|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN**  **TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  |  |
| Số: /2025/NQ-HĐND  **Dự thảo** | *Tây Ninh, ngày tháng năm 2025* |

**NGHỊ QUYẾT**

**Về việc thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH  
KHÓA…….., KỲ HỌP THỨ……**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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;*

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

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định 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;*

*Xét Tờ trình số ……/TTr-UBND ngày …/8/2025 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 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 thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.*

**Điều 1.** Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết định thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh *(cụ thể theo phụ lục đính kèm).*

**Điều 2.** Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

**Điều 3.** Hội đồng nhân dân tỉnh giao Thường trực HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh, các Tổ đại biểu và đại biểu HĐND giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh khóa……., kỳ họp thứ ….. năm 2025 thông qua ngày …... tháng …. năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2026./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Ủy ban Thường vụ Quốc hội (b/c); - Chính phủ (b/c); - Ban Công tác đại biểu của UBTVQH (b/c);  - Bộ Nông nguyên và Môi trường;  - Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;  - Thường trực Tỉnh ủy (b/c);  - Đại biểu QH đơn vị tỉnh Tây Ninh;  - Đại biểu HĐND tỉnh khóa X;  - UBND tỉnh; UBMTTQ VN tỉnh;  - Các sở, ngành, đoàn thể tinh;  - TT. HĐND, UBND các xã, phường;  - VP Đoàn ĐBQH, HĐND tỉnh;  - VP UBND tỉnh;  - Các phòng thuộc VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;  - Trang Thông tin điện tử HĐND tỉnh;  - Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (đăng công báo);  - Luu: VT. | **CHỦ TỊCH** |

**BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số …/2025/NQ-HĐND*

*ngày … tháng … năm 2025 của HĐND tỉnh Tây Ninh)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**A. QUY ĐỊNH CHUNG**

**I. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định về tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá các loại đất và Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Đối tượng áp dụng

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh nhằm:

- 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 đấtthu 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.

**II. Nguyên tắc xác định giá đất**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Tiêu thức xác định vị trí** | **Hệ số giá 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 |

*\* Ghi chú: Tại Phụ lục I, Phụ lục II: Phần I là Vị trí tiếp giáp đường giao thông; Phần II là Vị trí tiếp giáp Sông, kênh; Phần III là Vị trí không thuộc quy định tại Phần I và Phần II. Tại Phụ lục III: Phần I là Vị trí tiếp giáp đường giao thông; Phần II: Vị trí đất không tiếp giáp đường giao thông.*

Các vị trí trong Bảng giá các loại đất được xác định theo:

- 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 trả 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.

- Vị trí tiếp giáp sông, kênh.

- Các vị trí còn lại.

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.

Trường hợp thửa đất không có vị trí tiếp giáp đường giao thông như quy định tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 nêu trên hoặc thuộc nhóm đất tại vị trí 5 thì áp dụng cách tính có lợi nhất cho người sử dụng đất.

Trường hợp qua rà soát khu vực, vị trí có biến động trên thị trường so với Bảng giá các loại đất thì UBND cấp xã đề xuất điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương; thực hiện bổ sung giá đất chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí.

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

**1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:**

Quy định cụ thể tại Bảng giá các loại đất.

- 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.

- Đất chăn nuôi tập trung áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.

- Đối với các loại đất nông nghiệp còn lại áp dụng theo giá đất trồng cây hàng năm cùng vị trí.

- Trường hợp thửa đất nông nghiệp có vị trí tiếp giáp nhiều đường giao thông nên có nhiều giá đất khác nhau thì phần diện tích đất trong phạm vi 50 mét đầu sẽ được xác định lần lượt theo phạm vi tính có giá đất cao nhất, phần diện tích đất còn lại từ sau mét thứ 50 mét trở vào (nếu có) cũng được xác định theo cách tính nêu trên.

**2. Đối với 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.

- Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp nhiều đường giao thông nên có nhiều giá đất khác nhau thì phần diện tích đất trong phạm vi 50 mét đầu sẽ được xác định lần lượt theo phạm vi tính có giá đất cao nhất, phần diện tích đất còn lại từ sau mét thứ 50 mét trở vào (nếu có) cũng được xác định theo cách tính nêu trên.

-Trường hợp thửa 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 tim đường hoặc tâm điểm của vị trí định giá (không xác định giá trung bình cộng).

- Đối với các tuyến đường giao thông có tên đường, các tuyến đường thuộc các dự án khu dân cư, đô thị nhưng chưa được quy định tại Bảng giá các loại đất thì áp dụng đối với 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).

***2.1. Đối với đất ở***

Quy định cụ thể tại Bảng giá các loại đất.

**2.2. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, an ninh:**Giá đất được xác định bằng giá đất ở cùng vị trí.

***2.3. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*:**

Thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng cách tính cụ thể như sau: Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi tính giá trị chênh lệch tiền thuê đất phải nộp, được xác định theo từng phạm vi tính và không được cấn trừ tiền thuê đất của phạm vi này sang tiền thuê đất của phạm vi tính khác.

