

Số: 1108/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 10 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 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;

Căn cứ Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 07/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 202/TTr-SNNMT ngày 22/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất với các nội dung chính sau:

I. Tên dự án: Xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

II. Thời gian và tiến độ thực hiện: Từ tháng 6/2025 đến tháng 12/2025.

III. Kinh phí thực hiện:

1. Tổng kinh phí: 2.104.432.000 đồng

Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm linh bốn triệu, bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn.

2. Nguồn kinh phí: Từ nguồn kinh phí sự nghiệp tài nguyên năm 2025 (tiết 3 Mục I phần A Phụ lục 04 ban hành kèm theo Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh dự toán thu, chi ngân sách Nhà nước của các cơ quan, đơn vị do thực hiện sắp xếp, tổ chức bộ máy).

IV. Phân công thực hiện:

1. Cơ quan quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

2. Đơn vị chủ trì thực hiện: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Bình.

3. Đơn vị phối hợp thực hiện

- Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- Chi cục Thuế khu vực V, Kho bạc Nhà nước khu vực V;
- Các đơn vị trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân huyện, thành phố;
- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

(Có dự án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phối hợp chặt chẽ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xây dựng Bảng giá đất.

2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng Bảng giá đất theo quy định.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính đầy đủ, hợp pháp, đúng quy định về hồ sơ, tài liệu có liên quan và nội dung tham mưu của Sở về việc phê duyệt Dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình tại Quyết định này; chịu trách nhiệm về kết luận của các 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 sót, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, xử lý theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực V, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực V, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

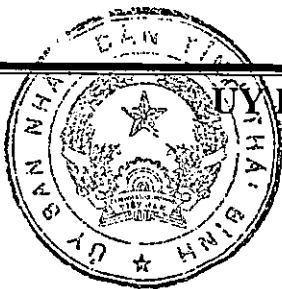
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

Thư

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



Lại Văn Hoàn



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

DỰ ÁN

**XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT ÁP DỤNG TỪ 01/01/2026 TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH THÁI BÌNH**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 10/6/2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

Thái Bình, 2025

A. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ DỰ ÁN

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

2. Cơ quan quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

3. Đơn vị chủ trì thực hiện: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Bình.

4. Đơn vị phối hợp thực hiện

- Các sở, ban, ngành của tỉnh Thái Bình;
- Các đơn vị trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường;;
- UBND huyện, thành phố thuộc tỉnh Thái Bình;
- UBND cấp xã;
- Đơn vị tư vấn (tổ chức) thực hiện định giá đất.

5. Cơ sở pháp lý thực hiện công việc

- 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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất;
- Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 07/01/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình;
- Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;

6. Thời gian thực hiện: Năm 2025

7. Tính cấp thiết thực hiện Nhiệm vụ

Đất đai là nguồn tài nguyên đặc biệt, việc sử dụng đất vào các hoạt động kinh tế, xã hội của tỉnh nói riêng và cả nước nói chung ngày một gia tăng, giá trị sử dụng của đất đai không ngừng biến đổi cùng giá cả thị trường; do vậy việc xây dựng bảng giá đất của tỉnh có ý nghĩa to lớn trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, chủ động trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tính toán các phương án sử dụng đất hợp lý, hiệu quả.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai, Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định, công bố công khai và áp dụng từ ngày 01/01/2026 là căn cứ để:

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

Tại Khoản 3, Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Ủy ban nhân dân 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.”

Như vậy, việc lập và tổ chức thực hiện dự án Xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thái Bình là hết sức cần thiết và đảm bảo thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2024.

8. Mục tiêu của dự án

Xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo vị trí đất, tuân thủ các nguyên tắc định giá đất, phương pháp định giá đất; nội dung bảng giá đất và trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định của pháp luật.

9. Nhiệm vụ của dự án

- Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

- Điều tra, khảo sát thu thập thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính (trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm điều tra); điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các thu nhập, chi phí của các thửa đất đang cho thu nhập trực tiếp từ việc khai thác, sử dụng đất.

- Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất như: đặc điểm vị trí, địa điểm của thửa đất, điều kiện về hạ tầng, khả năng sinh lợi, yếu tố pháp lý, yếu tố về quy hoạch ...

- Tổng hợp, so sánh kết quả điều tra giá đất thị trường với bảng giá đất hiện hành để đánh giá sự phù hợp.

- Sử dụng các phương pháp định giá đất theo quy định của Chính phủ để đưa ra mức giá đề xuất cho từng vị trí, từng loại đất.

- Xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Quy định chi tiết về việc áp dụng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh.

10. Phạm vi thực hiện dự án

Điều tra, khảo sát, xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn toàn tỉnh Thái Bình áp dụng từ ngày 01/01/2026.

B. NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA DỰ ÁN

PHẦN I

ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI

I. Khái quát điều kiện tự nhiên

1. Vị trí địa lý

Tỉnh Thái Bình thuộc vùng đồng bằng ven biển, nằm ở phía Nam châu thổ sông Hồng, có ba mặt giáp sông và một mặt giáp biển. Vị trí của tỉnh nằm ở tọa độ $20^{\circ}17'$ đến $20^{\circ}44'$ vĩ độ Bắc và $106^{\circ}06'$ đến $106^{\circ}39'$ kinh độ Đông. Từ Tây sang Đông dài 54 km, từ Bắc xuống Nam dài 49 km. Ranh giới của tỉnh được xác định như sau:

Phía Đông giáp Vịnh Bắc Bộ

Phía Tây giáp tỉnh Hà Nam

Phía Nam giáp tỉnh Nam Định

Phía Bắc giáp tỉnh Hưng Yên, Hải Dương và thành phố Hải Phòng

Tỉnh có vị trí quan trọng tại khu vực Nam đồng bằng sông Hồng; đây là vùng chuyển tiếp giữa kinh tế biển và kinh tế lục địa (chiều dài tiếp giáp với biển 50 km); là vùng hạ lưu xung yếu của sông Hồng, huyết mạch giao thông đường thủy và hàng hải quan trọng; vùng tiệm cận với các trung tâm đô thị lớn, đặc biệt là thủ đô Hà Nội và thành phố Hải Phòng và khu vực kinh tế trọng điểm Bắc bộ; nằm trong vùng ảnh hưởng của tam giác tăng trưởng kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh; có đường biển và hệ thống sông ngòi thuận lợi cho giao lưu kinh tế. Đặc biệt Thái Bình chỉ cách thủ đô Hà Nội 110km, cách thành phố cảng Hải Phòng 70km là hai thị trường lớn để giao lưu, tiêu thụ hàng hóa, trao đổi kỹ thuật, công nghệ và kinh nghiệm quản lý. Là vùng sản xuất lương thực, thực phẩm lớn của Đồng bằng sông Hồng, Thái Bình có điều kiện tự nhiên sinh thái rất thuận lợi cho phát triển nông nghiệp đa dạng và toàn diện. Là vùng đông dân với mật độ phân bố dân cư lớn, ngoài ra cũng là nơi có nhiều tiềm năng về tài nguyên thiên nhiên, xã hội, nhân văn và khoa học, công nghệ khác..., đây là những nhân tố nội sinh thuận lợi cho sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Với vị trí địa lý như trên Thái Bình có những điều kiện thuận lợi để phát triển sản xuất hàng hóa quy mô lớn và mở rộng giao lưu kinh tế - xã hội với các tỉnh trong vùng, cả nước và quốc tế.

