổ sung bảng giá đất của Dự án là đất ở; đất nông nghiệp.
2. Mục tiêu: Dự án sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025” theo quy định tại Điều 6 Nghị định 49/2026/NĐ-CP phù hợp với thực tiễn của địa phương.
3. Phạm vi, quy mô, địa điểm thực hiện dự kiến khoảng: 42/75 xã, phường trên địa bàn tỉnh.

V. NỘI DUNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 10, Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/6/2026 của Chính phủ bổ sung một số khoản của 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. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức lập dự án xây dựng bảng giá đất, trong đó xác định nội dung tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung có 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 xã, Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có) để thực hiện xây dựng bảng giá đất.

5. Căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng bảng 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 để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét tại phiên họp thẩm định.

7. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, thực hiện như sau:

a) Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá

đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin;

b) Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại điểm a khoản này.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch Hội đồng và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng, kết quả biểu quyết và được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp.”

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; Bổ sung bởi Khoản 9, Điều 1, Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025.

Việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 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;
- b) Rà soát bảng giá đất hiện hành;
- c) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, đặc khu;
- d) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh;
- đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất sửa đổi, bổ sung và dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.”.

* Thông tin tư liệu phục vụ điều tra

Dự án sử dụng các thông tin tư liệu sau:

- 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 hiện hành.
- Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. 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; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.”..

* Điểm điều tra:

Sửa đổi bảng giá đất trên phạm vi khoảng 42/75 xã, phường, 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, phường. dự kiến số phiếu điều tra thửa đất dự kiến là 578 phiếu điều tra (603).

* 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 thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đối với một số loại đất, thương mại dịch vụ, đất ở, ...

b) Xác định khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường

b1) Xác định khu vực khi sửa đổi, bổ sung bảng giá đất: Thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

- 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: Thực hiện theo Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

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 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

- 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 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. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

- + Đánh giá tổng quan về xã, phường;
- + Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường; 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
- Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường. Hồ sơ gồm có:

- + Phiếu thu thập thông tin về xã, phường;
- + Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- + Bảng thống kê giá đất tại xã, phường,
- + Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường.

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

- Từ Mẫu số 30 đến Mẫu số 31 Mẫu số 32; Mẫu số 34, Mẫu số 35 đến Mẫu số 36 Mẫu số 40 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP

Tổng hợp 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;
- + 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;
- + Đề xuất mức giá của các vị trí đất.
- Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất. Hồ sơ gồm có:
- + Bảng tổng hợp giá đất;

- + Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường.
 - 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 sửa đổi bổ sung và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

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 Nông nghiệp 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 đóng góp theo quy định; 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 đóng góp, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

Hồ sơ lấy ý kiến đóng 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 Nông nghiệp 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 Nông nghiệp 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 Nông nghiệp 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. 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.
- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
- Bảng thống kê giá đất tại xã, phường
- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường
- Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn tỉnh.
- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất

b) Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh.

c) Hoàn thiện Xây dựng dự thảo Bảng giá đất

d) 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: Bảng giá đất sửa đổi bổ sung một số nội dung bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025.

2. Sản phẩm kèm theo và sản phẩm bàn giao.

Các sản phẩm kèm theo, gồm:

- 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 giá đất thị trường tại điểm điều tra;
- Bộ phiếu điều tra;
- Bảng tổng hợp giá đất;

VIII. NGUỒN NHÂN LỰC VÀ TRANG THIẾT BỊ THỰC HIỆN

1. Nguồn nhân lực

Nguồn nhân lực thực hiện Dự án sửa đổi bổ sung một số nội dung bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025: Tổ chức tư vấn xác định giá đất.

2. Trang thiết bị

Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện đầy đủ trang thiết bị cần thiết đảm bảo đủ điều kiện thực hiện nhiệm vụ.

IX. DỰ TOÁN KINH PHÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Căn cứ lập dự toán

Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

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 quyết số 254/2025/QH15 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

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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;

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 liên tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBND 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 23/2026/QĐ-UBND ngày 3/6/2026 của UBND tỉnh về ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, xây dựng, điều chỉnh bổ sung hệ số điều chỉnh, 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;

Quyết định số 366/QĐ-BHXH ngày 29/4/2026 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam quy định quy trình thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp; cấp sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế.;

Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 9/5/2025 của Bộ Công thương quy định về giá bán điện;

Nghị quyết số 115/2025/NQ-HĐND ngày 17/7/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La về quy định mức chi công tác phí, chi hội nghị đối với các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh Sơn La Ban hành quy định về quản lý, điều hành ngân sách địa phương năm 2026;

Quyết định số 3188/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc giao dự toán thu, chi ngân sách nhà nước năm 2026;

Sở Nông nghiệp đã phân bổ tại Quyết định số 1155/QĐ-SNNMT ngày 30/12/2026.

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:*

Chi phí lao động kỹ thuật	Số công lao động kỹ thuật theo định mức Tiền lương 1 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức	x	Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật Các khoản phụ + cấp 1 tháng theo chế độ
---------------------------------	---	---	--

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 161/NĐ-CP ngày 15/5/2026 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 là 2.530.000 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-UBND 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 366/QĐ-BHXH ngày 29/4/2026 của Bảo 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 23/2026/QĐ-UBND ngày 3/6/2026 của UBND tỉnh Sơn La.

- Đơn giá vật liệu được tính theo Báo giá ngày 23/1/2026 của Trung tâm máy văn phòng Đức phú.

