

NGHỊ QUYẾT
Về quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; 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;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất;

Xét Tờ trình số 2774/TTr-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Nghị quyết thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Báo cáo thẩm tra số 756/BC-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết về quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này quy định về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý Nhà nước về đất đai, về giá đất.

b) Đối tượng áp dụng Bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác có liên quan.

Điều 2. Tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá các loại đất

1. Số lượng vị trí, tiêu chí xác định vị trí và hệ số:

Số lượng vị trí	Tiêu chí xác định vị trí	Hệ số giá vị trí 1 và các vị trí so với vị trí 1 (%)	
		Quốc lộ, tuyến tránh Quốc lộ, đường tỉnh	Đường giao thông còn lại
Vị trí 1	Thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa tiếp giáp đường thì được áp dụng theo giá đất tại phần I, II của Phụ lục I, II và phần I của Phụ lục III	100	100
Vị trí 2	Thửa đất trong phạm vi 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa tiếp giáp đường	70	70
Vị trí 3	Thửa đất trong phạm vi từ sau mét thứ 50 đến mét thứ 100	40	Mức giá tối thiểu
Vị trí 4	Thửa đất trong phạm vi từ sau mét thứ 100 đến mét thứ 200	10	
Vị trí 5	- Các thửa đất còn lại trong địa giới hành chính các xã, phường không thuộc các quy định trên thì được áp dụng giá đất tại phần III của Phụ lục I, II và tại phần II của Phụ lục III - Khi tính toán thực tế nếu thấy các vị trí 2, 3, 4 có giá thấp hơn vị trí 5 thì vị trí đó được áp dụng mức giá tối thiểu	Mức giá tối thiểu	

2. Các vị trí đất trong Bảng giá đất được xác định theo:

a) Vị trí tiếp giáp đường giao thông gồm: quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện (đường xã), các đường khác (gồm các đường có tên, chưa có tên), đường giao thông khác có trải đá, sỏi đỏ, bê tông hoặc nhựa (có nền đường từ 6m trở lên, có nền đường từ 3m đến dưới 6m, có nền đường dưới 3m), đường giao thông khác bằng đất (có nền đường từ 6m trở lên, có nền đường từ 3m đến dưới 6m, có nền đường dưới 3m), các khu dân cư tập trung.

b) Vị trí tiếp giáp sông, kênh.

c) Vị trí còn lại.

Điều 3. Nguyên tắc xác định vị trí xác định giá đất đối với trường hợp cụ thể

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 thửa đất, khu đất có nhiều vị trí xác định giá đất, trong đó có vị trí tiếp giáp đường giao thông và không tiếp giáp đường giao thông thì ưu tiên xác định giá đất theo vị trí tiếp giáp đường giao thông.

3. Trường hợp thửa đất, khu đất có nhiều vị trí xác định giá đất thì xác định giá đất theo vị trí có giá cao nhất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp thửa đất, khu đất tại các giao điểm thuộc đoạn, đường giao thông thủy, bộ nào thì tính theo giá đất của đoạn, đường giao thông thủy, bộ đó, trường hợp tại giao điểm chưa rõ vị trí để áp dụng giá đất thì được xác định theo tìm đường hoặc tâm điểm của vị trí định giá (không xác định giá trung bình cộng).

5. Giá đất phải được xác định theo đúng mục đích sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Trong trường hợp tính toán cụ thể mà giá đất ở thấp hơn giá đất nông nghiệp thì được tính bằng giá đất nông nghiệp.

7. Trường hợp thuộc đối tượng áp dụng bảng giá đất mà tại thời điểm áp dụng vị trí thửa đất, khu đất chưa có trong Bảng giá đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào giá đất tại vị trí tương tự để quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung vào Bảng giá đất tại kỳ họp gần nhất.

8. Giá đất được xác định dựa vào các nhóm đất do Luật đất đai năm 2024 quy định, chia theo 03 nhóm:

a) Đất nông nghiệp

Giá đất sản xuất nông nghiệp được xác định dựa vào điều kiện thuận lợi về thổ nhưỡng, khí hậu và giao thông theo từng địa bàn xã, phường và theo từng loại đất gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản (Quy định cụ thể trong Bảng giá đất).

