

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Số: 38/2025/NQ-HĐND

Ninh Bình, ngày 09 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất lần đầu áp dụng
từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình**

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;

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

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

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

Xét Tờ trình số 166/TTr-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá các loại đất lần đầu, áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành

- Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
- Các Nghị quyết sau hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị quyết số 78/2023/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định thông qua bảng giá đất điều chỉnh và hệ số sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Nam Định;

b) Nghị quyết số 60/2024/NQ-HĐND ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định sửa đổi, bổ sung một số phụ lục ban hành kèm theo các Nghị quyết thông qua Bảng giá đất điều chỉnh và hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Nam Định;

c) Nghị quyết số 95/2024/NQ-HĐND ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 78/2023/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định;

d) Nghị quyết số 09/2025/NQ-HĐND ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định bãi bỏ Nghị quyết số 131/2023/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Nam Định; bãi bỏ một phần Nghị quyết số 60/2024/NQ-HĐND ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định sửa đổi, bổ sung một số phụ lục ban hành kèm theo các Nghị quyết thông qua bảng giá đất điều chỉnh và hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Nam Định;

đ) Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số nội dung trong Phụ lục I, II, IV ban hành kèm theo Nghị quyết số 78/2023/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

e) Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Nghị quyết số 05/2020/NQ-HĐND ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam;

g) Nghị quyết số 05/2020/NQ-HĐND ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam Quy định Bảng giá đất giai đoạn năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

h) Nghị quyết số 59/2019/NQ-HĐND ngày 06 năm 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc thông qua Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020- 2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

i) Nghị quyết số 97/2023/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình thông qua điều chỉnh, bổ sung nội dung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình ban hành kèm theo Nghị quyết số 59/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

k) Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình thông qua điều chỉnh, bổ sung giá đất một

số vị trí trong Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

1) Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình 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 tại tỉnh Ninh Bình.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này. Ủy ban nhân dân tỉnh chịu trách nhiệm trước pháp luật và Hội đồng nhân dân tỉnh về phương pháp định giá đất, tính chính xác trong hệ thống thông tin, số liệu của Quy định về Bảng giá các loại đất lần đầu tại Nghị quyết này.

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

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình khóa XV, Kỳ họp thứ sáu thông qua ngày 09 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy, HĐND, UBND các xã, phường;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Ninh Bình;
- Trung tâm Thông tin - Công báo;
- Lưu: VT. 

CHỦ TỊCH



Lê Quốc Chính



**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

QUY ĐỊNH

Về Bảng giá các loại đất lần đầu áp dụng
từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định 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 các loại đất và Bảng giá các loại đất lần đầu áp dụng từ 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất.
2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

VỊ TRÍ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Tiêu chí để xác định vị trí

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp: Căn cứ điều kiện thuận lợi về thổ nhưỡng và mục đích sử dụng đất của từng loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.
2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:
 - a) Căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ, các vị trí được xác định theo nguyên tắc: vị trí 1 là vị trí tiếp giáp trực đường giao thông hoặc chỉ giới giao thông có tên trong bảng giá có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo, các vị trí 2, 3, 4 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.
 - b) Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp từ hai trục đường trở lên hoặc có từ 2 cách xác định giá đất theo quy định của Bảng giá đất mà có giá khác nhau thì

mức giá được áp dụng là giá đất tại trục đường có giá đất cao hơn hoặc mức giá được áp dụng là giá đất theo cách xác định có giá cao hơn.

c) Trường hợp thửa đất kết nối trực tiếp với đường giao thông chính thì được xác định giá đất theo các vị trí trục đường giao thông đó.

d) Trường hợp khu đất, thửa đất kết nối với đường giao thông chính bằng đường gom thì được xác định giá đất theo vị trí tiếp theo thấp hơn 01 vị trí so với khu đất, thửa đất kết nối trực tiếp với đường giao thông chính đó.

đ) Trường hợp thửa đất mà có một phần thửa đất bị chắn bởi thửa đất khác, do người khác sử dụng thì phần diện tích (mặt tiền, chiều sâu) không bị chắn xác định theo quy định và phần diện tích còn lại bị chắn áp dụng theo vị trí tiếp theo thấp hơn 01 vị trí so với phần diện tích không bị chắn bởi thửa đất khác, do người khác sử dụng.

e) Mặt cắt đường được xác định bao gồm: độ rộng lòng đường, lề đường, vỉa hè (nếu có).

g) Khu vực đất giáp ranh giữa hai khu vực (trên cùng trục đường) của các xã, phường, giữa các khu vực (trục đường) trong xã, phường và giữa các đoạn đường trên cùng tuyến đường giao thông của các xã, phường trong địa bàn tỉnh:

- Khu vực đất giáp ranh giữa hai khu vực là 200m (được xác định từ địa phận tiếp giáp khu vực có mức giá cao hơn).

- Mức giá xác định tại khu vực đất giáp ranh được chia thành các bậc có độ dài khoảng 20m hoặc lấy trọn thửa đất và độ chênh lệch giữa các bậc là 10% của phần chênh lệch giá đất giữa hai khu vực giáp ranh.

Điều 4. Số lượng vị trí

1. Đối với đất nông nghiệp: xác định 01 vị trí.

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

a) Đất ở tại đô thị: Gần với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố trên địa bàn phường được xác định 04 vị trí, cụ thể như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá ban hành kèm theo Quy định này.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là ngõ) có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) từ 3,5 m trở lên.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) từ 2 m đến dưới 3,5 m.

- Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) dưới 2 m.

