

Số: /TTr-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ 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; Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét ban hành Nghị quyết quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Căn cứ điểm a, điểm d khoản 1 Điều 15 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

- Căn cứ điểm a, điểm b khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

- 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 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 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ 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;

- Căn cứ Nghị định số 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 số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về việc 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 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

- Căn cứ Nghị định số 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 Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 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 điểm g khoản 7 Điều 2 Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 14/11/2025 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh Thanh Hóa khóa XX, nhiệm kỳ 2025 - 2030 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Thường vụ Tỉnh ủy “g. Về đất đai: ... - Cho ý kiến về Bảng giá đất hằng năm (bao gồm cả điều chỉnh, bổ sung)...”.

2. Cơ sở thực tiễn

- Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định “*Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương*”.

- Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026”.

- Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ: “2. Căn cứ quy định

tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh 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 đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

- Khoản 5 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 và điểm a khoản 6 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ), quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai*”.

Như vậy, từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa sẽ hết hiệu lực và không được sử dụng (Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh được thông qua tại các Nghị quyết của HĐND tỉnh, gồm: Nghị quyết số 231/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc thông qua Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Nghị quyết số 319/2022/NQ-HĐND ngày 27 tháng 8 năm 2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Nghị quyết số 231/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh; Nghị quyết số 44/2024/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2024 về việc điều chỉnh bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Nghị quyết số 231/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019; Nghị quyết số 319/2022/NQ-HĐND ngày 27 tháng 8 năm 2022; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 231/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 319/2022/NQ-HĐND ngày 27 tháng 8 năm 2022 của HĐND tỉnh).

Việc HĐND tỉnh 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 đồng thời với việc quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa là cần thiết, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Xây dựng, ban hành Nghị quyết của HĐND tỉnh quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa làm căn cứ áp dụng cho các trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 109, khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và thực hiện chính sách tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp.
- Tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ 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; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ 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 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật.
- Tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Mục I Phần IV Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ.
- Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, như sau:
 - + Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
 - + Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
 - + Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

+ Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

+ Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

- Phương pháp thực hiện: Thực hiện theo trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất quy định tại Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Mục I Phần IV Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Trên cơ sở thông tin đầu vào để định giá được các cơ quan, đơn vị cung cấp, đơn vị tư vấn độc lập tổ chức điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí, xác định loại đất, vị trí, tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành và xây dựng dự thảo Bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Trên cơ sở tham mưu, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 941/TTr-SNNMT ngày 14 tháng 7 năm 2025, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2565/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2025 về việc phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiến hành lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất theo hình thức đấu thầu rộng rãi qua hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, nhà thầu trúng thầu là Công ty TNHH Kiểm toán FAC.

3. Đơn vị tư vấn (Công ty TNHH Kiểm toán FAC) đã thực hiện các quy trình để xây dựng Bảng giá đất; phối hợp chặt chẽ với UBND các xã, phường để rà soát tổng hợp, thống kê chi tiết các đường, phố, đoạn đường, đoạn phố trên địa bàn, xem xét tên gọi của các đoạn đường, đoạn phố phù hợp với đơn vị hành chính cấp xã; đồng thời, tiến hành điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tổng hợp hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, xây dựng dự thảo Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện: (1) Đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa và Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2025; (2) Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo bảng giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các sở, ban, ngành và UBND các xã, phường, các cơ quan liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

5. Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo: (1) Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; (2) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng Tờ trình về việc xem xét ban hành Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh Thanh Hóa¹.

6. Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh Thanh Hóa đã tổ chức họp Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tại 03 phiên họp và ban hành các Thông báo kết quả thẩm định, gồm: (1) Thông báo số 12364/TB-HĐTĐBGĐ ngày 20 tháng 11 năm 2025 (phiên họp thứ nhất ngày 20 tháng 11 năm 2025); (2) Thông báo số 12838/TB-HĐTĐBGĐ ngày 28 tháng 11 năm 2025 (phiên họp thứ hai ngày 27 tháng 11 năm 2025); (3) Thông báo số 259/TB-HĐTĐBGĐ ngày 30 tháng 11 năm 2025 (phiên họp thứ ba ngày 30 tháng 11 năm 2025).

7. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, xây dựng dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh và có Công văn số 15912/SNNMT-ĐDBĐVT ngày 30 tháng 11 năm 2025 gửi Sở Tư pháp thẩm định; theo đó Sở Tư pháp có Báo cáo số 1048/BCTĐ-STP ngày 30 tháng 11 năm 2025 thẩm định Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh; trên cơ sở tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ Bảng giá đất và có Tờ trình số 1470/TTr-SNNMT ngày 30 tháng 11 năm 2025 trình UBND tỉnh.

8. Ngày 01 tháng 12 năm 2025, UBND tỉnh đã tổ chức Phiên họp chuyên đề tháng 11 năm 2025 và ban hành Thông báo kết luận số 263/TB-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2025; Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh đã họp ngày 01 tháng 12 năm 2025 và thống nhất đối với nội dung Sở Nông nghiệp và Môi trường trình tại Tờ trình số 1470/TTr-SNNMT ngày 30 tháng 11 năm 2025 và giao các đồng chí lãnh đạo UBND tỉnh theo nhiệm vụ được phân công, chủ động xem xét, chỉ đạo hoàn chỉnh và ký ban hành hoặc trình xin ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm quyền theo quy định.

9. Căn cứ kết luận, chỉ đạo của Ban Thường vụ Đảng ủy, của UBND tỉnh, Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh đã có Tờ trình số 137-TTr/ĐU ngày 04 tháng 12 năm 2025 trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xin ý kiến về trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Ngày 05 tháng 12

¹ Được kiện toàn tại Quyết định số 3526/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh.

năm 2025, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã họp và ban hành Kết luận số 84-KL/TU ngày 05 tháng 12 năm 2025.

10. Thực hiện Kết luận số 84-KL/TU ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tập trung cao độ nhân lực để rà soát, đánh giá toàn diện, kỹ lưỡng nội dung Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh, bảo đảm công khai, minh bạch, phù hợp thực tiễn, đúng quy định pháp luật và hoàn thiện hồ sơ Bảng giá đất, có Tờ trình số 1496/TTr-SNNMT ngày 05 tháng 12 năm 2025 trình UBND tỉnh đề trình HĐND tỉnh.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Gồm 03 Điều và sắp xếp, bố cục như sau:

Điều 1. Quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ Nghị quyết này và các quy định của pháp luật, tổ chức triển khai thực hiện.

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

Điều 3. Hiệu lực thi hành: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và chấm dứt hiệu lực thi hành các Nghị quyết có liên quan đến Bảng giá đất đã ban hành trước đây.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết quy định các nội dung chính sau đây:

2.1. Tiêu chí xác định vị trí và số lượng vị trí đất nông nghiệp

2.1.1. Tiêu chí xác định vị trí

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

- a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- b) Khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

2.1.2. Số lượng vị trí đất:

- Đất trồng cây hằng năm: 02 vị trí;

- Đất trồng cây lâu năm: 02 vị trí;
- Đất nuôi trồng thủy sản: 02 vị trí;
- Đất làm muối: 01 vị trí.
- Đất rừng sản xuất: 02 vị trí.

2.2. Tiêu chí xác định vị trí và số lượng vị trí đất phi nông nghiệp

2.2.1. Tiêu chí xác định vị trí

Việc xác định vị trí đất căn cứ vào các tiêu chí sau đây:

a) Mặt tiền đường, đoạn đường, ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là đường, đoạn đường) mà thửa đất tiếp giáp;

b) Độ rộng của đường, đoạn đường chưa có giá trong bảng giá đất.