2. Địa hình địa mạo

Địa hình của tỉnh Thái Bình tương đối bằng phẳng, thấp dần từ Bắc xuống Nam. Độ cao trung bình so với mặt nước biển từ 1 - 2m. Địa mạo của Thái Bình được phân thành 2 khu vực:

- Khu vực phía Bắc sông Trà Lý đất được hình thành sớm chịu ảnh hưởng của phù sa sông Thái Bình, độ chia cắt phức tạp, đây là vùng tương đối cao (trừ vùng Nam huyện Đông Hưng).

- Khu vực phía Nam sông Trà Lý: tương đối bằng phẳng, thấp hơn so với khu vực phía Bắc. Đây là vùng điển hình của phù sa sông Hồng.

Trong thực tế, từng khu vực cũng có độ chia cắt thành những tiểu vùng khác nhau về độ cao, thấp tạo nên vùng thâm canh tăng vụ, bố trí cây trồng và hệ thống thủy lợi có thuận lợi và những hạn chế nhất định.

Nhìn chung địa hình, địa mạo tỉnh Thái Bình tương đối bằng phẳng, sự chia cắt ít, đất đai được hình thành do phù sa của sông Hồng, sông Luộc, sông Hóa, sông Trà Lý do đó khá thuận lợi cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp đặc biệt là lúa nước.

II. Tình hình kinh tế, xã hội, quản lý sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất

Thái Bình có 8 đơn vị hành chính cấp huyện trực thuộc, bao gồm 1 thành phố và 7 huyện với 242 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 10 phường, 9 thị trấn và 223 xã.

Trong những năm qua, tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh đã đạt nhiều thành tựu quan trọng, đời sống nhân dân được nâng lên đáng kể, hạ tầng cơ sở phát triển như giao thông, thủy lợi, bệnh viện, trường học và các công trình phúc lợi khác. Trình độ dân trí, sức khỏe của người dân đã từng bước được nâng lên.

1. Về kinh tế

- Năm 2024:

Tổng sản phẩm (GRDP, theo giá so sánh năm 2010) trên địa bàn tỉnh ước đạt 71.326 tỷ đồng, tăng 7,01% so với năm 2023 (kế hoạch 8,5-9% trở lên); trong đó khu vực: Nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm 0,1%; công nghiệp và xây dựng tăng 11,76% (*công nghiệp tăng 14,12% và xây dựng tăng 6,52%*); dịch vụ tăng 6,62%. Tổng giá trị sản xuất ước đạt 210.455 tỷ đồng, tăng 6,92% so với năm 2023¹.

Cơ cấu kinh tế: Nông lâm nghiệp và thủy sản chiếm 19,7%; Công nghiệp và xây dựng chiếm 44,3%; Dịch vụ chiếm 30,4% và Thuế sản phẩm chiếm 5,6%.

Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản; xây dựng nông thôn mới

Bão Yagi ảnh hưởng lớn tới hoạt động sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản; giá trị sản xuất toàn ngành ước đạt 29.665 tỷ đồng, giảm 0,21% so với năm 2023 (kế hoạch 2,1-2,2%); trong đó, nông nghiệp ước đạt 23.574 tỷ đồng, giảm 0,83% (trồng trọt *giảm 4,6%*; chăn nuôi tăng 3,24%), thủy sản tăng 2,27%...

¹ Giá trị sản xuất: Nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm 0,21%; Công nghiệp và xây dựng tăng 8,49% và Dịch vụ tăng 7,08%

Giá trị sản xuất trồng trọt ước đạt 11.544 tỷ đồng, giảm 4,6% so với năm 2023. Tổng diện tích gieo cấy lúa đạt 148.396,3 ha, giảm 1.547,1 ha so với năm 2023, trong đó lúa Xuân được mùa, năng suất đạt cao². Tổng diện tích trồng cây màu đạt 71.999,4 ha, tăng 746,4 ha so với năm 2023³, năng suất các loại cây trồng đạt khá cao, cây có giá trị cao được mở rộng diện tích như ngô, dưa bí, ớt, cà rốt, khoai tây....

Giá trị sản xuất chăn nuôi ước đạt 10.803 tỷ đồng, tăng 3,24% so với năm 2023. Cơ cấu trong chăn nuôi chuyển dịch theo hướng tăng tỷ lệ giống vật nuôi cao sản, năng suất cao, chất lượng tốt. Công tác kiểm soát, giám sát dịch bệnh, tiêm phòng vắc xin, vệ sinh tiêu độc khử trùng được thực hiện theo quy định⁴. Tổng đàn trâu, bò ước đạt 60,4 nghìn con, tăng 1,8%; tổng đàn lợn đạt 708 nghìn con, giảm 0,4%; tổng đàn gia cầm đạt 14,9 triệu con, tăng 2,5% so với năm 2023. Giá trị sản xuất ngành thủy sản ước đạt 6.073 tỷ đồng, tăng 2,27% so với năm 2023, tổng sản lượng thủy sản đạt 291,7 nghìn tấn, tăng 0,8%⁵. Nuôi trồng thủy sản phát triển đa dạng về phương thức (bãi triều, lồng bè, ao hồ), hình thức (bán thâm canh, thâm canh...) và đối tượng nuôi có giá trị kinh tế (tôm thẻ chân trắng, tôm sú Moana, cá song, cá hồng Mỹ, cá lăng...). Tổng diện tích nuôi trồng đạt 15.365,09 ha, giảm 300,11 ha; chuyển đổi 300,39 ha vùng trồng lúa kém hiệu quả sang nuôi thủy sản ao bán nổi, tăng 127,59 ha so với năm 2023; toàn tỉnh có 674 lồng nuôi cá và 1.500 bè nuôi hàu cửa sông; có 709 tàu cá được đăng ký với tổng công suất 102.142 KW; 100% tàu cá được sơn ca bin kẻ biển số theo quy định; 162 tàu cá đã lắp đặt thiết bị giám sát hành trình⁶.

