

Số: /BC-SNN&MT
“DỰ THẢO”

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO
Thuyết minh Xây dựng bảng giá đất trên địa bàn
tỉnh Tuyên Quang năm 2026

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Tuyên Quang tại Văn bản số 694/UBND-KTN ngày 01/08/2025 về việc chủ trương lập dự án xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang năm 2026; Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Trên cơ sở kết quả rà soát của các xã, phường; kết quả điều tra của đơn vị tư vấn, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo UBND tỉnh kết quả xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang năm 2026 với các nội dung như sau:

I. Sự cần thiết xây dựng xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang năm 2026

Thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; UBND tỉnh Tuyên Quang (cũ), UBND tỉnh Hà Giang (cũ) đã thực hiện xây dựng Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) và điều chỉnh, bổ sung theo quy định. Ngày 28/12/2019, UBND tỉnh Hà Giang (cũ) ban hành Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND Ban hành Bảng giá đất chi tiết trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn (2020 - 2024). Ngày 20/12/2019, UBND tỉnh Tuyên Quang (cũ) ban hành Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND Về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang và được sửa đổi, bổ sung tại các Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021.

Sau hơn 05 năm thực hiện, Bảng giá đất đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ. Đồng thời, là cơ sở đề xuất, ban hành giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất đai,...

Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1684/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Tuyên Quang năm 2025, đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã đã sáp nhập và điều chỉnh theo tên gọi mới trong khi Bảng giá đất hiện hành chưa cập nhật; bên cạnh đó, trong thực tế vẫn phát sinh

một số nội dung chưa phù hợp như: một số vị trí, khu vực đã có những thay đổi do việc đầu tư cơ sở hạ tầng, quy hoạch,...

Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định 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. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp 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.*

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.”

Vì vậy, Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang năm 2026 là cơ sở quan trọng để thực hiện công tác quản lý, sử dụng đất đai, làm cơ sở cho việc áp dụng trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024. Việc ban hành bảng giá đất năm 2026 là cần thiết để đáp ứng yêu cầu của pháp luật và tạo ra môi trường thuận lợi cho các hoạt động đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội. Do đó, việc tổ chức triển khai xây dựng Bảng giá đất năm 2026 để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang là rất cần thiết.

II. 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 tỉnh Tuyên Quang

1. Điều kiện tự nhiên

a. Vị trí địa lý

Theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh đã sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Hà Giang và tỉnh Tuyên Quang thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Tuyên Quang. Tỉnh Tuyên Quang có vị trí địa lý như sau:

- Phía Bắc giáp nước Trung Quốc;
- Phía Nam giáp tỉnh Phú Thọ;
- Phía Đông giáp tỉnh Cao Bằng và tỉnh Thái Nguyên;
- Phía Nam giáp tỉnh Lào Cai.

Nằm ở trung tâm vùng Trung du và Miền núi Bắc Bộ, kết nối thuận lợi với các tỉnh: Thái Nguyên, Phú Thọ, Lào Cai, Cao Bằng và giáp Trung Quốc sau sáp nhập. Là “cửa ngõ” giao thương giữa các tỉnh miền núi phía Bắc với vùng đồng bằng tạo điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế cửa khẩu, logistics, thương mại biên giới. Nằm trong vành đai của các tuyến trục giao thông quan trọng: Quốc lộ 2, Quốc lộ 279, đường kết nối Hà Giang - Lào Cai - Thái Nguyên; cao tốc nối Tuyên Quang - Phú Thọ;... đường sông chạy từ Trung Quốc qua các tỉnh phía Tây vùng Đông Bắc đều quy tụ về Tuyên Quang rồi mới tỏa đi Hà Nội, Hải Phòng và các khu vực khác.

b. Địa hình, địa mạo

Địa hình tỉnh Tuyên Quang đa dạng: vùng núi cao, karst đá vôi, cao nguyên, đồi núi trung bình, trung du, thung lũng sông suối, lưu vực sông, đồng bằng hẹp,... tạo điều kiện thiên nhiên phong phú, rừng núi, thung lũng, suối, phù hợp cho lâm nghiệp, nông nghiệp, bảo tồn tự nhiên, du lịch sinh thái. Độ cao trung bình (800 - 1.200 m), với nhiều núi cao từ 2.000 m trở xuống.

c. Khí hậu

Tuyên Quang nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa nhưng phân ra 03 đới rõ rệt:

+ Đới khí hậu nhiệt đới gió mùa vùng thấp: Phân bố tại TP Tuyên Quang, Yên Sơn, Sơn Dương, Hàm Yên, Chiêm Hoá (cũ) (vùng thấp). Nhiệt độ trung bình năm 23 - 24°C. Mưa nhiều vào tháng 5 - 10, lượng mưa năm 1.600 - 2.000 mm. Mùa đông ít rét đậm kéo dài. Thuận lợi cho phát triển nông nghiệp hàng hóa: cây ăn quả, cây công nghiệp ngắn ngày, lúa nước.