- 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:

Chi phí công cụ, dụng cụ	=	Số ca sử dụng công cụ dụng cụ theo định mức	x	Đơn giá sử dụng công cụ dụng cụ phân bổ cho 1 ca
-----------------------------	---	--	---	--

Trong đó:

Đơn giá công cụ dụng cụ

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

- Đơn giá công cụ, dụng cụ được tính theo Báo giá ngày 23/01/2026 Trung tâm máy văn phòng Đức Phú.

- Số ca sử dụng và niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ áp dụng Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 3/6/2026 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:

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

Trong đó:

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

- Đơn giá thiết bị được tính theo Báo giá ngày 14/3/2025 của Công ty TNHH Phúc Khánh Tây Bắc.

- 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:

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

- Đơn giá tính theo Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 9/5/2025 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 sửa đổi bổ sung giá đất

- 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 UBND, Phòng Kinh tế cấp xã: 150 người x 150.000 đồng = 22.500.000 đồng;

+ Đại diện lãnh đạo các Sở, Ban, Ngành trực thuộc UBND tỉnh; chuyên viên Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính: 17 người x 150.000 đồng = 2.550.000 đồng;

+ Chi giải khát giữa giờ: 20.000 đồng x 168 người = 3.360.000 đồng.

Tổng cộng chi phí hội thảo thông qua dự thảo bảng giá đất cấp tỉnh: 28.910.000 đồng/01 cuộc hội thảo.

- Tổng số cuộc hội thảo thông qua dự thảo Bảng giá đất: 02 cuộc.

- Tổng chi phí hội thảo: 02 cuộc x 28.910.000 đồng = 57.820.000 đồng.

Mức chi áp dụng tại Nghị quyết 115/2025/NQ-HĐND ngày 17/7/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sơn La về quy định mức chi công tác phí, chi hội nghị đối với các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh Sơn La.

2.5. Thuế GTGT: Tính bằng 8% của đơn giá sản phẩm trước thuế, Theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2024 của Quốc Hội.

3. Khối lượng công việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Sơn La:

- Tổng số xã, phường: 42

- Tổng số xã, phường điều tra (điểm điều tra): 42

- Tổng số phiếu điều tra (bao gồm đất ở; đất phi nông nghiệp không phải đất ở): 603 phiếu;

4. Dự toán kinh phí: 495.901.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi lăm triệu chín trăm linh một nghìn đồng.

Trong đó:

- Chi phí thực hiện xây dựng bảng giá đất: 419.959.000 đồng.

- Chi phí kiểm tra nghiệm thu sản phẩm: 18.122.000 đồng.
- Chi phí hội thảo thông qua dự thảo bảng giá đất cấp tỉnh: 57.820.000 đồng.

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

5. Nguồn kinh phí: Ngân sách tỉnh đã giao tại Quyết định số 3188/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh Sơn La về việc giao dự toán thu, chi ngân sách nhà nước năm 2026; Sở Nông nghiệp đã phân bổ tại Quyết định số 1155/QĐ-SNNMT ngày 30/12/2025.

X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phân công trách nhiệm thực hiện

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Triển khai thực hiện dự án Tổ chức thực hiện xây dựng bảng giá đất sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La 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 theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Thường trực giúp việc cho UBND tỉnh theo dõi tiến độ thực hiện công tác điều tra việc triển khai dự án sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La; 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 sửa đổi, bổ sung một số nội dung bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La 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 sửa đổi, bổ sung theo quy định và lưu trữ tài liệu hồ sơ có liên quan theo quy định.

- Thực hiện các quy định khác theo quy định của Luật đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; Nghị quyết số 254/2025/QH15 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; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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.

- Hướng dẫn đơn vị trực thuộc quản lý, sử dụng kinh phí đúng mục đích, đồng thời thực hiện thanh, quyết toán kinh phí theo quy định của Luật NSNN năm 2025 và các văn bản hướng dẫn về phân cấp quản lý tài chính hiện hành.

b) Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc nhà nước khu vực X, điều hành dự toán theo quy định Luật NSNN năm 2025 và quản lý điều hành ngân sách địa phương.

- Thẩm định bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

- Thực hiện các quy định khác theo quy định của Luật đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

c) 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, thẩm định Bảng giá đất sửa đổi bổ sung.

d) UBND các xã, phường

- 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, giá đấu giá và xây dựng Bảng giá đất sửa đổi bổ sung theo quy định.

- Chỉ đạo phòng kinh tế 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 sửa đổi bổ sung 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 xã.

- Tham gia ý kiến vào kết quả xây dựng bảng giá đất sửa đổi, bổ sung trên địa bàn xã, phường 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 sửa đổi, bổ sung.

2. Thời gian và tiến độ thực hiện: Năm 2026.

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

DỰ TOÁN KINH PHÍ THỰC HIỆN

Dự án sửa đổi, bảng giá đất quy định tại Nghị quyết 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh Sơn La)

Đơn vị tính: Đồng

Số TT	Nội dung chi phí	Chi phí trước thuế	Thuế VAT (8%)	Chi phí sau thuế	Làm tròn	Ghi chú
1	Chi phí thực hiện dự án điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất	388.850.526	31.108.042	419.958.568	419.959.000	Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND tỉnh Sơn La; Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính
2	Chi phí kiểm tra nghiệm thu sản phẩm	16.780.000	1.342.400	18.122.400	18.122.000	Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính
3	Chi phí hội thảo thông qua dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất cấp tỉnh	57.820.000		57.820.000	57.820.000	
	TỔNG CHI PHÍ (1+2+3)	463.450.526	32.450.442	495.900.968	495.901.000	