Bảo tồn, phục hồi, phát triển 112 làng nghề, trong đó 16 làng nghề truyền thống có lợi thế về du lịch theo đề án đã phê duyệt⁷. Chỉ đạo xây dựng mô hình HTX nông nghiệp hoạt động hiệu quả gắn với cơ cấu lại ngành nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới.

Công tác quản lý tài nguyên, bảo vệ môi trường; phòng chống thiên tai

Báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025 và thẩm định Kế hoạch sử dụng đất 2021-2025 của tỉnh. Trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng 421,54 ha diện tích đất

² Diện tích lúa Xuân đạt 74.171,3 ha, giảm 0,79% so với năm 2023, trong đó giống lúa có chất lượng gạo ngon (kể cả nếp dài ngày) chiếm 37,63%, giống lúa thuần (lúa lai, Q5, BC15, TBR 45, TBR-1, Thiên ưu 8, TBR225, VN10...) có năng suất cao chiếm 55,24% diện tích; năng suất đạt 71.08 tạ/ha... Diện tích lúa Mùa đạt 74.225 ha, trong đó giống lúa có chất lượng gạo ngon (kể cả nếp dài ngày) chiếm gần 42%, giống lúa thuần có năng suất cao, chịu thâm canh (lúa lai, Q5, BC15, TBR45, TBR1, TBR225, Thiên ưu 8...) chiếm 58% diện tích; năng suất ước đạt 54 tạ/ha... Tổng diện tích cây bằng máy đạt 43.980 ha, tăng 16.222 ha so với năm 2023...

³ Theo Báo cáo số 446/BC-SNNPTNT ngày 04/11/2024 của SNN&PTNT, Diện tích gieo trồng: Vụ Đông 2023-2024 đạt 37.236 ha, tăng 592 ha; cây màu Xuân đạt 14.733,4 ha, tăng 124,4 ha; cây màu Hè đạt 11.420 ha và cây màu Hè thu đạt 8.610 ha.

⁴ Ban hành Chỉ thị thực hiện nghiêm biện pháp phòng chống bệnh Đại trên động vật; Kế hoạch giám sát chủ động vi rút Dịch tả lợn châu Phi; tăng cường ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp buôn lậu, vận chuyển trái phép động vật, sản phẩm động vật...

⁵ Trong đó: Nuôi trồng đạt 188.8 nghìn tấn, tăng 0,5%; khai thác đạt 102,9 nghìn tấn, tăng 1,3% so với năm 2023.

⁶ Theo số liệu tại Báo cáo số 446/BC-SNNPTNT ngày 04/11/2024 của SNN&PTNT

⁷ Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đề án Bảo tồn, phục hồi và phát triển làng nghề, nghề truyền thống giai đoạn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Thái Bình

trồng lúa để thực hiện 13 dự án, đến nay có 09 dự án được chấp thuận với tổng diện tích đất 349,79 ha. Chỉ đạo đẩy mạnh công tác tuyên truyền và triển khai thực hiện nghiêm túc các quy định mới của Luật Đất đai 2024; các huyện, thành phố rà soát, đẩy nhanh tiến độ thực hiện thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư để hạn chế vướng mắc phát sinh khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành; ban hành Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh⁸. Xác lập vị trí, ranh giới diện tích Khu bảo tồn thiên nhiên đất ngập nước Tiền Hải⁹.

Sản xuất công nghiệp và xây dựng

Giá trị sản xuất khu vực công nghiệp và xây dựng ước đạt 143.177 tỷ đồng, tăng 8,49% so với năm 2023 (kế hoạch tăng 9-10,2%), trong đó giá trị công nghiệp ước đạt 106.449 tỷ đồng, tăng 9,19%¹⁰ (kế hoạch tăng 9,3-10,9%) và giá trị xây dựng ước đạt 36.728 tỷ đồng, tăng 6,49% (kế hoạch tăng 8,2%)...

Hoàn thiện Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Khu kinh tế trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1463/QĐ-TTg ngày 25/11/2024. Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ thực hiện các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các dự án trọng điểm trong Khu kinh tế¹¹; trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Hưng Phú¹². Đẩy mạnh công tác xúc tiến, thu hút đầu tư vào Khu kinh tế, các khu công nghiệp; hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong Khu kinh tế và các khu công nghiệp cơ bản ổn định¹³. Trình HĐND tỉnh thông qua đồ án quy hoạch phân khu 1/2.000 Khu công nghiệp Dục - Sinh học, Sân golf tại huyện Quỳnh Phụ.

Công tác quản lý quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở đạt kết quả tích cực; thị trấn Tiền Hải được Bộ Xây dựng công nhận đạt tiêu chí đô thị loại IV¹⁴. Tỉnh đã phê duyệt Chương trình phát triển đô thị giai đoạn 2021-2030, Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024; rà soát các quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đảm bảo đồng bộ, thống nhất với Quy hoạch tỉnh¹⁵; quan tâm xây dựng khu dân cư nông thôn mới

⁸ Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh

⁹ Quyết định số 1357/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh

¹⁰ Chế biến, chế tạo ước đạt 94.136 tỷ đồng, tăng 6,7%; Chế biến, khai thác ước đạt 288 tỷ đồng, giảm 2,8%; sản xuất truyền tải và phân phối điện đạt 11.657 tỷ đồng, tăng 35,0%; cung cấp nước, quản lý và xử lý rác thải, nước thải ước đạt 369 tỷ đồng, tăng 4,2%...

¹¹ Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 và 1/500 đối với 04 đồ án KCN (Tân Trường; Thaco; Hải Long; VSIP). Đẩy nhanh tiến độ triển khai quy hoạch phân khu 1/2000 các KCN (Thái Đô 1, Tiền Hải, Thụy Lương), quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng phía Tây phân khu Bắc khu vực Cồn Vành - Cồn Thủ, Dự án đầu tư hạ tầng KCN VSIP...

¹² Quyết định 971/QĐ-TTg ngày 13/9/2024 của Thủ tướng Chính phủ

¹³ Theo Báo cáo số 145/BC-BQLKKT ngày 05/11/2024: từ đầu năm đến 05/11/2024, đã cấp mới, điều chỉnh GCNĐKĐT cho 69 dự án với vốn đăng ký tăng thêm 14.410 tỷ đồng, trong đó 52 dự án FDI với vốn 223,5 triệu USD (5.258 tỷ đồng). Lũy kế đến nay, có 356 dự án với tổng số vốn 201.871 tỷ đồng; GTSXCN của doanh nghiệp ước đạt 66.832 tỷ đồng, tăng 12% so với năm 2023...