+ Đới khí hậu cận nhiệt đới vùng núi trung bình: Phân bố khu vực phía Nam và phía Đông của Hà Giang (cũ). Nhiệt độ trung bình năm 18-22°C. Độ ẩm cao, sương mù nhiều vào mùa Đông - Xuân. Mưa phân hóa mạnh theo sườn núi. Thích hợp phát triển chè Shan, quế, hồi, dược liệu, rừng sản xuất. Nhìn chung, khí hậu Tuyên Quang phù hợp cho sinh trưởng và phát triển đa dạng hóa các loại cây trồng nông nghiệp, lâm nghiệp và chăn nuôi gia súc.

+ Đới khí hậu ôn đới vùng núi cao: Phân bố tại xã Đồng Văn, Mèo Vạc, Yên Minh, Quản Bạ, Hoàng Su Phì,... Nhiệt độ trung bình năm 14 - 18°C, mùa đông có băng giá, sương muối, một số năm xuất hiện tuyết. Biên độ nhiệt ngày - đêm lớn. Lượng mưa cao hơn khu vực phía Nam của tỉnh. Phù hợp phát triển cây ôn đới, cây dược liệu quý, du lịch trải nghiệm - khí hậu.

d. Thủy văn

Hệ thống mạng lưới thủy văn tỉnh Hà Giang rộng và đa dạng nhất vùng Đông Bắc, do hợp nhất ba lưu vực lớn: sông Lô - sông Gâm - sông Chảy. Điều này làm thay đổi đáng kể quy mô dòng chảy, chế độ nước, tiềm năng thủy điện và nguy cơ thiên tai liên quan đến nước. Bên cạnh đó, Hà Giang còn là tỉnh có nhiều hồ chứa và công trình thủy điện nhất vùng Đông Bắc: Thủy điện Tuyên Quang (Na Hang), Hồ thủy điện Thác Bà,... Với đặc điểm thủy văn như trên,

Tuyên Quang có điều kiện phát triển vận tải thủy, nuôi trồng thủy sản, đủ nguồn nước mặt cung cấp cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

2. Điều kiện kinh tế - xã hội

Theo Báo cáo số 92/BC-UBND ngày 16/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Tình hình phát triển kinh tế - xã hội 9 tháng năm 2025; phương hướng, nhiệm vụ, 3 tháng cuối năm, kết quả thực hiện cụ thể như sau:

2.1. Về điều kiện kinh tế

a. Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản

- Hoàn thành thu hoạch cây trồng vụ Xuân, triển khai sản xuất vụ Mùa, xây dựng kế hoạch sản xuất cây vụ Đông năm 2025. Thực hiện chăm sóc, cải tạo, nâng cao chất lượng diện tích cây ăn quả hiện có, diện tích cam 9.364,2 ha; diện tích chè 27.993,5 ha. Tiếp tục mở rộng diện tích cây trồng áp dụng sản xuất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn (VietGAP, hữu cơ) cam, chè, bưởi,...

- Chăn nuôi: Tổ chức tiêm phòng vắc xin vụ Xuân - Hè; tập trung phát triển chăn nuôi theo chuỗi. Sản lượng thịt hơi đạt 141.510 tấn; sản lượng sữa tươi đạt 94.870 tấn. Triển khai quyết liệt các biện pháp phòng, chống dịch tả lợn Châu Phi và từng bước kiểm soát dịch bệnh.

- Thủy sản: Khai thác hiệu quả lợi thế mặt nước để phát triển thủy sản hàng hóa, đẩy mạnh phát triển nuôi cá đặc sản bằng lồng trên sông, hồ; diện tích nuôi trồng thủy sản 5.458 ha; số lồng nuôi thủy sản 3.302 lồng; sản lượng thủy sản đạt 11.788,5 tấn.