2.3.1. Đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất trong khu kinh tế): Giá đất được xác định bằng 80% giá đất ở cùng vị trí.

2.3.2. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất trong khu kinh tế): Giá đất được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí.

2.3.3. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

- Đối với vị trí tiếp giáp đường giao thông: quy định cụ thể tại Bảng giá các loại đất.

- Đối với vị trí không tiếp giáp đường giao thông: áp theo mức giá đất tối thiểu. Giá đất tối thiểu được tính bằng 20% đơn giá đất tại các tuyến đường giao thông còn lại (không phải đường tỉnh, quốc lộ, tuyến tránh quốc lộ) tương ứng đối với vị trí tiếp giáp đường giao thông. Trường hợp giá đất tối thiểu (thời hạn 70 năm) thấp hơn giá đất nông nghiệp (thời hạn 70 năm) thì áp dụng theo giá đất nông nghiệp có giá cao nhất cùng vị trí.

Đối với thửa đất có vị trí tiếp giáp từ 02 đường giao thông trở lên thì được xác định theo giá đất của đường giao thông có giá đất cao nhất.

Đối với các khu, cụm công nghiệp, khu kinh tế còn lại chưa có trong Bảng giá đất khi Nhà nước thực hiện việc cho thuê đất để đầu tư hạ tầng hoặc khi chủ đầu tư thực hiện các giao dịch phát sinh cần phải áp dụng giá đất trong Bảng giá đất thì tùy vào điều kiện hạ tầng kỹ thuật, từng địa bàn cụ thể, mà UBND cấp xã nơi có khu, cụm công nghiệp đó sẽ đề xuất áp dụng giá đất khu, cụm công nghiệp tại khu vực lân cận có khoảng cách gần nhất. Sau khi lấy ý kiến các sở, ngành liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ kiến nghị UBND tỉnh cho chủ trương áp dụng giá đất trong thời gian thực hiện thủ tục bổ sung Bảng giá đất theo quy định.

2.3.4. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: Giá đất được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí.

2.4. Giá các loại đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí.

2.5. 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.

2.6. Giá đất cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo được xác định bằng: *(1)* 50% giá đất ở 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 Lân, 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 40% giá đất ở cùng vị trí (đối với địa bàn các xã còn lại).

2.7. 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 ở cùng vị trí.

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

2.9. Đối với 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 tỉnh 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.

2.11. 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.

2.12. Đất phi nông nghiệp khác: được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí.

**3. Đối với nhóm 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.

**III. Nguyên tắc chung áp dụng giá đất:**

**1.** 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.

**2.** Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có 2 cách tính giá thì giá đất để tính thuế thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp và lệ phí trước bạ được xác định theo giá đất áp dụng cho người nhận quyền sử dụng đất.

**3.** Trong trường hợp tính toán cụ thể mà đơn giá đất ở thấp hơn đơn giá đất nông nghiệp thì được tính bằng giá đất nông nghiệp; đồng thời cơ quan Thuế phải có trách nhiệm báo cáo UBND xã, phường biết để kiến nghị điều chỉnh lại cho phù hợp trong thời gian gần nhất.

**4.** Để đảm bảo tính chính xác trong việc xác định giá của từng thửa đất, cơ quan chức năng có thẩm quyền đo đạc chịu trách nhiệm về việc thể hiện đúng trên bản đồ địa chính vị trí đất theo các đoạn, đường giao thông thủy bộ và diện tích đất theo từng phạm vi tính của thửa đất như quy định của bảng giá đất.

**5.** Việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng được thực hiện như sau:

5.1. Đối với công trình xây dựng nhà cao tầng, nhà chung cư, nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp *(trừ trường hợp quy định tại điểm 5.2 khoản này)* thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích nhà của từng đối tượng sử dụng như sau:

a) Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất xây dựng nhà và tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng.

b) Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ.

5.2. Đối với trường hợp bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở thì thực hiện phân bổ tiền sử dụng đất cho các tầng như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nhà** | **Hệ số các tầng** | | | | | |
| **Tầng 1** | **Tầng 2** | **Tầng 3** | **Tầng 4** | **Tầng 5** | **Tầng 6**  **trở lên** |
| 2 tầng | 0,7 | 0,3 |  |  |  |  |
| 3 tầng | 0,7 | 0,2 | 0,1 |  |  |  |
| 4 tầng | 0,7 | 0,15 | 0,1 | 0,05 |  |  |
| 5 tầng trở lên | 0,7 | 0,15 | 0,08 | 0,05 | 0,02 | 0,0 |

**6.** Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc UBND các xã, phường phản ảnh bằng văn bản gởi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để kiểm tra và phối hợp với các cơ quan có liên quan đề xuất hướng xử lý trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

**B. BẢNG GIÁ ĐẤT**

**Phụ lục I**: BẢNG GIÁ NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

**Phụ lục II**: BẢNG GIÁ ĐẤT Ở

**Phụ lục III**: BẢNG GIÁ ĐẤT KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP