

Số: /2025/NQ-HĐND

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/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 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP 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 số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về dự thảo Nghị quyết Quy định quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách của Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Nghị quyết quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết 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 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 áp dụng

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.

Điều 3. Tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất; các thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp

a) Tiêu chí xác định vị trí:

- Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- Điều kiện giao thông phục vụ cho sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, điều kiện về địa hình);
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất của địa phương (truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương).

b) Số lượng vị trí đất:

- Đất trồng cây hằng năm 03 vị trí;
- Đất trồng cây lâu năm 03 vị trí;
- Đất nuôi trồng thủy sản 03 vị trí;
- Đất rừng sản xuất: 03 vị trí.

2. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Tiêu chí xác định vị trí:

- Mặt tiền đường, đoạn đường, phố, ngõ, ngách mà thửa đất tiếp giáp;
- Độ rộng của đường, đoạn đường, ngõ, ngách chưa có giá trong bảng giá đất;
- Khoảng cách từ thửa đất đến đường, đoạn đường, phố, ngõ, ngách.

b) Số lượng vị trí đất:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất (khu đất) có ít nhất một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, đoạn đường, phố có tên trong bảng giá đất (sau đây gọi chung là đường, phố có tên trong Bảng giá đất) ban hành kèm theo nghị quyết này;

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) tiếp giáp với ngõ, ngách có tên trong bảng giá đất (sau đây gọi chung là ngõ, ngách có tên trong Bảng giá đất) ban hành kèm theo nghị quyết này, có mặt cắt từ 3,0 m trở lên;

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) tiếp giáp với ngõ, ngách có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo nghị quyết này, có mặt cắt ngõ từ dưới 3,0 m;

- Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất còn lại.

3. Tiêu chí xác định đối với các thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất

a) Thửa đất (khu đất) có các cạnh tiếp giáp từ hai đường, đoạn đường, phố, ngõ trở lên thì giá đất được nhân hệ số như sau:

- Thửa đất (khu đất) có từ 02 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, đoạn đường, phố có tên trong Bảng giá đất trở lên thì được nhân hệ số $K = 1,25$ của đường, đoạn đường, phố có giá đất cao nhất;

- Thửa đất (khu đất) có từ 02 cạnh (mặt) tiếp giáp với ngõ, ngách có tên trong Bảng giá đất trở lên (có mặt cắt nhỏ nhất từ 3,0 m trở lên tính từ chỉ giới hè đường hiện trạng có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ, ngách) thì được nhân hệ số $K = 1,1$ của ngõ, ngách có tên trong Bảng giá đất.

b) Thửa đất (khu đất) của một chủ sử dụng tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có đường nối thông với nhiều đường, đoạn đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường, đoạn đường, phố, ngõ gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, đoạn đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất bằng nhau thì áp dụng theo đường, đoạn đường, phố, ngõ có mức giá cao nhất.

c) Đất nông nghiệp (đất vườn, ao) trong cùng thửa đất ở có nhà ở thì được tính như sau:

- Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì giá đất được xác định bằng 50% giá đất ở trong cùng thửa đất;

- Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương thì giá đất được xác định bằng 30% giá đất ở trong cùng thửa đất.

d) Thửa đất (khu đất) nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì được tính bằng 20% giá đất ở vị trí liền kề.

đ) Giá đất tại các tuyến đường, đoạn đường, phố, ngõ chưa có tên trong Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết này được xác định theo các nguyên tắc tại khoản 1, 2 Điều này và tương ứng với mức giá đất của đường, phố, ngõ có tên tương đương gần nhất.

e) Các trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất tại các khu dân cư nông thôn để sử dụng vào mục đích: đầu tư sản xuất kinh doanh, điểm công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu nhà ở thì căn cứ vào đường hiện trạng để áp dụng giá đất theo một trong bốn vị trí của đường, phố, ngõ có tên trong Bảng giá đất và không được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn.

Điều 4. Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng 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 5. Xác định giá đất đối với một số loại đất khác trong bảng giá đất

1. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: xác định bằng giá đất rừng sản xuất cùng vị trí, khu vực.

2. Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác: xác định bằng giá đất trồng cây hàng năm cùng vị trí, khu vực.

3. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác: xác định bằng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, khu vực.

4. Đối với 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, tín ngưỡng: xác định bằng giá đất thương mại dịch vụ cùng vị trí, khu vực.

5. Đối với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt: xác định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, khu vực.

6. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng: căn cứ mục đích sử dụng đất tại quyết định giao đất, cho thuê đất để xác định giá đất theo loại đất cùng khu vực, vị trí.

7. Đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, khu vực.

8. Đối với đất xây dựng khu chung cư được xác định theo mục đích sử dụng đất của loại đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

9. Đối với đất chưa sử dụng: khi cần có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đối với loại đất chưa sử dụng thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá cao nhất (trường hợp liền kề với hai loại đất khác nhau trở lên) để xác định giá đất. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng được quy định tại Nghị quyết này để xác định mức giá cụ thể.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân xã, phường tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Giang, Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu thi hành:

- Nghị quyết số 22/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Giang thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang, giai đoạn 2020-2024;

- Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Giang ban hành Nghị quyết kéo dài áp dụng Nghị quyết số 22/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân

dân tỉnh Hà Giang thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang, giai đoạn 2020 -2024;

- Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thông qua bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Nghị quyết số 10/2021/NQ-HĐND ngày 20/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

3. Các quy định về giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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; Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc kéo dài thời hạn áp dụng Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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 và Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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, Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung 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 ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 giai đoạn 2020-2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025, được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang Khóa XIX, kỳ họp thứ thông qua ngày tháng năm 2025./.

Nơi nhận:

- UBND Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ Pháp chế Bộ NNMT; Tài chính; Xây dựng;
- Cục KTVB và QLXLVPHC- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;

CHỦ TỊCH

- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể của tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường;
- LĐVP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- TT Tin học và Công báo VP UBND tỉnh;
- LĐ và CV các phòng CM thuộc VP;
- Báo Tuyên Quang;
- Lưu: VT, CTHĐND.