- Lâm nghiệp: Tập trung thực hiện kế hoạch trồng rừng năm 2025, diện tích trồng rừng tập trung đạt 14.002,2 ha. Khai thác rừng trồng diện tích 1.258,6 ha, sản lượng 129.474,8 m³. Triển khai rà soát Đề án “Xây dựng Tuyên Quang trở thành Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao và trung tâm sản xuất và chế biến gỗ” sau hợp nhất. Tăng cường công tác tuần tra bảo vệ rừng và phòng, chống cháy rừng; kiểm tra, phát hiện và xử lý các vụ vi phạm pháp luật lĩnh vực lâm nghiệp.

b. Công nghiệp, cụm công nghiệp

- Công nghiệp, cụm công nghiệp: Tập trung rà soát, đơn đốc tiến độ xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Ninh Lai - Thiện Kế, An Hòa - Long Bình An, Xuân Vân, Phúc Ứng 2. Đề xuất lựa chọn Cụm công nghiệp Phúc Ứng 2 thí điểm theo mô hình Cụm công nghiệp thông minh trên địa bàn tỉnh. Trong 9 tháng năm 2025, thu hút vào cụm công nghiệp được 04 dự án, với tổng vốn đăng ký 3.134 tỷ đồng, hiện nay đang triển khai xây dựng theo tiến độ cấp phép đầu tư. Hiện toàn tỉnh có 03 khu công nghiệp hoạt động, thu hút 50 dự án, tổng vốn đăng ký đầu tư trên 10.736,16 tỷ đồng; có 16 cụm công nghiệp được thành lập, tổng diện tích 783,6 ha (trong đó có 07 cụm công nghiệp đi vào hoạt động; 09 cụm chưa hoạt động) thu hút 43 dự án, tổng vốn đăng ký đầu tư trên 8.136 tỷ đồng (trong đó có 29 dự án đã đi vào hoạt động); Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy thu hút được 40 dự án, tổng vốn đăng ký đầu tư 752,53 tỷ đồng.

- Sản xuất công nghiệp: Thường xuyên nắm bắt tiến độ thực hiện các công trình, dự án sản xuất công nghiệp. Sản xuất công nghiệp duy trì đà tăng trưởng với giá trị sản xuất công nghiệp (theo giá so sánh 2010) đạt 24.233 tỷ đồng.

c. Thương mại, dịch vụ và du lịch

- Thương mại, dịch vụ: Tiếp tục thực hiện có hiệu quả các hoạt động xúc tiến thương mại năm 2025. Tăng cường kiểm tra ngăn chặn, đẩy lùi tình trạng buôn lậu, gian lận thương mại, hàng giả, xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ trên địa bàn. Tổng mức bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ xã hội đạt 42.931,9 tỷ đồng. Hoạt động xuất, nhập khẩu trong tháng diễn ra thuận lợi, đảm bảo an ninh trật tự và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, tư thương giao lưu buôn bán, cửa khẩu quốc tế Thanh Thủy - đầu mối giao thương chính với tỉnh Vân Nam (Trung Quốc). Kim ngạch xuất - nhập khẩu đạt 775,5 triệu USD.

- Du lịch: Tổ chức thành công Khai mạc năm du lịch tỉnh Tuyên Quang 2025. Triển khai Kế hoạch tái đánh giá Công viên địa chất toàn cầu Cao nguyên đá Đồng Văn năm 2026; tổ chức Trưng bày, giới thiệu tinh hoa ẩm thực Việt và Lễ hội bia Hà Nội năm 2025; phối hợp với Tổng cục Kinh tế Liên bang Thụy Sĩ, Dự án Helvetas Việt Nam tổ chức khởi công Dự án tu bổ, phục dựng, phát triển làng văn hóa du lịch thôn Lùng Hẩu, xã Lùng Tám;... Trong 9 tháng năm 2025, toàn tỉnh đón 2.979.748 lượt khách du lịch (trong đó: 388.474 lượt khách quốc tế, 2.591.274 lượt khách nội địa); tổng chi tiêu khách du lịch đạt 8.026,2 tỷ đồng.

2.2.2. Về xã hội

a. Y tế

- Tiếp tục nâng cao chất lượng khám, chữa bệnh, nâng cao y đức, chăm sóc sức khỏe cho nhân dân; tăng cường giám sát công tác mua thuốc, dược liệu, vật tư, sinh phẩm và hóa chất xét nghiệm cho các cơ sở y tế công lập trong tỉnh; thực hiện tốt các chương trình y tế tại cơ sở; công tác vệ sinh an toàn thực phẩm. Duy trì công tác tuyên truyền vận động kế hoạch hóa gia đình, lồng ghép với thực hiện dịch vụ sức khỏe sinh sản tại cộng đồng.

