

TỜ TRÌNH

**Đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh
ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Qua rà soát, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết ban hành

a) Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025.
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025.
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024.
- Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

b) Sự cần thiết ban hành

- Tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định:
“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...
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...”.

- Ngoài ra, theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất và quy định nêu trên, thì việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là cần thiết và phù hợp theo quy định.

2. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được sử dụng để làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

- (1) 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.
- (2) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.
- (3) Tính thuế sử dụng đất.
- (4) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.
- (5) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.
- (6) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
- (7) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

b) Đối tượng áp dụng

Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức, đối tượng có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh và người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

3. Dự kiến nội dung chính của Nghị quyết

- Ban hành quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong Bảng giá đất.
- Ban hành Bảng giá đất theo vị trí đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

4. Thời gian dự kiến trình Hội đồng nhân dân tỉnh

Ủy ban nhân dân tỉnh đăng ký trình Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất (sau khi cơ quan chủ trì soạn thảo hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục đảm bảo đủ điều kiện trình theo quy định của pháp luật).

(Đính kèm các văn bản, tài liệu có liên quan).

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận. / 

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Tỉnh ủy;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: NN&MT, TP, TC;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Trang TTĐT VP.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT, TH. 

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




Vương Quốc Nam

UBND TỈNH SÓC TRĂNG
SỞ TƯ PHÁP

Số: 777 /STP-XDKT&TDTHPL

V/v có ý kiến đối với đề nghị đăng ký
xây dựng Nghị quyết ban hành Bảng giá
đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Sóc Trăng, ngày 30 tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng Vương Quốc Nam tại Công văn số 2823/VP-KT ngày 16/5/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tham mưu, đề xuất xử lý đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường về đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Qua nghiên cứu Tờ trình số 187/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 14/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và văn bản liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

- Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*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...*”.

Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất có quy định: “...**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. ...**”. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở pháp lý.

- Tại Phần V Tờ trình: *Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất thời gian trình **Quý III, Quý IV năm 2025***;

Tuy nhiên theo khoản 7 Điều 10 Nghị quyết 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025 quy định “*Chính quyền địa phương ở đơn vị hành chính cấp tỉnh sau sắp xếp hoàn thành xong việc kiện toàn tổ chức bộ máy và chính thức đi vào hoạt động chậm nhất là ngày 15 tháng 9 năm 2025.*”.

Do đó, Sở Tư pháp đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu để đảm bảo tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, XDKT&TDTHPL.



Phạm Thị Minh Huệ

Số: 187 /TTr-SNNMT-CCQLĐĐ

Sóc Trăng, ngày 14 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh
ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Thực hiện Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xây dựng nghị quyết về việc ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Căn cứ tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “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. ...

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. ...”.

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

Căn cứ theo quy định nêu trên thì việc xây dựng nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là cần thiết và phù hợp theo quy định.

II. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được sử dụng để làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp quy định khoản 1 Điều 159 của Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

- 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;
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

6. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
7. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
8. 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;
9. Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thừa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
10. 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;
11. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

III. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức, đối tượng có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh và người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. NỘI DUNG CHÍNH CỦA NGHỊ QUYẾT

- Ban hành quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất.
- Ban hành Bảng giá đất theo vị trí đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

V. DỰ KIẾN CƠ QUAN CHỦ TRÌ SOẠN THẢO VÀ THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH NGHỊ QUYẾT.

- Cơ quan soạn thảo: Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu xây dựng Nghị quyết.
- Thời gian trình: Quý III, IV năm 2025.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xây dựng nghị quyết về việc ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng với những nội dung nêu trên.

(Đính kèm dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, CCQLĐĐ.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Châu Văn Vũ

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TTr-UBND

Sóc Trăng, ngày tháng 5 năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh
ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Thực hiện Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xây dựng nghị quyết về việc ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Căn cứ tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “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. ...

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. ...”.

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

Căn cứ theo các quy định nêu trên thì việc xây dựng nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là cần thiết và phù hợp theo quy định.

II. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được sử dụng để làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

- 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;
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

8. 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;

9. 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;

10. 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;

11. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

III. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức, đối tượng có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh và người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. NỘI DUNG CHÍNH CỦA NGHỊ QUYẾT

- Ban hành quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất.

- Ban hành Bảng giá đất theo vị trí đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

V. DỰ KIẾN CƠ QUAN CHỦ TRÌ SOẠN THẢO VÀ THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH NGHỊ QUYẾT.

- Cơ quan soạn thảo: Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu xây dựng Nghị quyết.

- Thời gian trình: Quý III, IV năm 2025.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: NN&MT, TC, TP;
- UBND các huyện, TX, TP;
- Lưu: VX, KT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**