- Đối với các thửa đất tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có ngõ nối thông với nhiều đường, phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường, phố gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, phố bằng nhau thì áp dụng theo đường, phố có mức giá cao nhất.

b) Đất ở tại nông thôn: Gắn với từng đường, đoạn đường trên địa bàn xã được xác định 03 vị trí, cụ thể như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với đường (ngõ) có tên trong Bảng giá ban hành kèm theo Quy định này.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp đường, ngõ có mặt cắt (tính từ chỉ giới hè đường có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với đường, ngõ) từ 5m trở lên.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp đường, ngõ có mặt cắt (tính từ chỉ giới hè đường có tên trong Bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với đường, ngõ) dưới 5m.

- Đối với các thửa đất tại các vị trí 2, vị trí 3 có ngõ nối thông với nhiều đường, phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường, phố gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, phố bằng nhau thì áp dụng theo đường, phố có mức giá cao nhất.

c) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất xây dựng công trình sự nghiệp (có thời hạn sử dụng); đất phi nông nghiệp khác:

- Được xác định 03 vị trí như đất ở tại nông thôn.

- Xác định theo chiều sâu của thửa đất: chia thành 03 lớp cụ thể như sau:

+ Lớp 1: Tính từ ranh giới được cơ quan Nhà nước giao đất có chiều sâu không quá 50m.

+ Lớp 2: Phần còn lại nối tiếp lớp 1 là lớp 2 chiều sâu tiếp theo trên 50m đến 100m.

+ Lớp 3: Phần diện tích còn lại.

- Việc xác định theo chiều sâu của thửa đất chỉ áp dụng đối với các thửa đất tại vị trí 1 và vị trí 2 (không áp dụng đối với thửa đất tại vị trí 3). Cụ thể như sau:

+ Trường hợp thửa đất tại vị trí 1 có chiều sâu quá 50 m thì phân lớp theo quy định nêu trên và giá đất tại từng lớp theo giá tương ứng với từng vị trí theo Bảng giá ban hành kèm theo Quy định này.

+ Trường hợp thửa đất tại vị trí 2 có chiều sâu quá 50 m thì chỉ có lớp 1 và lớp 2 (không có lớp 3), giá đất lớp 1 tương ứng với giá đất vị trí 2, giá đất lớp 2 tương ứng với giá đất vị trí 3 theo Bảng giá ban hành kèm theo Quy định này.

d) Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: xác định 01 vị trí.

Chương III

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 5. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản

Khu vực	Giá đất (đồng/m ²)
Các phường	80.000
Các xã	75.000

2. Giá đất trồng cây lâu năm

Khu vực	Giá đất (đồng/m ²)
Các phường	85.000
Các xã	80.000

3. Giá đất lâm nghiệp: 30.000 đồng/m².

4. Giá đất chăn nuôi tập trung: Được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm tại cùng khu vực.

5. Giá đất làm muối: 70.000 đồng/m².

6. Giá đất nông nghiệp khác: Được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm tại cùng khu vực.

7. Giá đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở hoặc có nguồn gốc cùng thửa đất ở nhưng không được công nhận là đất ở (Không bao gồm đất nông nghiệp được giao ổn định theo Nghị định số 64-CP ngày 27 tháng 7 năm 1993; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ).

Khu vực	Giá đất (đồng/m ²)
Các phường	110.000
Các xã	100.000

8. Giá đất bãi bồi ven sông có mặt nước tự nhiên khai thác và nuôi trồng thủy, hải sản.

Khu vực	Giá đất (đồng/m ²)
Đất bãi bồi ngoài đê ven sông Hồng, sông Ninh Cơ, sông Đáy	30.000
Đất bãi bồi ngoài đê ven các sông khác	25.000

9. Giá đất bãi bồi ven biển có mặt nước tự nhiên khai thác và nuôi trồng thủy, hải sản: 40.000 đồng/m².

Điều 6. Giá đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại đô thị được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này.
2. Giá đất ở tại nông thôn được quy định tại Phụ lục II kèm theo Quy định này.
3. Giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị được quy định tại Phụ lục III kèm theo Quy định này.
4. Giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn được quy định tại Phụ lục IV kèm theo Quy định này.
5. Giá đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại Phụ lục V kèm theo Quy định này.
6. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được quy định tại Phụ lục VI kèm theo Quy định này.
7. Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của các thửa đất bãi bồi ven các sông, ven biển được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các đoạn đường, khu vực còn lại trên địa bàn.
8. Giá các loại đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được xác định bằng giá đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.
9. Giá các loại đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh được xác định bằng giá đất ở có cùng vị trí.
10. Giá các loại đất công trình sự nghiệp (có thời hạn sử dụng) được xác định bằng giá đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.
11. Giá đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được xác định bằng giá đất ở có cùng vị trí.
12. Giá đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu trữ tro cốt được xác định bằng giá đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.
13. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, đất có mặt nước ven biển và mặt nước chuyên dùng khi sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản có cùng vị trí đã quy định trong Bảng giá đất.

Trường hợp nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có cùng vị trí.

14. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất an ninh, quốc phòng (có thời hạn sử dụng lâu dài) được xác định bằng giá đất ở có cùng vị trí.

15. Giá đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có cùng vị trí.

Điều 7. Giá đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng khi được cấp có thẩm quyền đưa vào sử dụng vào mục đích nào thì giá đất được tính bằng giá của loại đất đó tại cùng vị trí.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Sửa đổi, bổ sung

1. Các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

PHỤ LỤC BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Phụ lục I: Bảng giá đất ở tại đô thị;

Phụ lục II: Bảng giá đất ở tại nông thôn;

Phụ lục III: Bảng giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị;

Phụ lục IV: Bảng giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn;

Phụ lục V: Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

Phụ lục VI: Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.