¹⁴ Tại Quyết định số 1038/QĐ-BXD ngày 11/11/2024 của Bộ Xây dựng

¹⁵ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, Chương trình phát triển đô thị thị trấn Tiền Hải mở rộng, nhiệm vụ lập quy hoạch chung thị trấn Vũ Thư mở rộng (điều chỉnh), đô thị mới Tân Phong, Vũ Hội (huyện Vũ Thư), đô thị

kiểu mẫu, phát triển dự án nhà ở xã hội; ban hành cơ chế chính sách hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Thương mại - dịch vụ, thu chi ngân sách, ngân hàng

Giá trị sản xuất khu vực dịch vụ ước đạt 37.613 tỷ đồng, tăng 7,08% (kế hoạch tăng 7-7,2%); tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ đạt 79.839 tỷ đồng, tăng 15,2%¹⁶; chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 5,16%; kim ngạch xuất khẩu ước đạt 2.966,7 triệu USD, tăng 12,2%; kim ngạch nhập khẩu ước đạt 1.900,9 triệu USD, tăng 7,7%; doanh thu hoạt động vận tải ước đạt 9.224,6 tỷ đồng, tăng 11,8% so với năm 2023.

Tổng thu ngân sách nhà nước ước thực hiện 26.723,1 tỷ đồng, đạt 137,1% dự toán, tăng 10,1% so với năm 2023; trong đó, thu nội địa 11.068,3 tỷ đồng, đạt 128,6% dự toán, tăng 12,8% (*thu tiền sử dụng đất 5.568 tỷ đồng, tăng 49,7% dự toán*) và thu từ hoạt động xuất, nhập khẩu 1.150 tỷ đồng, đạt 90,6% dự toán, bằng 78,3% năm 2023. Tổng chi ngân sách địa phương ước thực hiện 25.249 tỷ đồng, đạt 141% dự toán, tăng 14% so với năm 2023; trong đó chi đầu tư phát triển 11.427,7 tỷ đồng, đạt 169% dự toán, tăng 24%; chi thường xuyên 12.778,9 tỷ đồng, đạt 121% dự toán, tăng 44% so với năm 2023.

Hoạt động ngân hàng duy trì ổn định. Tổng nguồn vốn huy động toàn địa bàn đến 31/12/2024 ước đạt 137.850 tỷ đồng, tăng 12%; tổng dư nợ cho vay của các tổ chức tín dụng ước đạt 108.230 tỷ đồng, tăng 15% so với 31/12/2023; nợ xấu được kiểm soát ở mức thấp, chiếm khoảng 0,9% tổng dư nợ cho vay.

Công tác xúc tiến, thu hút đầu tư và phát triển doanh nghiệp

Tổ chức thành công các đoàn công tác của tỉnh đi xúc tiến đầu tư tại Trung Quốc và một số nước châu Âu (như Đức, Thụy Sĩ, Hungary, Hà Lan, Pháp, Bỉ, Nga...); tổ chức làm việc với nhiều đoàn công tác, tập đoàn lớn trong và ngoài nước đến tìm hiểu cơ hội đầu tư tại tỉnh¹⁷.

Đến nay, thu hút vốn đầu tư của tỉnh đạt 38.088,1 tỷ đồng, trong đó có 154 dự án đầu tư sản xuất kinh doanh với tổng vốn đăng ký là 26.444 tỷ đồng, tăng

Vũ Quý mở rộng (huyện Kiến Xương)... Thông qua Chương trình phát triển đô thị thành phố Thái Bình đến năm 2030; ban hành kế hoạch triển khai thực hiện đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình đến năm 2035; điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu vực tại xã Tân Bình và phường Tiền Phong; điều chỉnh nhiệm vụ lập quy hoạch khu vực ven sông Trà Lý...

¹⁶ Trong đó, doanh thu: Bán lẻ hàng hóa ước đạt 70.155 tỷ đồng, tăng 15,3%; dịch vụ lưu trú, ăn uống, lữ hành ước đạt 5.696 tỷ đồng, tăng 17,9%; dịch vụ khác ước đạt 3.989 tỷ đồng, tăng 10,9% so với năm 2023

¹⁷ Thương vụ Việt Nam tại Singapore, Tập đoàn Heraeus, Trung tâm quảng bá Kyushu Nhật Bản, Tập đoàn Zenith Hàn Quốc, Tập đoàn Tokyo Gas, Tập đoàn Trường Thành, Doanh nghiệp điện tử Đài Loan, Đoàn công tác Tập đoàn T&T và Tập đoàn Marubeni (Nhật Bản), Tập đoàn Kamkiu Trung Quốc, Công ty HVR International - CHLB Đức, Công ty Capital Holding, Đoàn công tác của Hiệp hội Kyushu, Liên đoàn Kyushu (Nhật Bản), Ngân hàng TMCP Quân đội; Đoàn công tác Tập đoàn Trinasolar (Singapore), Hiệp hội Ngành nội thất Trung Quốc, Tập đoàn sản xuất xe điện, pin xe điện Phillips Hàn Quốc, Tổng Công ty Điện lực Hàn Quốc, Tập đoàn Hoban Group (Hàn Quốc); Đoàn công tác của thành phố Hannover, Cộng hòa Liên bang Đức... Làm việc với Tập đoàn Điện lực Việt Nam về cung ứng điện và đầu tư dự án điện; Tổng Công ty khí Việt Nam về nghiên cứu, khảo sát dự án kho LNG; Tổng công ty phát triển hạ tầng và đầu tư tài chính Việt Nam về kinh nghiệm quản lý vận hành đường cao tốc; Công ty Vanguard Millennium International Ltd. (Đài Loan) về thủ tục đầu tư "Nhà máy sản xuất Prime Technology" tại CCN Hưng Nhân, Tập đoàn Công nghiệp Gốm sứ Hoa Liên (Hồ Nam, Trung Quốc) về khảo sát, nghiên cứu đầu tư dự án "Thung lũng gốm sứ" tại tỉnh...

26,2% so với cùng kỳ, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đạt 958 triệu USD (ước cả năm thu hút vốn FDI trên 1,0 tỷ USD). Thực hiện cấp mới giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 1.074 doanh nghiệp với số vốn đăng ký 11.583,5 tỷ đồng¹⁸ và 528 chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh; có 299 doanh nghiệp hoạt động trở lại, 617 doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh và 137 doanh nghiệp giải thể tự nguyện...; lũy kế đến nay, toàn tỉnh có 7.634 doanh nghiệp và 3.143 chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh đang hoạt động với tổng số vốn đăng ký trên 120,4 nghìn tỷ đồng. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn ước đạt 62.496 tỷ đồng, tăng 5,6% so với năm 2023.

