

NGHỊ QUYẾT

**Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng
từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Xét Tờ trình số 699/TTr-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về đề nghị ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; Báo cáo thẩm tra số 741/BC-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận, biểu quyết của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại Kỳ họp;

Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
2. Các nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh: số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15 tháng 12 năm 2019; số 275/2021/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2021; số 123/2024/NQ-HĐND ngày 04 tháng 5 năm 2024; số 150/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 6 năm 2025 hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết.
2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các ban Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh khóa XVIII, Kỳ họp thứ 34 thông qua ngày 10 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính;
- Kiểm toán nhà nước khu vực II;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý XLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- TTtr: Đảng ủy, HĐND, UBND các xã, phường;
- Trung tâm CB-TH, Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TH, TH₃.

HĐ

CHỦ TỊCH

Nguyễn Hồng Lĩnh

Nguyễn Hồng Lĩnh



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Bảng giá đất lần đầu áp dụng
từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 176/2025/NQ-HĐND
ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai; tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), để làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp:

1. 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.
2. Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.
3. Tính thuế sử dụng đất.
4. Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.
5. Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.
6. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
7. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.
8. 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.
9. Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thừa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.
10. 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.

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

12. Tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở.

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Người sử dụng đất, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

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

Điều 3. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí, số lượng vị trí đối với đất nông nghiệp

1. Việc xác định vị trí đất nông nghiệp căn cứ vào các tiêu chí sau đây:

- a) Khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- b) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

2. Số lượng vị trí đất:

a) Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, mỗi đơn vị hành chính cấp xã phân thành 03 vị trí:

Vị trí 1: gồm các thửa đất cách đường giao thông chính (đường liên thôn, liên xã, đường tỉnh quản lý, đường quốc lộ) dưới 300m kể từ mặt tiếp giáp đường theo hướng vuông góc.

Vị trí 2: gồm các thửa đất có khoảng cách đến đường giao thông chính từ 300m đến 600m.

Vị trí 3: gồm các thửa đất còn lại.

b) Đối với đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: mỗi đơn vị hành chính cấp xã phân thành 01 vị trí.

c) Đối với một số loại đất nông nghiệp khác còn lại trong bảng giá đất căn cứ vào giá đất nông nghiệp tại khu vực lân cận để xác định giá đất được quy định cụ thể tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Quy định này.

d) Trường hợp một thửa đất thuộc 2 vị trí trở lên thì khi tính giá áp dụng vị trí có mức giá cao hơn cho toàn bộ diện tích của thửa đất.

Điều 4. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí, số lượng vị trí đối với đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp (bao gồm: đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) tại đô thị và nông thôn, giá đất được xác định theo từng đường, đoạn đường. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại Bảng 08 kèm theo Quy định này. Đối với một số loại đất phi nông nghiệp khác còn lại trong bảng giá đất căn cứ vào giá đất ở; giá đất thương mại, dịch vụ; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận để xác định giá đất được quy định cụ thể tại khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 6 Quy định này.

**Chương III
QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

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

1. Giá đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác (chi tiết tại Bảng 01 kèm theo).

2. Giá đất trồng cây lâu năm (kể cả đất trồng cây cao su) (chi tiết tại Bảng 02 kèm theo).

3. Giá đất rừng sản xuất (chi tiết tại Bảng 03 kèm theo).

4. Giá đất nuôi trồng thủy sản (chi tiết tại Bảng 04 kèm theo).

5. Giá đất làm muối (chi tiết tại Bảng 05 kèm theo).

6. Giá đất ở tại đô thị, giá đất thương mại, dịch vụ, giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị (chi tiết tại Bảng 06 kèm theo).

7. Giá đất ở tại nông thôn, giá đất thương mại, dịch vụ, giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn (chi tiết tại Bảng 07 kèm theo).

8. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp (chi tiết tại Bảng 08 kèm theo).

9. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được quy định như sau:

a) Tại các phường: 200.000 đồng/m²;

b) Tại các xã: 150.000 đồng/m².

