|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH TUYÊN QUANG  **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  Số: /TTr-STNMT | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Truyên Quang, ngày tháng năm 2025* |
|  |  |

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về tiêu chí**

**phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ**

**xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi bổ sung một số điều của 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 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thực hiện Văn bản số 23/HĐND-KTNS ngày 13/01/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh; Văn bản số 285/UBND-KT ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất;

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, cụ thể như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

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

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

- Luật Đất đai Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

- Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt danh sách các xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025;

**2. Cở sở thực tiễn**

Căn cứ quy định Luật Đất đai năm 2024, văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền để cụ thể hóa các quy định, chính sách, chế độ phù hợp với đặc điểm, tình hình điều kiện thực tế của tỉnh, áp dụng chung cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai; việc ban hành các văn bản quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương đã tạo hành lang pháp lý, hệ thống thể chế cho công tác xây dựng, hoạch định và triển khai các kế hoạch trong lĩnh vực đất đai, đồng thời góp phần cụ thể hóa, minh bạch hóa các thủ tục hành chính và phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Các văn bản sau khi ban hành đều được phổ biến trên các phư­ơng tiện thông tin đại chúng, tuyên truyền trong nhân dân, các cơ quan Nhà nư­ớc, để đưa các văn bản đó đi vào cuộc sống; góp phần quản lý sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

Thực hiện Kế hoạch số 76/KH-UBND ngày 22/4/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh triển khai thi hành Luật đất đai số 31/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Trong đó có nội dung giao các sở, ngành được giao nhiệm vụ chủ trì soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Uỷ ban nhân dân huyện, thành phố xây dựng, trình Hội đồng nhân dân tỉnh, Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định hướng dẫn thi hành; Văn bản số 23/HĐND-KTNS ngày 13/01/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh; Văn bản số 285/UBND-KT ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất;

Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định:

*“1. Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất*

*a) 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.*

*b) 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.*

*2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương,* ***Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất****. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định tăng hoặc giảm mức giá như sau:*

*a) 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;*

*b) 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, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá.”*

Từ những cơ sở, lý do nêu trên, việc ban hành Nghị quyết về tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang của Hội đồng nhân dân tỉnh là cần thiết.

**II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

**1. Mục đích ban hành**

- Cụ thể hóa các nội dung Luật Đất đai năm 2024 (trong đó quy định thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh).

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và  
các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo nội dung được Chính phủ giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất..

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

- Phù hợp với quy định của pháp luật, đúng phân cấp, trình tự, thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng Nghị Quyết phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết quy định về tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

**2. Đối tượng áp dụng**

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Tuyên Quang.

- Người sử dụng đất và người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định của Luật Đất đai.

- Tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

**IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Thực hiện quy trình, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp pháp luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và các văn bản hướng dẫn thi hành; Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai các công việc sau:

**1.** Thành lập Thành lập Tổ soạn thảo dự thảo Nghị quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định về tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (Quyết định số 22/QĐ-STNMT ngày 22/01/2025 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường).

**2.** Rà soát các điều, khoản mà Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 đã giao cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời rà soát, đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan và thực tiễn để nghiên cứu xây dựng dự thảo Nghị quyết cho phù hợp.

3. Xây dựng dự thảo: Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, Nghị quyết.

4. Đăng tải toàn văn dự thảo: Tờ trình, Nghị quyết định trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để phổ biến, trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến rộng rãi toàn thể nhân dân trên địa bàn tỉnh (Văn bản số 3190/STNMT- QLĐĐ ngày 31/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

5. Xin ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh (Văn bản số 3191/STNMT- QLĐĐ ngày 31/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

6. Tổ chức lấy ý kiến góp ý bằng văn bản của các sở, ban, ngành; cơ quan được tổ chức theo ngành dọc đóng trên địa bàn tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thành viên Tổ soạn thảo (Văn bản số 3190/STNMT- QLĐĐ ngày 31/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

7. Tổng hợp các ý kiến tham gia và nghiên cứu xây dựng bảng tiếp thu và giải trình ý kiến tham gia.

8. Xin ý kiến thẩm định dự thảo Nghị quyết của Sở Tư pháp (Văn bản số ..../STNMT- QLĐĐ ngày .../.../2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

9. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành tiếp thu, chỉnh lý và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.

**V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT**

**1. Tên của Nghị quyết**

Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

**2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết**

Dự thảo Nghị quyết Quy định về tiêu chí phân loại khu vực, loại đường phố, phân vị trí đất làm căn cứ xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang gồm có 09 Điều, cụ thể:

**Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

**Điều 2.** Giải thích từ ngữ

**Điều 3.** Nguyên tắc thực hiện

**Điều 4.** Tiêu chí phân vùng, phân khu vực, phân loại vị trí đối với đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp khác)

**Điều 5.** Phương pháp xác định vị trí đất nông nghiệp thực hiện theo phương pháp tính điểm. Trong đó mỗi tiêu chí được tính tối đa là 20 điểm, sau đó giảm dần theo mức độ thuận lợi của các tiêu chí.

**Điều 6.** Phân loại đối với Đất ở tại đô thị

**Điều 7.** Phân loại đối với đất ở tại nông thôn

**Điều 8.** Tổ chức thực hiện

**Điều 9.** Điều khoản thi hành

**V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO THI HÀNH NGHỊ QUYẾT**

Nguồn lực tài chính thực hiện: Ngân sách Nhà nước

**VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT**

**1.** Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Tài nguyên và môi trường.

**2.** Cơ quan phối hợp soạn thảo: Các cơ quan, đơn vị liên quan; Uỷ ban nhân dân huyện, thành phố.

**3.** Trình tự xây dựng: Theo quy định của pháp luật.

**4.** Thời gian trình Hội đồng nhân dân tỉnh: Tháng 03/2025.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XIX, kỳ họp thứ .... thông qua ngày ..... tháng ..... năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày .... tháng .... năm 2024.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn tỉnh tỉnh Tuyên Quang, Sở Tài nguyên và Môi trường xin kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên (quyết định);  - Các Sở: KH&ĐT, GTVT, TP,  NN&PTNT, XD, TC, LĐNội vụ;  - UBND các huyện, thành phố;  - Giám đốc Sở;  - Các Phó Giám đốc Sở;  - Các đơn vị thuộc Sở;  - Lưu VT, QLĐĐ (Tân) | **GIÁM ĐỐC**  **Phạm Mạnh Duyệt** |