- Đất chăn nuôi tập trung áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.
- Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng áp dụng đơn giá đất rừng sản xuất cùng vị trí.
- Đối với các loại đất nông nghiệp còn lại áp dụng theo giá đất trồng cây hàng năm cùng vị trí.

b) Đất phi nông nghiệp

Giá đất phi nông nghiệp được xác định cụ thể từng địa bàn từng xã, phường dựa vào điều kiện thuận lợi cho sinh hoạt theo kết cấu hạ tầng, sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ và theo từng loại đất.

- Đất ở: Quy định cụ thể trong Bảng giá đất.
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, an ninh: Giá đất được xác định bằng giá đất ở cùng vị trí.
- Đất thương mại, dịch vụ (bao gồm cả đất thương mại, dịch vụ trong khu kinh tế): Giá đất được xác định bằng 80% giá đất ở cùng vị trí.
- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm cả đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong khu kinh tế): Giá đất được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí.
- Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Quy định cụ thể trong Bảng giá đất.
- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: Giá đất được xác định bằng 100% giá đất ở cùng vị trí.
- Giá các loại đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: được xác định bằng với giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí.
- Giá các loại đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh: được xác định bằng 50% giá đất ở cùng vị trí.
- Giá đất cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo được xác định (1) bằng 60% giá đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí đối với tất cả các phường trên địa bàn tỉnh và các xã: Dương Minh Châu, Thạnh Lợi, Bến Lức, Lương Hòa, Bình

Đức, Mỹ Yên, Long Cang, Rạch Kiến, Mỹ Lệ, Tân Lâm, Cần Đước, Long Hựu, Phước Lý, Mỹ Lộc, Cần Giuộc, Phước Vĩnh Tây, Tân Tập, An Ninh, Hiệp Hòa, Hậu Nghĩa, Hòa Khánh, Đức Lập, Mỹ Hạnh, Đức Hòa); (2) bằng 50% giá đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí đối với địa bàn các xã còn lại.

- Giá các loại đất công trình sự nghiệp khác (không phải là đất cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo): được xác định bằng 70% giá đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí.

- Giá đất tôn giáo, đất tín ngưỡng: được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí.

- Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu trữ tro cốt: Giá đất được xác định bằng 20% giá đất ở cùng vị trí (Trường hợp sau khi tính tỷ lệ phần trăm như trên mà giá đất thấp hơn giá đất nông nghiệp cùng vị trí thì được tính bằng giá đất nông nghiệp cao nhất cùng vị trí). Riêng trường hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí.

- Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng mức giá đất nuôi trồng thủy sản tại khu vực lân cận. Nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì xác định riêng diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích nuôi trồng khai thác thủy sản để áp dụng giá đất cho từng loại theo nguyên tắc quy định như trên.

- Đất phi nông nghiệp khác: được xác định bằng với giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí.

c) Đất chưa sử dụng

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (*đất bằng chưa sử dụng*) thì căn cứ vào giá đất cao nhất của loại đất nông nghiệp cùng vị trí; Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để xác định mức giá đất.

Điều 4. Bảng giá các loại đất

1. Phụ lục I: Bảng giá đất nông nghiệp;
2. Phụ lục II: Bảng giá đất ở;
3. Phụ lục III: Bảng giá đất Khu, Cụm công nghiệp.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng giá đất theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ trừ những trường hợp đã được pháp luật quy định về

thời điểm áp dụng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đến đất đai.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.
3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh tham gia tuyên truyền và giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
2. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 21/2019/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nghị quyết số 06/2020/NQ-HĐND ngày 22 tháng 6 năm 2020, Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐND ngày 17 tháng 8 năm 2021, Nghị quyết số 20/2023/NQ-HĐND ngày 03 tháng 11 năm 2023, Nghị quyết số 10/2024/NQ-HĐND ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Long An trước sáp nhập; Nghị quyết số 07/2020/NQ-HĐND ngày 31 tháng 7 năm 2020, Nghị quyết số 36/2022/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh trước sáp nhập.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh khoá X, kỳ họp thứ 8 (kỳ họp chuyên đề) thông qua ngày 29 tháng 12 năm 2025. /

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (b/c);
- Chính phủ (b/c);
- Ủy ban công tác đại biểu của Quốc hội (b/c);
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Đại biểu QH đơn vị tỉnh Tây Ninh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh, UBND TQVN tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH, HĐND tỉnh, VP UBND tỉnh;
- TT. HĐND, UBND các xã, phường;
- Trang Thông tin điện tử HĐND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh (Văn phòng UBND tỉnh);
- Lưu: VT, (truethao).

CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Hùng