10. Giá đất hệ thống đường dây truyền tải điện (bao gồm: cột điện, đường dây truyền tải điện) và trạm biến áp: 90.000 đồng/m².

11. Độ rộng đường quy định trong các bảng giá đất tại khoản 6, khoản 7 Điều này được tính theo độ rộng nền đường. Đối với vị trí đường, đoạn đường đã có tên thì không áp dụng giá đất theo quy định độ rộng nền đường.

12. Giá đất đối với nhóm đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều này chưa tính đến các hệ số điều chỉnh được quy định tại Điều 8 Quy định này.

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

1. Giá đất đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng tính bằng 90% giá đất rừng sản xuất có cùng vị trí.

2. Giá đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác: căn cứ vị trí, mục đích sử dụng đất, xác định mức giá bằng với giá đất nông nghiệp liền kề. Trường hợp đất nông nghiệp liền kề có nhiều mức giá thì tính bằng trung bình cộng các mức giá. Trường hợp không có đất nông nghiệp liền kề thì lấy giá đất nông nghiệp tại khu vực lân cận có vị trí gần nhất.

3. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có cùng vị trí.

4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính bằng giá đất ở có cùng vị trí.

5. Giá đất xây dựng công trình sự nghiệp tính bằng giá đất thương mại, dịch vụ có cùng vị trí.

6. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng, việc xác định giá đất căn cứ vào mục đích sử dụng. Trường hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì tính bằng giá đất nuôi trồng thủy sản có cùng vị trí; trường hợp sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì tính bằng giá đất phi nông nghiệp tương ứng đã quy định tại khu vực lân cận.

Điều 7. Thời hạn sử dụng đất

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 sử dụng đất thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

Điều 8. Xử lý giá đất phi nông nghiệp đối với những thửa đất, khu đất trong trường hợp đặc biệt

1. Những thửa đất, khu đất bám hai mặt đường liền kề, được tính hệ số:

a) Thửa đất, khu đất bám hai mặt đường rộng $\geq 3\text{m}$ thì lấy giá đất bám đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,2.

b) Thửa đất, khu đất bám hai mặt đường, trong đó một đường rộng $\geq 3\text{m}$ và một đường $< 3\text{m}$ thì lấy giá đất bám đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,1.

c) Hệ số tính giá trên chỉ áp dụng trong phạm vi 50m (đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) và 25m (đối với đất ở) theo chiều sâu thửa đất bám đường có giá cao hơn, tính từ vị trí bám 2 mặt đường trở đi; phần còn lại tính hệ số 1. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất bám từ 3 mặt đường trở lên cũng áp dụng theo cách tính như đối với 2 mặt đường.

2. Những thửa đất, khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất và thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Phần diện tích đất lớp 1 tính giá đất bám mặt đường (đã có quy định tại bảng giá đất), phần diện tích đất lớp 2 tính bằng 40% mức giá lớp 1, phần diện tích đất còn lại tính bằng 30% mức giá lớp 1. Trường hợp giá đất các lớp tiếp theo lớp 1 nếu có mức giá thấp hơn mức giá thấp nhất của xã, phường thì giá đất lớp đó được tính theo mức giá thấp nhất của xã, phường đó; trường hợp giá đất các lớp tiếp theo lớp 1 (thuộc khu vực các phường) nếu có mức giá thấp hơn mức giá đất của thửa đất liền kề tiếp sau thì lấy theo mức giá của thửa đất liền kề đó nhưng không cao hơn giá lớp 1.

b) Đối với những thửa đất, khu đất bám nhiều mặt đường thì việc phân lớp được cắt theo các chiều bám đường, nhưng lựa chọn cách phân lớp có mức giá thửa đất cao nhất. Trường hợp cách phân lớp theo các chiều bám đường cho mức giá thấp hơn phân lớp theo một chiều bám đường thì lựa chọn cách phân lớp theo một chiều bám đường đó. Việc tính hệ số quy định tại khoản 1 Điều này chỉ áp dụng cho phần diện tích lớp 1.