- Kết quả đạt được: Tổ chức khám, chữa bệnh 1.858.505 lượt người. Sử dụng ứng dụng VNeID trong Khám chữa bệnh bảo hiểm y tế tại các cơ sở y tế trên địa bàn tỉnh 119.591/125.533 trường hợp, đạt tỷ lệ 95,25%. Thực hiện tốt việc cung cấp vắc xin, dụng cụ và đảm bảo chất lượng, an toàn tiêm chủng; tỷ lệ trẻ em dưới 01 tuổi được tiêm đủ các loại vắc xin đạt 63,1% kế hoạch.

b. Giáo dục

- Thực hiện tổng kết năm học 2024 - 2025 và triển khai thực hiện hiệu quả nhiệm vụ năm học mới 2025 - 2026. Đảm bảo các yêu cầu về cơ sở vật chất, trang thiết bị, đội ngũ giáo viên.

- Công tác xây dựng trường đạt chuẩn quốc gia tiếp tục được quan tâm, tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia toàn tỉnh đạt 64,7% (mầm non đạt 64,4%; tiểu học đạt 74,2%; THCS đạt 61,5%; THPT đạt 45,3%). Kết quả tuyển sinh đại học có chuyển biến tích cực, đến thời điểm hiện tại có 8.206/17.506 học sinh đỗ đại học

trên tổng số học sinh dự thi tốt nghiệp THPT năm 2025, đạt tỷ lệ 47% (cao nhất từ trước đến nay). Tiếp tục củng cố, ổn định mạng lưới giáo dục nghề nghiệp; toàn tỉnh có 08 cơ sở giáo dục nghề nghiệp (Trong đó: có 03 cơ sở giáo dục nghề nghiệp được đầu tư đào tạo 15 ngành, nghề trọng điểm).

- Tổ chức Lễ Khởi động Dự án xây dựng Trường Phổ thông Nội trú liên cấp Tiểu học và Trung học cơ sở Thanh Thủy. Triển khai công tác đầu tư xây dựng 05 trường phổ thông nội trú liên cấp tiểu học và trung học cơ sở cho các xã biên giới trên địa bàn tỉnh.

c. Văn hóa, thể thao

- Tổ chức thành công các hoạt động, sự kiện văn hóa, nghệ thuật chào mừng kỷ niệm các ngày lễ lớn của đất nước, sự kiện chính trị quan trọng của tỉnh; tổ chức tuyên truyền Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh, nhiệm kỳ 2025 - 2030 và Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng;... Tiếp tục thực hiện dự án Bảo tồn, tôn tạo Khu di tích lịch sử quốc gia đặc biệt: Xây dựng bảo tồn các di tích và khu nhà công vụ, nhà làm việc Bảo tàng ATK Tân Trào; tôn tạo cụm di tích Nà Nưa;...

- Thể thao: Tỉnh tổ chức thành công 01 giải thể thao toàn quốc; 15 giải thể thao cấp tỉnh; cử đoàn vận động viên và huấn luyện viên tham gia 02 giải khu vực Châu Á và 02 giải khu vực Châu Á (kết quả đạt 02 huy chương vàng, 02 huy chương đồng); 19 giải toàn quốc (kết quả đạt 21 huy chương vàng, 32 huy chương bạc, 65 huy chương đồng, 12 kiện tướng và 20 vận động viên cấp 1 quốc gia).

3. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, UBND tỉnh Hà Giang, UBND tỉnh Tuyên Quang đã ban hành các Quyết định, quy định, văn bản về quản lý đất đai theo thẩm quyền và chỉ đạo các nội dung về xác định giá đất cụ thể như:

- Địa bàn tỉnh Hà Giang (cũ):

+ Quyết định số 16/2024/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 của UBND tỉnh Hà Giang Sửa đổi, bổ sung điều 4 quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2021 của ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang quy định chi tiết một số điều của nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Giang;

+ Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh Hà Giang Ban hành quy định cụ thể nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang;

+ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hà Giang về việc kéo dài thời hạn áp dụng quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang ban hành bảng giá đất chi tiết trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2020-2024.

- Địa bàn tỉnh Tuyên Quang (cũ):

+ Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang ban hành quy định một số nội dung liên quan đến bồi thường, hỗ trợ về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất và bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mã khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

+ Quyết định số 06/2025/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Quy định cụ thể một số nội dung tại nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

+ Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 11/02/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

+ Quyết định số 22/2025/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Tuyên Quang.

Các quy định tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Giang, Tuyên Quang đảm bảo kịp thời, thống nhất, đồng bộ, hiệu quả, tạo ra những chuyển biến rõ rệt về ý thức, trách nhiệm trong các cơ quan quản lý nhà nước cũng như trong mọi tổ chức, công dân về thực hiện Luật Đất đai. Từ đó, góp phần tạo ra một môi trường đầu tư an toàn, ổn định thúc đẩy giá đất tăng so với giai đoạn trước. Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, UBND tỉnh Tuyên Quang đang hoàn thiện các quy định để đảm bảo áp dụng các nội dung thống nhất trên địa bàn toàn tỉnh sau sáp nhập.