2. Tình hình quản lý, sử dụng đất cấp tỉnh năm 2024:

a) Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Kế hoạch sử dụng đất năm 2024: UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của 08/8 huyện, thành phố.

- UBND tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025 tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

- UBND tỉnh trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2021-2025) tỉnh Thái Bình.

- Hoàn thiện phương án phân bổ khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch tỉnh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung quy mô, địa điểm, số lượng dự án trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của các huyện: Thái Thụy, Thành Phố, Kiến Xương, Hưng Hà¹⁹

- UBND huyện, thành phố thực hiện lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cấp huyện trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

b) Về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Trong năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt 152 hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất, gia hạn tiến độ sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 258,09 ha; 746 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận), diện tích 205,92 ha.

c) Về danh mục công trình dự án cần thu hồi đất, danh mục công trình dự

¹⁸ Năm 2024 tiếp tục duy trì là năm thứ 3 liên tiếp có trên 1.000 doanh nghiệp thành lập mới/năm.

¹⁹ UBND tỉnh đã phê duyệt tại Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 18/01/2024; Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 22/3/2024; Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 08/4/2024; Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 04/5/2024; Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 28/6/2024; Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 31/7/2024; Quyết định số 1226/QĐ-UBND ngày 31/7/2024;

án có sử dụng đất trồng lúa:

- UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện 13 dự án với tổng diện tích 421,54 ha đất trồng lúa (trong đó 09 dự án trình từ năm 2023). Đến nay Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận chuyển mục đích đất trồng lúa của 09 dự án với tổng diện tích 349,79 ha đất trồng lúa²⁰. Đối với 04 dự án còn lại, theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục chuyển mục đích đất trồng lúa của 03 dự án, diện tích 39,85 ha²¹

d) Về bồi thường hỗ trợ tái định cư:

- UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án tuyến đường bộ cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng đoạn qua tỉnh Nam Định và Thái Bình theo phương thức PPP²²

- Khung chính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án: Dự án phát triển thủy sản bền vững tại Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, vay vốn WB; Dự án đường dây 500 kV NMNĐ Nam Định I -Phổ Nối.

e) Tình hình áp dụng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 và các bảng giá điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung:

Bảng giá đất các loại đất chu kỳ 2020-2024 và các bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung là căn cứ thực hiện tính tiền sử dụng đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tính tiền thuê đất, tính thuế sử dụng đất, thu lệ phí trước bạ....; đồng thời là cơ sở để thực hiện công tác xác định giá cụ thể để xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Bảng giá đất đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, không có thắc mắc, khiếu nại về việc áp dụng giá đất quy định trong bảng giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Các doanh nghiệp thuê đất trên địa bàn tỉnh được xác định tiền thuê đất căn cứ giá đất tại Bảng giá đất đều chấp hành tốt quy định, không có trường hợp thắc mắc, ý kiến về giá đất.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện còn bộc lộ một số bất cập:

²⁰ Dự án phát triển nhà ở thị trấn Hưng Nhân, Hưng Hà; Dự án CCN Hồng Việt và dự án CCN Nguyên Xá, huyện Đông Hưng; Dự án CCN Ninh An, huyện Kiến Xương; Dự án hạ tầng kỹ thuật dân cư giáp trường Nguyễn Thái Bình; Dự án khu dân cư tại xã Đông Hòa; Dự án nhà ở thương mại tại xã Tân Bình và phường Tiên Phong và Dân cư thôn Trung Nghĩa, xã Đông Hòa, thành phố Thái Bình; Dự án phát triển nhà ở khu đô thị tại xã Song An và xã Trung An, huyện Vũ Thư.

²¹ Dự án dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp và Dự án phát triển nhà ở Hoàng Diệu - Đông Hòa, thành phố Thái Bình; Dự án CCN Hưng Nhân, huyện Hưng Hà

²² Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt tại Văn bản số 552/TTg-CN ngày 26/7/2024

Giá đất quy định trong bảng giá đất một số vị trí còn thấp so với giá thực tế chuyển nhượng, giá trúng đấu giá trên thị trường. Tỷ lệ giá đất quy định trong bảng giá đất hiện hành so với giá thị trường chưa đồng bộ về tỷ lệ chênh lệch giá, nhiều vị trí bằng khoảng 90% giá thị trường, nhưng một số vị trí chỉ bằng 40%-50% giá thị trường, vì vậy việc xác định giá bồi thường, giá giao đất có thu tiền sử dụng đất, xác định giá khởi điểm còn gặp khó khăn, bất cập.

Vấn đề về đầu tư, xây dựng, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông những năm qua và đặc biệt là trong thời gian tới một số tuyến đường trọng điểm được khai thác, triển khai xây dựng như: Tuyến đường bộ ven biển, tuyến đường 221A, đường cứu hộ, cứu nạn; đường cao tốc Thái Hà; đường Thái Bình – Hà Nam, đường từ thị trấn Hưng Nhân đến thị trấn Hưng Hà (Long Hưng), đường tránh phía Nam thành phố, đường ĐT 454 và nâng cấp, cải tạo, mở rộng, đường Thái Bình – Cầu Ngàn, ... và những tuyến đường hiện có đòi hỏi Bảng giá đất mới phải cập nhật, bổ sung, điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế và sự phát triển hạ tầng kỹ thuật.

Những khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được quy định giá đất trong bảng giá đất hiện hành, tuy nhiên mức giá đã giữ ổn định khá lâu; hiện nay một số cụm công nghiệp đã có lợi thế tăng lên do được đầu tư hạ tầng giao thông qua khu vực nhưng chưa được điều chỉnh giá đất, cũng như giá đất quy định của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp chưa tương xứng với tiềm lực phát triển là vấn đề mà Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp cần được xem xét kỹ lưỡng trong thời gian tới.

PHẦN II

NỘI DUNG THỰC HIỆN

I. Công tác chuẩn bị

1. Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu thu thập thông tin

a) Loại đất điều tra khảo sát:

- Đất nông nghiệp bao gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

- Đất ở tại nông thôn.

- Đất ở tại đô thị.

- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

- Đất thương mại dịch vụ.

b) Số điểm và số phiếu điều tra khảo sát:

- Điểm điều tra tập trung vào khu vực có biến động về giá đất và thực hiện trên toàn bộ tổng số xã, phường, thị trấn của mỗi huyện thành phố; điểm điều tra phải đại diện cho loại đất điều tra và được phân bố đều trên địa bàn cấp huyện.

