

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Số: 441 /TTr- UBND

Bắc Ninh, ngày 05 tháng 12 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân 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 và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

VP. ĐOÀN ĐBQH & HĐND. T. BẮC NINH

ĐẾN

Số: 441/4

Ngày: 08/12/2025

Chuyển: T. ký huy 08/12/2025

Số và ký hiệu HS: Thực hiện

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết 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 Bắc Ninh như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý.

Căn cứ Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao;

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

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

Căn cứ 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 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 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ ban hành Nghị định 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 ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ ban hành Nghị định 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 24/QĐ-HĐND ngày 23/9/2024 của thường trực hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định những nội dung được giao tại các Luật, Nghị định, Thông tư;

Tại 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**”

Tại Khoản 11 Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ quy định:

“11. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 như sau:

“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”

2. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện Nghị quyết số: 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1658/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 Ủy ban thường vụ quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Bắc Ninh. Bảng giá đất hiện hành được xây dựng trên phạm vi địa giới hành chính của tỉnh Bắc Ninh (trước sáp nhập) và của tỉnh Bắc Giang (trước khi sáp nhập); đồng thời được quy định theo địa bàn cấp xã, cấp huyện của hai tỉnh (trước sáp nhập).

Bảng giá đất được xây dựng theo các loại đất, các tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và số lượng các Bảng giá đất được quy định theo Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

Bảng giá đất hiện hành của tỉnh Bắc Ninh và tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) ban hành đảm bảo đúng quy định, cơ bản đã được xây dựng phù hợp với tình hình thực tế địa phương, góp phần thực hiện thu ngân sách nhà nước trên địa bàn, phục vụ tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai và đảm bảo ổn định sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh; đồng thời trong năm 2024, tỉnh Bắc Ninh và tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) đều thực hiện điều chỉnh, bổ sung, đã thực hiện rà soát tổng thể, chi tiết và cập nhật cơ bản đầy đủ các khu đô thị, khu dân cư, tuyến

đường mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; rà soát kỹ lưỡng các khu vực giáp ranh, các tên đường phố, đoạn đường theo Nghị quyết đặt tên của HĐND.

Bảng giá đất hiện hành áp dụng cho 11 trường hợp, trong đó có nhiều trường hợp mới như: *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 đất thu tiền thuê đất hằng năm; 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.*

Ngoài ra Bảng giá đất được áp dụng để: xác định giá đất tái định cư quy định tại Khoản 3 Điều 111; xác định tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề quy định tại Khoản 1 Điều 109; xác định tiền thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ tiếp theo quy định tại Khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai;

Tuy nhiên, thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về sáp nhập tỉnh, bỏ cấp huyện, xây dựng chính quyền địa phương 2 cấp dẫn đến thay đổi lớn về vị trí, tên đường, khu vực, nhóm xã..., đồng thời tỉnh Bắc Ninh đang trong thời kỳ mới phát triển về mọi mặt, thu hút các nhà đầu tư lớn vào đầu tư, dần hình thành các khu đô thị mới, các dự án mang tầm quốc gia..., do vậy dẫn đến phải thu hồi diện đất lớn, xây dựng nhiều khu tái định cư, khu đấu giá, hình thành các tuyến đường mới, khu đô thị mới, khu dân cư mới...do vậy việc xây dựng Nghị quyết 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 Bắc Ninh là rất cần thiết và vô cùng quan trọng.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật 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 Bắc Ninh để áp dụng thống nhất trên phạm vi toàn tỉnh, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật và tình hình phát triển kinh tế- xã hội của tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Việc xây dựng Nghị quyết đảm bảo tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục theo quy định; trung thực, khách quan, công khai, minh bạch; bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, Người sử dụng đất và nhà đầu tư;

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết 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 Bắc Ninh.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan Nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Các tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Thực hiện Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành UBND tỉnh ban hành Công văn số 2135/UBND-KTTH ngày 5/9/2025 v/v triển khai xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; UBND tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, cơ quan liên quan, UBND các xã, phường thực hiện xây dựng Bảng giá đất.

2. Trên cơ sở chỉ đạo của UBND tỉnh, ngày 08/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 2100/SNNMT- QLĐĐ gửi các cơ quan, đơn vị Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND các xã, phường; Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1; Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Ninh số 2; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã tổ chức xây dựng Bảng giá đất, trong đó đề nghị UBND cấp xã rà soát, tổng hợp và đề xuất mức giá các loại đất theo từng vị trí, khu vực, đoạn đường, các khu dân cư, khu đô thị mới hình thành, khu vực dự kiến bố trí tái định cư; các tuyến đường đổi tên, mới được hình thành...; lập Tờ trình đề xuất mức giá các loại đất trên địa bàn cấp xã gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 30/9/2025.