III. 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

1. Căn cứ pháp lý xây dựng Bảng giá đất

- 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 tháng 6 năm 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 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Văn bản số 694/UBND-KTN ngày 01/08/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chủ trương lập dự án xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang năm 2026;

- Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Kết quả điều tra khảo sát; kết quả rà soát, tổng hợp tham gia ý kiến của các xã, phường và kết quả điều tra của đơn vị tư vấn.

2. Mục đích xây dựng xây dựng Bảng giá đất

- Là cơ sở thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai, quản lý nhà nước về đất đai, đề ra biện pháp, chủ trương phù hợp trong quản lý và làm căn cứ thực hiện các khoản thu, chi ngân sách nhà nước từ quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng bảng giá đất để làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp sau:

+ 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;

+ Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức triển khai thực hiện

Trên cơ sở Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc là đơn vị tư vấn được lựa chọn để thực hiện dự án. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Văn bản số 3508/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/12/2025 về việc phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Trên cơ sở kết quả rà soát của các xã, phường, kết quả điều tra của đơn vị tư vấn, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp, hoàn thiện nội dung đề xuất Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo trình tự, thủ tục như sau:

3.1. Điều tra khảo sát thông tin về điểm điều tra

Thông tin về điểm điều tra bao gồm thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất và các thông tin khác có liên quan.

3.2. Xác định số điểm điều tra

Số điểm điều tra được xác định theo đơn vị hành chính cấp xã với tổng số 124 điểm điều tra.

3.3. Số lượng thửa đất điều tra khảo sát

Tổng số phiếu điều tra theo dự án được phê duyệt là 22.876 phiếu.

3.4. Phương pháp điều tra

- Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

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

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

Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thực hiện theo mẫu số 30, mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- 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 Nghị định số 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 Nghị định số 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 số 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 số 71/2024/NĐ-CP.

3.4. Kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

3.4.1. Kết quả đạt được

- Bảng giá các loại đất 05 năm (2020 - 2024) được xây dựng đầy đủ đối với từng loại đất, từng vị trí đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang phù hợp với nguyên tắc định giá đất tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đã tạo điều kiện cho các cấp, các ngành áp dụng tính thu nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn.

- Bảng giá đất của tỉnh được xây dựng đúng theo quy định của pháp luật đất đai, tương đồng với các tỉnh giáp ranh, tạo môi trường thuận lợi, tháo gỡ khó khăn đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ trên phương diện liên kết vùng trong cùng khu vực, tạo cơ hội cho các tổ chức, cá nhân trong và ngoài tỉnh đầu tư vào địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

- Bảng giá các loại đất đã được xây dựng chi tiết đến từng vị trí, tuyến đường, loại đường phố (đối với đất ở, đất phi nông nghiệp,...) và phân loại từng xã theo khu vực (đối với đất nông nghiệp) về cơ bản đã đảm bảo việc dễ tra cứu, dễ tìm và dễ áp dụng.

- Bảng giá đất được xây dựng tại thời điểm ban hành đã đảm bảo tất cả các thửa đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang đều có giá đất để áp dụng; đối với đất ở được phân thành nhiều đoạn đường, tuyến phố để có mức giá phù hợp với từng đoạn đường, tuyến phố đó.

- Bảng giá đất đã tạo điều kiện khuyến khích người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao liền kề với đất ở, đất nông nghiệp trong khu dân cư sang đất ở; đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; hạn chế việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đăng ký với nhà nước; việc công nhận quyền sử dụng đất ở đối với các hộ gia đình, cá nhân được thuận lợi đẩy nhanh tiến độ hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

- Bảng giá đất được ban hành cơ bản đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người dân khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai.

3.4.2. Tồn tại, hạn chế

- Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1684/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Tuyên Quang năm 2025, đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã đã sáp nhập và điều chỉnh theo tên gọi mới trong khi bảng giá đất hiện hành chưa cập nhật.

- Bảng giá đất hiện hành của cả 02 tỉnh (cũ) chưa áp dụng thống nhất trên địa bàn toàn tỉnh Tuyên Quang, kết cấu bảng giá, cách thức tra cứu và quy định giá một số các loại đất theo quy định còn khác nhau. Cụ thể:

+ Bảng giá đất hiện hành của tỉnh Tuyên Quang trước sắp xếp ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND và sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang, đối với đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị có phân theo khu vực và vị trí, đất nông nghiệp chi tiết đến từng thửa đất.