- Căn cứ vào tình hình thực tế của tỉnh, tại dự án này dự kiến thực hiện điều tra, khảo sát giá đất tại 242/242 xã phường, thị trấn (chiếm tỷ lệ 100%); tại mỗi điểm điều tra, khảo sát, số lượng thửa đất cần điều tra khảo sát đối với đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ và đất nông nghiệp được cân đối phân bổ theo khu vực, vị trí, phân loại, phân đoạn đường, phù hợp với điều kiện thực tế và diễn biến thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất tại các điểm điều tra. Trường hợp tại điểm điều tra không thu thập được đủ số lượng phiếu điều tra được phân bổ hoặc không đủ số lượng phiếu điều tra cần thiết để áp dụng các phương pháp định giá đất xác định và đề xuất các mức giá đất thì sử dụng kết quả điều tra, khảo sát tại các địa bàn có điều kiện tương đồng để đảm bảo cơ sở đề xuất giá đất phù hợp nhất.

Trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất mà trong năm điều tra không có thửa đất nào được chuyển nhượng thành công hoặc đấu giá thành công thì số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập phải đạt tối thiểu 03 thửa đất tại mỗi điểm điều tra.

Số lượng điểm điều tra, phiếu điều tra được tổng hợp như sau:

Số TT	Huyện, thành phố	Tổng số xã, thị trấn	Số điểm điều tra	Tổng số thửa đất điều tra, khảo sát	Trong đó					
					Đất ở, đất CSSX, TMDV tại đô thị	Đất ở, đất CSSX, TMDV tại nông thôn	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất làm muối
1	Quỳnh Phụ	35	35	1144	100	990	30	12	12	
2	Kiến Xương	29	29	944	50	840	30	12	12	
3	Đông Hưng	32	32	1034	50	930	30	12	12	
4	Tiền Hải	28	28	917	50	810	30	12	12	3
5	Vũ Thư	30	30	974	50	870	30	12	12	
6	Thái Thụy	36	36	1157	50	1050	30	12	12	3
7	Hưng Hà	33	33	1084	100	930	30	12	12	
8	Thành phố Thái Bình	19	19	1204	700	450	30	12	12	
Tổng		242	242	8.458						

Các mẫu phiếu điều tra theo các Mẫu 02, 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

2. Thu thập thông tin, tài liệu, gồm:

- 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 quản lý, sử dụng đất; chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm điều tra, khảo sát .

- Bảng giá đất hiện hành.

- Giá đất đã thực hiện trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm điều tra, khảo sát, gồm: Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giá đất được xác định cụ thể khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

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

1. Điều tra, thu thập thông tin về yếu tố tự nhiên, kinh tế xã hội, quản lý sử dụng đất đai làm ảnh hưởng đến giá đất

Các thông tin, tài liệu cần thu thập và điều tra tại mỗi điểm điều tra bao gồm:

- Vị trí địa lý, địa hình, địa mạo;
- Các thông tin về kinh tế - xã hội như giá trị tổng sản phẩm bình quân; thu nhập bình quân; dân số; mật độ dân số ...
- Các thông tin về kết cấu hạ tầng như giao thông; cấp, thoát nước; thủy lợi; điện; cơ sở giáo dục; cơ sở y tế ...
- Các thông tin về cung cấp dịch vụ như dịch vụ vật tư, kỹ thuật nông nghiệp; dịch vụ tài chính, tín dụng; dịch vụ thông tin liên lạc; thương mại ...
- Các thông tin khác như quy hoạch xây dựng chi tiết; thông tin trúng đấu giá ...

Mẫu phiếu điều tra: Mẫu số 01: 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 cấp xã.

2. Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào; 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 thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất

Thu thập thông tin đầu vào theo quy định 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: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất

đại; 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.

Các mẫu phiếu điều tra:

- Mẫu số 02: Phiếu thu thập thông tin về thửa đất đối với đất nông nghiệp.
- Mẫu số 03: Phiếu thu thập thông tin về thửa đất đối với đất phi nông nghiệp.

3. Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất

3.1. Xác định khu vực:

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.

3.2. Xác định vị trí

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.

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

3.1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu thu thập thông tin

Kết thúc việc điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại mỗi điểm điều tra phải kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra

3.2. Xác định mức giá của các vị trí đất

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 các vị trí đất không có thông tin về giá đất thị trường thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định, áp dụng 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 về các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

3.3. Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn

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 71/2024/NĐ-CP 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.

3.4. 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.

IV. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện

1. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện

Việc tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện thực hiện theo các mẫu biểu của từ mẫu số 05 đến mẫu số 07 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

2. 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 thị trường; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất thị trường 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.

3. Hoàn thiện hồ sơ về kết quả điều tra tại cấp huyện

Hồ sơ tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện hoàn thiện trước ngày 01/9/2025. 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.

V. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh

Việc tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh hoàn thiện trước ngày 15/9/2025 và thực hiện theo các biểu của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP gồm: Mẫu số 09, Mẫu số 10, Mẫu số 11.

2. 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: Đánh giá sự phù hợp của các quy định đối với việc áp dụng thực tế để thực hiện các chính sách tài chính về đất đai, quản lý nhà nước về giá đất; đề xuất, kiến nghị những nội dung cần sửa đổi, bổ sung (nếu có).

VI. Xây dựng Dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất

1. Xây dựng bảng giá đất

- Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn thực hiện theo mẫu số 13 Phụ lục 01 ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP (trừ trường Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp).

- Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị thực hiện theo mẫu số 14 Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP (trừ trường Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp).

- Bảng giá đất nông nghiệp:

STT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất			
		Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất làm muối
1	Huyện (TP)...				
2	Huyện (TP)...				
...	...				

- Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

STT	Tên khu công nghiệp, cụm công nghiệp	Địa điểm	Giá đất
1			
2			
...			

2. Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất

Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất 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; giá đất trong dự thảo bảng giá đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có đất giáp ranh (nếu có);

Việc quy định 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.

3. Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về dự thảo bảng giá đất

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức các cuộc hội thảo lấy ý kiến các Sở, ban, ngành, UBND huyện, thành phố về dự thảo Bảng giá đất và dự thảo quy định về áp dụng bảng giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo Bảng giá đất và dự thảo quy định áp dụng bảng giá đất trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường trong thời gian 30 ngày; lấy ý kiến bằng văn bản của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam 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.

- Tổng hợp ý kiến, chỉnh sửa, bổ sung, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất và quy định áp dụng.

- Hồ sơ lấy ý kiến góp ý gồm:

+ 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.