2.2.2. Số lượng vị trí đất: 04 vị trí, cụ thể như sau:

a) Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường được quy định trong bảng giá đất;

b) Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường chưa được quy định trong bảng giá có mặt cắt (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, đoạn đường được quy định trong bảng giá đất tới vị trí thửa đất) từ 3,0 m trở lên. Hệ số bằng 0,80 so với vị trí 1;

c) Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường chưa được quy định trong bảng giá có mặt cắt (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, đoạn đường được quy định trong bảng giá đất tới vị trí thửa đất) từ 2,0 m đến dưới 3,0 m. Hệ số bằng 0,60 so với vị trí 1;

d) Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường chưa được quy định trong bảng giá có mặt cắt (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, đoạn đường được quy định trong bảng giá đất tới vị trí thửa đất) dưới 2,0 m. Hệ số bằng 0,40 so với vị trí 1.

2.3. Giá đất nông nghiệp

2.3.1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản được xác định giá theo vị trí, quy định cụ thể tại các bảng:

a) Giá đất trồng cây hằng năm, bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác (Bảng 01 kèm theo);

b) Giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 02 kèm theo);

c) Giá đất rừng sản xuất (Bảng 03 kèm theo);

d) Giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 04 kèm theo).

2.3.2. Giá đất làm muối (Bảng 05 kèm theo).

2.3.3. Giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng: Tính bằng giá đất rừng sản xuất có cùng vị trí.

2.3.4. Giá đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất trồng cây hằng năm tại vị trí 1 của cùng xã, phường.

2.4. Giá đất phi nông nghiệp

2.4.1. Quy định giá các loại đất:

a) Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Bảng 06 kèm theo).

b) Giá đất ở tại đô thị (Bảng 07 kèm theo).

c) Giá đất ở tại nông thôn (Bảng 08 kèm theo).

d) Giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (Bảng 09 kèm theo).

đ) Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, đường, đoạn đường tại cùng xã, phường.

e) Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được xác định bằng giá đất ở cùng vị trí, đường, đoạn đường tại cùng xã, phường.

g) Giá đất xây dựng công trình sự nghiệp được xác định bằng giá đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí, đường, đoạn đường tại cùng xã, phường.

h) 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 cùng vị trí, đường, đoạn đường tại cùng xã, phường.

i) Giá đất mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản tại vị trí 2 của cùng xã, phường. Trường hợp không sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của vị trí 2 tại cùng xã, phường.

k) Giá đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, đường, đoạn đường tại cùng xã, phường.

2.4.2. Các trường hợp đặc biệt:

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với một mặt đường có từ 02 mức giá trở lên thì áp dụng theo mức giá cao nhất.

b) Trường hợp thửa đất (vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4) có đường nối thông với nhiều đường, đoạn đường có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường, đoạn đường có khoảng cách gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, đoạn đường bằng nhau thì áp dụng theo đường, đoạn đường có giá đất cao nhất.

c) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường (trừ khu công nghiệp, cụm công nghiệp):

- Thửa đất tại khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường, đoạn đường mà có mặt tiếp giáp với hai đường, đoạn đường trở lên thì được tính hệ số bằng 1,2 giá đất của đường, đoạn đường có giá đất cao nhất; trường hợp tiếp giáp với hai đường, đoạn đường có giá đất bằng nhau thì giá đất xác định theo đường, đoạn đường của thửa đất có mặt tiếp giáp lớn hơn.

- Thửa đất tiếp giáp 02 đường (mặt tiền và mặt sau hoặc mặt tiền và 01 mặt thoáng là khoảng chia trong một dãy nhà) hoặc thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường và có ít nhất một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với đường còn lại thì được tính hệ số bằng 1,1 của đường, đoạn đường có giá đất cao nhất.

d) Trường hợp thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 trên các đường, đoạn đường nhưng có chiều sâu lớn được xác định hệ số để giảm giá như sau:

- Từ đầu đường, đoạn đường đến 50m tính hệ số bằng 1,0 của vị trí đó.
- Trên 50m đến 100m tính hệ số bằng 0,80 của vị trí đó.
- Trên 100m đến 150m tính hệ số bằng 0,60 của vị trí đó.
- Trên 150m tính hệ số bằng 0,40 của vị trí đó.