+ Bảng giá đất hiện hành của tỉnh Hà Giang trước sắp xếp ban hành kèm theo Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Giang với tính chất liệt kê đầy đủ các tuyến đường hiện có trên địa bàn, UBND các xã, phường đều đã quen với cách thức tra cứu theo bảng giá đất này.

- Thời gian qua, nhiều vị trí, tuyến đường giao thông trên địa bàn tỉnh được đầu tư cơ sở hạ tầng, nhiều vị trí phát sinh mới chưa được quy định trong Bảng giá các loại đất.

- Thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh những năm gần đây có những biến động. Các dự án phát triển nhà ở: khu dân cư, khu đô thị, khu đấu giá quyền sử dụng đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn được hình thành, tạo động lực thúc đẩy giá đất thị trường tăng trong thời gian qua, dẫn đến mức chênh lệch giữa giá đất thị trường và giá đất quy định trong bảng giá ngày càng tăng.

- Mức giá đất bồi thường tại một số khu vực cụ thể thấp hơn nhiều so với thực tế đã gây cản trở không nhỏ đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, làm chậm tiến độ thực hiện các dự án.

- Sự chênh lệch giữa giá bồi thường các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất so với các dự án Nhà đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,... làm gia tăng khiếu nại của người có đất bị thu hồi.

IV. 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

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giao đơn vị tư vấn phối hợp với UBND các xã, phường tiến hành rà soát, điều tra giá đất thông qua hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường và phỏng vấn trực tiếp. Mức giá của các 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 không có giao dịch áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập đối với các trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ làm cơ sở xác định giá đất.

(Chi tiết theo biểu đính kèm)

V. 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)

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Bảng giá đất được áp dụng để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất quyết định bảng giá các loại 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 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

Điều 2. Đối tượng điều chỉnh

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. 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.
4. Tổ chức, cá nhân có liên quan khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng xã, phường và thực hiện như sau:

a) Vị trí 1 (có mức giá cao nhất) áp dụng đối với thửa đất, khu vực đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất như sau:

Năng suất cây trồng và giá trị sản phẩm thu được trên đất cao nhất trên địa bàn xã, phường theo từng khu vực;

Điều kiện kết cấu hạ tầng phục vụ cho sản xuất nông nghiệp tốt nhất, thuận lợi nhất;

Các yếu tố tạo lợi thế cho sản xuất nông nghiệp tốt nhất, thuận lợi nhất;

Khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất, thuận lợi nhất;

Các lợi thế cho kinh doanh khác có khả năng và điều kiện phù hợp nhất.

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

2. Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố hoặc khu vực 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.

Điều 4. Quy định số lượng vị trí đất trong bảng giá đất

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp có 04 vị trí, bao gồm:

* Đối với các phường: đối với thửa đất nằm trong địa giới hành chính các phường áp dụng Vị trí 1.

* Đối với các xã:

- Vị trí 2: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150; Trường hợp các thửa đất nằm chung xứ đồng nhưng ngoài mét thứ 300 thì cũng được xác định là vị trí 2;

- Vị trí 3: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300;

- Vị trí 4: Từ mét thứ 301 trở lên.

2. Đối với đất phi nông nghiệp có 03 vị trí, gồm:

a) Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phố được quy định trong các bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này; có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo.

b) Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (*sau đây gọi chung là ngõ*) nối với đường, phố được quy định trong các bảng giá kèm theo Nghị quyết này, có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới đường, phố tới điểm đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) từ 3,0 m trở lên.

b) Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (*sau đây gọi chung là ngõ*) nối với đường, phố được quy định trong các bảng giá kèm theo Nghị quyết này, có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới đường, phố tới điểm đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) từ 2,0 đến dưới 3,0 m.

c) Vị trí 4: Áp dụng đối với các thửa đất còn lại.

Đối với thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3 nối thông trực tiếp với nhiều tuyến đường, phố có tên trong bảng giá đất thì giá đất được xác định theo vị trí của tuyến đường phố có giá cao nhất.

2. Chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ nêu tại khoản 2 Điều này được áp dụng như sau:

a) Đối với các trường hợp được Nhà nước giao, cho thuê đất cho toàn bộ dự án thì chỉ giới đường, phố tính theo chỉ giới quy hoạch đường, phố được phê duyệt;

b) Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo nhiều giai đoạn khác nhau thì chỉ giới đường phố tính theo chỉ giới được phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500.

c) Các trường hợp còn lại, chỉ giới đường, phố có tên trong bảng hoặc ngõ tính theo mép đường, phố, ngõ hiện trạng.