c) Chiều sâu mỗi lớp (lớp 1, lớp 2) đối với đất ở là 20m (tại khu vực đô thị) và 25m (tại khu vực nông thôn); đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở là 40m (tại khu vực đô thị) và 50m (tại khu vực nông thôn) theo chiều vuông góc với mặt đường (tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp). Riêng đối với những thửa đất ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thì chiều sâu mỗi lớp được tính theo quy hoạch đã được duyệt.

d) Đối với thửa đất, khu đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch mặt bằng sử dụng đất có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau thì việc tính giá đất được thực hiện theo từng loại đất, cách tính cho từng loại đất theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c Điều này.

Đối với phần diện tích của loại đất nằm ở vị trí không tiếp giáp với đường, đoạn đường, không tính được giá đất theo nguyên tắc trên thì việc xác định giá đất áp dụng giá bình quân gia quyền của toàn bộ khu đất theo loại đất cần xác định giá và theo nguyên tắc quy định tại điểm a, điểm b và điểm c Điều này.

3. Những thửa đất, khu đất có hình thể đặc biệt (hình chữ L, \perp , \lrcorner và \ulcorner); thửa đất, khu đất có một phần bám đường thì giá của thửa đất được xác định theo nguyên tắc tính giá bình quân như sau: phần diện tích tiếp giáp với đường

đã được quy định giá tính từ mặt tiền đến hết chiều sâu của thửa đất được áp dụng giá theo giá đường tiếp giáp. Phần diện tích còn lại tính bằng 70% giá phần diện tích bám đường.

Trường hợp thửa đất, khu đất vừa có hình thể đặc biệt, thửa đất, khu đất có một phần bám đường vừa có hình thể kéo dài thì giá của thửa đất hoặc khu đất được xác định theo nguyên tắc tính giá bình quân như sau: phần diện tích tiếp giáp với đường đã được quy định giá tại Nghị quyết này tính từ mặt tiền đến hết chiều dài của thửa đất hoặc khu đất được áp dụng nguyên tắc phần lớp tính giá bình quân gia quyền như quy định tại khoản 2 Điều này. Phần diện tích còn lại tính bằng 70% giá đất của lớp đất liền thửa với nó (thuộc phần diện tích đã phân lớp ở trên).

4. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất hệ thống tải điện không áp dụng quy định nêu tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này.

5. Giá đất tại các vị trí bám đường gom (hiện trạng đã có đường hoặc trong quy hoạch có đường nhưng chưa xây dựng) của các đường Quốc lộ, đường tỉnh quản lý mà chưa quy định trong bảng giá đất thì tính bằng 80% giá đất của đường Quốc lộ, đường tỉnh quản lý đó.

6. Trường hợp thửa đất, khu đất có nhiều cách tính giá khác nhau thì áp dụng cách tính có mức giá cao nhất.

7. Trường hợp thửa đất, khu đất bám đoạn đường thuộc đường có tên chưa được quy định trong bảng giá đất thì áp dụng giá đất của đoạn liền kề thuộc đường đó có mức giá cao nhất.

8. Đối với thửa đất, khu đất thực hiện dự án bám đường quy hoạch chưa được quy định trong bảng giá đất thì áp dụng mức giá đất cao nhất của đường hiện trạng đã được quy định trong bảng giá đất có độ rộng nền đường bằng với độ rộng nền đường theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn xã, phường thực hiện dự án. Việc xác định giá đất theo nguyên tắc quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 5 và khoản 6 Điều này.

9. Đối với các vị trí còn lại (trừ các trường hợp quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều này) chưa được quy định trong bảng giá đất thì giá đất được xác định bằng giá đất thấp nhất của xã, phường đó.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Đối với xã, phường có thay đổi địa giới hành chính, thay đổi tên các thôn, tổ dân phố thì vị trí, giá đất tiếp tục áp dụng theo quy định tại Nghị quyết này cho đến khi Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để chỉ đạo, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân tỉnh tổng hợp, báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.