V. Thẩm định dự thảo Bảng giá đất

Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất hồ sơ thẩm định dự thảo bảng giá đất trước ngày 25/10/2025. Hồ sơ gồm có:

- + 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.
- + Các tài liệu khác (nếu có).

Nội dung thẩm định bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 161 Luật Đất đai 2024.

Sau khi có kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Tư pháp thẩm định Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành bảng giá đất.

VI. Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

- Căn cứ văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và trình Ủy ban nhân dân tỉnh. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh gồm những thành phần sau:

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định. Hồ sơ trình Hội đồng nhân dân tỉnh bao gồm các thành phần sau:

- +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.

VII. Ban hành Bảng giá đất

- Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định ban hành Bảng giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu tổ chức công bố công khai bảng giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2026 áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường về kết quả xây dựng bảng giá đất trước ngày 15/01/2026. Kết quả xây dựng bảng giá đất gồm có:

- + Quyết định ban hành bảng giá đất;
- + Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- + Bảng tổng hợp giá đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.



PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Chuẩn bị tổ chức thực hiện dự án

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm 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.

2. Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập 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.

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, 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.

II. Kế hoạch thực hiện:

1. Hoàn thành công tác chuẩn bị như: Lựa chọn, ký kết hợp đồng với tổ chức tư vấn xác định giá đất; kiến toàn Hội đồng thẩm định Bảng giá đất...

2. Triển khai thực hiện xây dựng bảng giá đất, đơn vị tư vấn tổ chức điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra, về giá đất thị trường tại các điểm điều tra.

3. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại các điểm điều tra.

4. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành.

5. Xây dựng dự thảo Bảng giá các loại đất.

Các nội dung công việc từ mục 1 đến mục 5 thực hiện trong khoảng thời gian 3 tháng, hoàn thành trước ngày 20/9/2025.

6. Từ ngày 20/9/2025 - 20/10/2025: Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo Bảng giá đất, quy định về bảng giá đất.

7. Từ ngày 20/10/2025 - 25/10/2025: Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, quy định về bảng giá đất; gửi hồ sơ thẩm định dự thảo Bảng giá đất đến Hội đồng thẩm định Bảng giá đất.

8. Từ ngày 25/10/2025 - 10/11/2025: Hội đồng thẩm định bảng giá đất thẩm định dự thảo Bảng giá đất và ban hành văn bản thẩm định dự thảo Bảng giá đất.

9. Từ ngày 11/11/2025 - 15/11/2025: Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, gửi Sở Tư pháp thẩm định và trình UBND tỉnh;

10. Từ ngày 16/11/2025 - 10/12/2025: UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

11. Từ ngày 10/12/2025 - 31/12/2025: Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết và công bố công khai Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026.

III. Nhân lực và tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp 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 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..

- Chỉ đạo chuyên môn thực hiện việc kiểm tra, nghiệm thu kết quả điều tra giá đất thị trường, kết quả tổng hợp giá đất thị trường tại cấp tỉnh, Dự thảo bảng giá đất và quy định về áp dụng bảng giá đất.

- Thường trực, kịp thời tổng hợp, báo cáo, đề xuất giải quyết khó khăn, vướng mắc trong quá trình xây dựng Bảng giá đất với UBND tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Chuẩn bị các hồ sơ về Dự thảo bảng giá đất trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất thẩm định, trình UBND tỉnh theo quy định; trong đó chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh, các sở, ngành, đơn vị liên quan và các địa phương phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của giá đất tới tình hình kinh tế xã hội của tỉnh, 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 để xem xét, đề xuất giá đất cho phù hợp làm cơ sở trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất thẩm định, xem xét báo cáo UBND tỉnh.



- Báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường kết quả xây dựng Bảng giá đất
- Lưu trữ hồ sơ xây dựng Bảng giá đất theo quy định.

2. Sở Tài chính:

- Cung cấp số liệu và đánh giá về tình hình thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023, năm 2024 theo chức năng quản lý của ngành để tổ chức định giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, xem xét, phân tích khi xây dựng bảng giá đất.

- Tổng hợp, báo cáo, đề xuất tháo gỡ những khó khăn, bất cập trong lĩnh vực đầu tư, quy hoạch phát triển kinh tế của tỉnh liên quan đến Bảng giá đất.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của giá đất tới tình hình kinh tế xã hội của tỉnh; đề xuất dự thảo Bảng giá đất, quy định về Bảng giá đất.

- Thường trực Hội đồng thẩm định Bảng giá đất.

- Lưu trữ hồ sơ thẩm định Bảng giá đất theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

3. Chi cục thuế khu vực V (Thái Bình)

- Cung cấp tài liệu và đánh giá về tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; báo cáo, đề xuất vướng mắc, bất cập trong quá trình áp dụng Bảng giá đất thực hiện các chính sách tài chính đất đai để UBND tỉnh chỉ đạo trong việc xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh.

4. Sở Xây dựng:

- Cung cấp các nội dung liên quan đến quy hoạch giao thông, khu đô thị, khu dân cư đã được phê duyệt phục vụ cho công tác xây dựng bảng giá các loại đất, đặc biệt là các tuyến đường được đầu tư, cải tạo, nâng cấp.

- Rà soát, đề xuất với UBND tỉnh điều chỉnh những điểm bất hợp lý về phân loại vị trí, phân đoạn đường phố để xây dựng Bảng giá đất.

5. Sở Tư pháp:

Tham gia về tính pháp lý và hợp lệ dự thảo bảng giá đất và quy định về mức giá các loại đất trên địa bàn tỉnh; dự thảo Quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh.

6. Ban quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh:

Cung cấp số liệu và đánh giá về tình hình thực hiện giá đất năm 2023, năm 2024 theo thẩm quyền quản lý để tổ chức định giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, xem xét, phân tích khi xây dựng bảng giá đất khu công nghiệp, giá đất trong Khu kinh tế.

- Tổng hợp, báo cáo, đề xuất tháo gỡ những khó khăn, bất cập trong lĩnh vực đầu tư, quy hoạch phát triển kinh tế liên quan đến Bảng giá đất.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường phân tích, đánh giá về mức độ ảnh hưởng của bảng giá đất đến tình hình thu hút đầu tư, chính sách tài chính về đất đai trong khu kinh tế, khu công nghiệp; đề xuất dự thảo Bảng giá đất, quy định về Bảng giá đất theo chức năng, thẩm quyền quản lý.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã:

- UBND cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin, phối hợp với đơn vị tư vấn để điều tra, khảo sát giá đất tại địa phương.

- Chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị liên quan phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức thực hiện công tác xây dựng bảng giá đất trên địa bàn theo dự án được phê duyệt và kế hoạch của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Báo cáo, đề xuất với UBND cấp tỉnh về giá đất của địa phương mình, những bất cập về giá đất trong Bảng giá đất hiện hành cần phải khắc phục trong Bảng giá đất. Đánh giá, phân tích mức độ ảnh hưởng của giá đất tới tình hình kinh tế - xã hội của địa phương khi báo cáo, đề xuất giá đất của địa phương mình.

- Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về kết quả thực hiện việc xây dựng Bảng giá đất tại địa phương.

8. Đơn vị tư vấn (tổ chức thực hiện định giá đất):

Thực hiện nhiệm vụ điều tra, khảo sát giá đất; xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo hợp đồng ký kết với Sở Nông nghiệp và Môi trường đảm bảo chất lượng, hiệu quả, tiến độ công việc.

IV. SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN

1. Bảng giá các loại đất tỉnh Thái Bình áp dụng từ ngày 01/01/2026, bao gồm:

a) Bảng giá đất nông nghiệp: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

b) Bảng giá đất ở tại nông thôn;

c) Bảng giá đất ở tại đô thị;

d) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

đ) Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn;

e) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

f) Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị;

g) Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

2. Quy định về mức giá áp dụng đối với các loại đất sau:

- Đất nông nghiệp khác, đất chăn nuôi tập trung, đất rừng phòng hộ;

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh;



- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản;
- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;
- Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng;
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu trữ tro cốt;
- Đất phi nông nghiệp khác;
- Đất chưa sử dụng.

V. PHÁT HÀNH, LƯU TRỮ SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN

1. Lưu trữ, quản lý tại Sở Nông nghiệp và Môi trường 01 bộ, gồm:

- + Phiếu điều tra, khảo sát thu thập thông tin;
- + Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin;
- + Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- + Dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình áp dụng từ ngày 01/01/2026 (sau đây gọi chung là Bảng giá đất);
- + USB ghi toàn bộ dữ liệu về báo cáo đánh giá, báo cáo thuyết minh, bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

2. Giao nộp Ủy ban nhân dân tỉnh 01 bộ, gồm:

- + Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- + Dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình áp dụng từ ngày 01/01/2026;
- + USB ghi toàn bộ dữ liệu về báo cáo đánh giá, báo cáo thuyết minh, bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình áp dụng từ ngày 01/01/2026.

3. Báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường:

- + Nghị quyết ban hành bảng giá đất;
- + Bảng giá các loại đất tỉnh Thái Bình áp dụng từ ngày 01/01/2026;
- + Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá các loại đất.
- + Bảng tổng hợp giá đất đối với từng loại đất trên địa bàn cấp tỉnh.

PHẦN IV

DỰ TOÁN KINH PHÍ

I. Căn cứ lập dự toán

- 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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Nghị số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 07/01/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình;
- Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;

II. Dự toán kinh phí

Tổng dự toán: 2.104.432.000 đồng

Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm linh bốn triệu, bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn.

(Có dự toán chi tiết kèm theo).

Nguồn kinh phí: Từ nguồn kinh phí sự nghiệp tài nguyên năm 2025 (tiết 3 Mục I phần A Phụ lục 04 ban hành kèm theo Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh dự toán thu, chi ngân sách Nhà nước của các cơ quan, đơn vị do thực hiện sắp xếp, tổ chức bộ máy).



DỰ TOÁN CHI TIẾT
DỰ ÁN XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT ÁP DỤNG TỪ 01/01/2026 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI BÌNH

ST T	Nội dung công việc	Nhân công		Dụng cụ		Thiết bị		Vật liệu		chi phí chung		Đơn giá
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
I	Chi phí thực hiện nhiệm vụ, dự án	551.606.328	855.497.097	22.842.763	2.469.331	18.849.346	8.324.800	23.877.936	1.710.288	92.576.456	173.600.303	1.751.354.647
1	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu thu thập thông tin	1.367.145		57.107	-	47.123	-	59.695	-	229.661	-	1.760.731
2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin	89.137.854	855.497.097	3.691.390	2.469.331	3.046.054	8.324.800	3.858.674	1.710.288	14.960.096	173.600.303	1.156.295.888
2.1	Điều tra, khảo sát 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	80.694.900		3.341.896	-	2.757.659	-	3.493.342	-	13.543.170	-	103.830.967
2.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào; 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		855.497.097	-	2.469.331	-	8.324.800	-	1.710.288	-	173.600.303	1.041.601.819
2.3	Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất trong xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	8.442.954		349.494	-	288.395	-	365.332	-	1.416.926	-	10.863.102
3	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn	282.432.150	0	11.697.779	0	9.652.750	0	12.227.891	0	47.401.585	0	363.412.155
3.1	Kiểm tra, rà soát toàn bộ	80.694.900				2.757.659		3.493.342				103.830.967



	phiếu thu thập thông tin		3.341.896	-		-		-	13.543.170	-	
3.2	Xác định mức giá của các vị trí đất	40.347.450	1.672.090	-	1.379.772	-	1.747.865	-	6.772.077	-	51.919.254
3.3	Thông kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn	40.347.450	1.672.090	-	1.379.772	-	1.747.865	-	6.772.077	-	51.919.254
3.4	Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn	121.042.350	5.011.702	-	4.135.547	-	5.238.819	-	20.314.263	-	155.742.680
4	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện	45.029.088	1.863.969		1.538.107		1.948.440	-	7.556.941	-	57.936.544
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện	28.143.180		-						-	
4.2	Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện	16.885.908		-						-	
5	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh và phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	16.885.908	698.989		576.790		730.665		2.833.853	-	21.726.204
5.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	11.257.272		-						-	
5.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	5.628.636		-						-	
6	Xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	98.501.130	4.077.433		3.364.608		4.262.212		16.530.807	-	126.736.190
6.1	Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	3.517.898	-	-							
6.2	Giá đất trồng cây lâu năm	3.517.898	-	-							

2	Chi phí kiểm tra, nghiệm thu									28.390.113	52.080.091	80.470.204
3	Báo cáo tổng kết dự án bảng giá đất											10.000.000
4	Kinh phí hội thảo											36.620.000
5	Chi phí tư vấn đầu thầu											22.830.000
	Lập HSMT, đánh giá HSDT											15.000.000
	Thẩm định HSMT, kết quả lựa chọn nhà thầu											7.500.000
	Đăng tải HSMT											330.000
Tổng dự toán												1.929.296.526
Thuế GTGT 10% I												175.135.465
Tổng dự toán sau thuế												2.104.431.991
Làm tròn:												2.104.432.000

(Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm linh tư triệu, bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng)./.