đ) Trường hợp thửa đất là đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (trừ khu công nghiệp, cụm công nghiệp), có chiều sâu lớn được phân lớp để xác định hệ số giảm giá như sau:

- Lớp 1. Tính từ ranh giới thửa đất vào sâu đến 30m. Hệ số tính là 1,0;
- Lớp 2. Chiều sâu tiếp theo lớn hơn 30m đến 60m. Hệ số tính là 0,80;
- Lớp 3. Chiều sâu tiếp theo lớn hơn 60m đến 100m. Hệ số tính là 0,60;
- Lớp 4. Chiều sâu tiếp theo lớn hơn 100m. Hệ số tính là 0,40.

e) Trường hợp giá đất (của từng vị trí, phân lớp) áp dụng các quy định giảm giá tại điểm d và điểm đ khoản này cho ra mức giá thấp hơn mức giá thấp nhất của xã, phường nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá.

g) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiếp giáp với nhiều đường, đoạn đường, việc xác định giá đất sau khi giảm do phân lớp đối với lớp cuối cùng của thửa đất

nếu thấp hơn giá đất theo vị trí của đường, đoạn đường tiếp giáp của lớp đó (tiếp giáp xác định mặt cắt phân lớp theo hướng từ ngoài vào trong) thì giá đất của lớp đó được xác định theo giá đất theo vị trí của đường, đoạn đường tiếp giáp.

h) Đối với một khu đất của dự án được tách thành nhiều thửa đất do nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường trở lên hoặc được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì giá đất của cả khu đất được xác định như cách xác định giá đất của 01 thửa đất theo các quy định trên. Trường hợp khu đất của dự án được tách thành các thửa đất theo quy hoạch thì giá đất của dự án được xác định theo giá đất của từng thửa đất.

i) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có nhiều cách tính giá khác nhau thì áp dụng cách tính có mức giá cao nhất.

k) Đối với các khu dân cư thuộc mặt bằng quy hoạch khu dân cư mới tiếp giáp đường trục chính đã có giá trong bảng giá đất nhưng các tuyến đường nội bộ chưa được quy định trong bảng giá đất thì giá đất tại các tuyến đường nội bộ được xác định như sau:

- Đường có mặt cắt lớn hơn mặt cắt đường trục chính thì giá đất được tính hệ số bằng 1,2 giá đất đường trục chính;

- Đường có mặt cắt bằng mặt cắt đường trục chính thì giá đất được tính bằng giá đất đường trục chính;

- Đường nhánh có mặt cắt nhỏ hơn đường trục chính thì giá đất được tính hệ số bằng 0,8 giá đất đường trục chính.

2.5. Đất chưa sử dụng

Giá đất chưa sử dụng: Đất chưa sử dụng khi cần có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá đất 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 đã được quy định để xác định giá.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI HỒ SƠ CHÍNH SÁCH GỬI THẨM ĐỊNH: Không

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THỰC HIỆN VĂN BẢN SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Nguồn kinh phí cho việc thi hành văn bản: Kinh phí thuê đơn vị tư vấn xây dựng Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và các chi phí liên quan: 4.200.000.000 đồng.

2. Nguồn lực thực hiện Nghị quyết trên cơ sở nguồn lực sẵn có, không làm phát sinh bộ máy để thực hiện Nghị quyết.

3. Thời gian dự kiến trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết: Tại Kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

VII. HỒ SƠ, TÀI LIỆU KÈM THEO

Tờ trình số 1496/TTr-SNNMT ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và các tài liệu có liên quan gửi kèm theo.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Ủy viên UBND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Các sở: Nông nghiệp và Môi trường,
Tài chính, Tư pháp,
- Lưu: VT, KTTT_(ĐNV).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hoài Anh