3. Quy định phân lớp thửa đất:

- Thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) trong đô thị được xác định theo vị trí của thửa đất ở liền kề hoặc thửa đất ở lân cận gần nhất trên cùng một đoạn đường đó (nếu không có thửa đất liền kề). Trường hợp chiều sâu của thửa đất (tính từ chỉ giới xây dựng đến hết thửa đất) lớn hơn 50 m thì từ mét thứ 51 trở lên được xác định theo vị trí thấp hơn liền kề hoặc bằng với vị trí của thửa đất đó (trường hợp không có vị trí thấp hơn liền kề).

- Thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) tại các vị trí đất ở nông thôn các vị trí còn lại mà có chiều sâu lớn hơn 60 mét thì từ mét thứ 61 trở lên được xác định theo vị trí thấp hơn liền kề hoặc bằng với vị trí của thửa đất đó (nếu không có vị trí thấp hơn liền kề).

- Đối với thửa đất toàn bộ là đất ở:

+ Lớp thứ 1: Tính từ chỉ giới đường, phố, ngõ đến hết 25 m, giá đất được tính bằng 100% giá đất của tuyến đường, phố, ngõ (tính theo tuyến đường có giá cao nhất).

+ Lớp thứ 2: Từ trên 25 m giá đất được xác định bằng 80% giá đất của lớp thứ nhất.

c) Sau khi phân lớp theo nguyên tắc nêu trên, trường hợp giá bình quân thửa đất thấp hơn giá của vị trí có giá đất thấp nhất của đường, phố, ngõ, khu vực được quy định trong Bảng giá đất mà thửa đất đó đang áp dụng thì lấy giá thấp nhất của đường phố, ngõ, khu vực đó làm giá của thửa đất.

Điều 5. Quy định cụ thể giá các loại đất:

1. Bảng giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác.

2. Bảng giá đất trồng cây lâu năm.

3. Bảng giá đất rừng sản xuất.

4. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.

5. Bảng giá đất ở; đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở phi nông nghiệp được quy định cụ thể tại Bảng giá đất của các xã, phường ban hành kèm theo Nghị quyết này.

6. Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

7. Bảng giá đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản.

(Có bảng giá chi tiết các loại đất kèm theo)

Điều 6. Xác định giá đất đối với một số loại đất khác trong bảng giá đất

1. Giá đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định bằng giá đất rừng sản xuất cùng vị trí quy định.

2. Giá đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất trồng cây hằng năm khác cùng vị trí quy định.

3. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được xác định bằng 80% giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận cùng vị trí, tuyến đường trong Bảng giá đất.

5. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được xác định bằng 80% giá đất thương mại, dịch vụ lân cận cùng vị trí, tuyến đường trong Bảng giá đất.

6. Giá đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt được xác định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, tuyến đường trong Bảng giá đất.

7. Sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng 100% giá đất nuôi trồng thủy sản liền kề hoặc tại vùng lân cận gần nhất (nếu không có đất nuôi trồng thủy sản liền kề).

Điều 7. Áp dụng bảng giá đất

1. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

2. Trường hợp trong năm áp dụng mà có sự thay đổi về địa giới hành chính dẫn đến thay đổi về tên đường, địa điểm, địa danh mà không làm thay đổi về giá đất thì tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết này cho tới khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo hoặc trong năm.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này đến Sở Nông nghiệp và

Môi trường để tổng hợp, cập nhật đối với các khu vực có thay đổi, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo hoặc trong năm.

VI. 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

1. Tác động đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng

Việc Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang năm 2026 có hiệu lực thi hành sẽ tác động đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án, cụ thể như sau:

a. Tác động đến các dự án đang triển khai

Đối với các hộ gia đình, cá nhân chưa có quyết định thu hồi đất, chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt: Bảng giá đất được ban hành mức giá cơ bản tăng, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án.

Ngược lại, đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt có thể phát sinh xung đột lợi ích với các hộ chưa có quyết định thu hồi đất; dễ dẫn đến khiếu nại, ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án.

b. Tác động đến các dự án chuẩn bị triển khai

Các hộ gia đình, cá nhân chưa có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt nên được áp dụng theo quy định mới. Bảng giá đất năm 2026 được điều chỉnh tăng so với giai đoạn trước làm thuận lợi hơn trong công tác giải phóng mặt bằng; tuy nhiên, sẽ làm tăng tổng mức đầu tư thực hiện dự án.

2. Tác động đến việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai

a. Tác động đối với thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012 và Văn bản chu kỳ ổn định giá đất tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 5 năm (2012, 2017, 2022, 2027). Tính đến ngày bảng giá đất có hiệu lực thi hành, do vẫn nằm trong chu kỳ ổn định giá đất nên mức giá đất không ảnh hưởng đến thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn.

Ngoài ra người sử dụng đất (được giao, thuê đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất,...) kể từ ngày bảng giá đất có hiệu lực thi hành thì sẽ được xác định mức thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo bảng giá đất mới. Việc bổ sung bảng giá đất sẽ phát sinh thêm các trường hợp nằm trong đối tượng thu thuế, góp phần làm tăng nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước.

b. Tác động đến các dự án đã đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội

- Bảng giá đất làm cơ sở để tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng. Do đó, việc Bảng giá đất tăng tiệm cận với giá thị trường nhằm đảm bảo được nguồn thu cho ngân sách từ hoạt động đấu giá đất.

- Việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp thửa đất, khu đất chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giao đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội là trường hợp xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật, vì vậy bảng giá đất mới không tác động nhiều đến giá đất.

c. Tác động đến tiền thuê đất

Đối với các dự án thuê đất mới kể từ ngày 01/01/2026, bảng giá đất thương mại dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh tăng góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

d. Tác động đến thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản và lệ phí trước bạ

Bảng giá đất có tác động đến công tác thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản và thu lệ phí trước bạ vì theo quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật phí và lệ phí; các văn bản hướng dẫn thi hành quy định giá tính thuế thu nhập cá nhân, tính lệ phí trước bạ tính theo giá đất quy định tại bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành. Trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng cao hơn bảng giá đất do UBND tỉnh quy định thì áp theo giá hợp đồng; trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất do UBND tỉnh quy định thì tính theo giá tại bảng giá đất do UBND tỉnh quy định. Trên thực tế khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng bất động sản trên thị trường với giá cao, nhưng hầu hết các hợp đồng giao dịch đều ghi giá giao dịch theo bảng giá đất do UBND tỉnh quy định đã làm giảm tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ. Do đó, việc tăng giá đất phi nông nghiệp trong bảng giá đất là rất cần thiết và góp phần tăng thu tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ cho ngân sách Nhà nước.

3. Đánh giá tác động 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

a. Tác động đến tình hình kinh tế - xã hội

- Bảng ban hành sẽ góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước từ tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất, phí, lệ phí trong quản lý, sử dụng đất; tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

- Bảng giá đất được ban hành sẽ hạn chế việc lãng phí trong sử dụng đất đai, nâng cao ý thức và trách nhiệm của người sử dụng đất, từ đó góp phần làm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Giá đất được quy định cơ bản phù hợp với giá thị trường sẽ góp phần

hạn chế những khiếu nại, vướng mắc của người dân trong lĩnh vực đất đai, đồng thời sẽ hạn chế được những tiêu cực trong quản lý, sử dụng đất.

b. Tác động đến môi trường đầu tư

- Giá đất ban hành cơ bản phù hợp và tiệm cận với thị trường sẽ góp phần làm tăng tính minh bạch của các chính sách tài chính về đất đai; giúp giảm thiểu thời gian trong việc thực hiện thủ tục hành chính về xác định đơn giá giao, thuê đất. Từ đó, tạo ra môi trường đầu tư an toàn và ổn định trên địa bàn tỉnh.

- Giá đất các khu, cụm công nghiệp đảm bảo phù hợp để thu hút các nhà đầu tư, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn tiếp theo.

4. Tác động đến thị trường bất động sản

- Giá đất ban hành cơ bản phù hợp và tiệm cận với thị trường, chi phí đầu tư xây dựng các dự án bất động sản sẽ tăng lên, các chi phí chính liên quan đến đất đai trong dự án nhà ở bao gồm: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất và chi phí bồi thường khác theo quy định,... dẫn đến chi phí đầu vào tăng, tạo sức ép tăng giá nhà đất, giá nhà cho thuê, giá cho thuê đất trong các khu công nghiệp và các dự án đầu tư kinh doanh thương mại dịch vụ, du lịch dẫn đến việc có thể làm tăng giá cả hàng hóa và tác động bất lợi đến cả các dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

- Bảng giá đất tăng khiến nhiều người dân, doanh nghiệp lo lắng sẽ làm giá chuyển nhượng, giá thuê (của tổ chức, cá nhân) nhà đất tăng lên.

5. Tác động đến thu ngân sách Nhà nước

Bảng giá đất dần tiệm cận với thị trường giúp chính sách tài chính trong lĩnh vực đất đai từng bước được hoàn thiện, góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách nhà nước năm sau cao hơn năm trước.

Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- GD, PGD Sở ();
- Lưu: VT, QLĐĐ ().

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**