3. Ngày 8/10/2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục ban hành Công văn số 3275/SNNMT- QLĐĐ tiếp tục đôn đốc cấp xã khẩn trương đề xuất gửi về Sở trước ngày 20/10/2025 để tổng hợp, rà soát tham mưu.

4. Trên cơ sở Bảng giá đất hiện hành, đề xuất của UBND các xã, phường, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổng hợp, rà soát dự thảo Nghị quyết của HĐND và các phụ lục Bảng giá kèm theo.

5. Ngày 03/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 4127/SNNMT- QLĐĐ gửi văn phòng UBND tỉnh v/v đề nghị đăng tải dự thảo Nghị quyết; Công văn số 4136/SNNMT- QLĐĐ gửi các cơ quan, ban, ngành, các Hiệp hội ... để xin ý kiến đối với dự thảo; Công văn số 4116/SNNMT- QLĐĐ gửi: Thuế tỉnh, Thuế cơ sở 1 đến 10 tỉnh Bắc Ninh; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các Chi nhánh. Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1, số 2; Các chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai liên phường, liên phường xã; UBND các phường, xã, tiếp tục rà soát;

6. Từ ngày 10/11/2025 đến ngày 13/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính, Thuế tỉnh, các cơ sở Thuế từ 1 đến 10, Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1, số 2 và các chi nhánh liên phường, liên phường xã làm việc trực tiếp với 99 xã, phường để rà soát cụ thể, chi tiết đến

từng vị trí, đoạn đường, khu vực, khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở, khu vực dự kiến thu hồi đất, dự kiến đầu giá, dự kiến tái định cư...;

7. Trên cơ sở kết quả rà soát, Sở Nông nghiệp tiếp tục đề nghị UBND cấp xã có Báo cáo cụ thể, chi tiết nội dung đề xuất (có kèm theo các bảng biểu, phiếu điều tra, khảo sát ...). Trên cơ sở rà soát và đề xuất của các xã, phường, thông tin về đầu giá quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất..., ý kiến tham gia của các sở, cơ quan, sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện dự theo Nghị quyết và các bảng giá chi tiết.

8. Ngày 13/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 4521/SNNMT-QLĐĐ, gửi Sở Tư pháp thẩm định; Công văn số 4520/SNNMT-QLĐĐ gửi Liên Hiệp các Hiệp hội Khoa học tỉnh phản biện;

9. Ngày 16/11/2025, Sở Tư pháp cáo báo cáo số 326/BC-STP Thẩm định dự thảo Nghị quyết 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 Bắc Ninh.

10. Ngày 17/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 4613/SNNMT-QLĐĐ v/v truyền thông chính sách, dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân 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 và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Công văn số 4612/SNNMT-QLĐĐ về đăng tải bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh gửi Trung tâm Thông tin – Văn phòng UBND tỉnh để đăng tải, đồng thời đăng tải lên trang Web của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

11. Ngày 18/11/2025, Liên hiệp các các Hiệp hội Khoa học tỉnh phản biện.

12. Ngày 21/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 4804/SNNMT-QLĐĐ xin ý kiến Phòng công chứng số 1, số 2- thuộc Sở Tư pháp; Các đơn vị tư vấn định giá đất;

13. Ngày 02/12/2025, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất đã tổ chức Hội nghị thẩm định Bảng giá theo đúng quy định;

14. Tiếp thu ý kiến của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 544/TTr-SNNMT ngày 02/12/2025 báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh và UBND tỉnh theo quy định.

15. Tiếp thu ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 03/12/2025; Đảng ủy UBND báo cáo Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh tại Hội nghị ngày 05/12/2025.

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

1. Bố cục dự thảo văn bản

Nghị quyết ban hành dưới dạng Quy định ban hành kèm theo

1.1. Nghị quyết gồm 3 điều

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này 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 Bắc Ninh.

Điều 2. Quy định hiệu lực thi hành

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1.2. Quy định kèm theo gồm: 3 chương, 6 Điều, kèm theo các Phụ lục Bảng giá các loại đất

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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. Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất

Điều 4. Quy định số lượng vị trí đất trong bảng giá đất

Chương III. QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

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

1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác (Chi tiết tại Phụ lục số 01 kèm theo).

2. Bảng giá đất trồng cây lâu năm (Chi tiết tại Phụ lục số 02 kèm theo).

3. Bảng giá đất rừng sản xuất (Chi tiết tại Phụ lục số 03 kèm theo).

4. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (Chi tiết tại Phụ lục số 04 kèm theo).

5. Bảng giá đất ở tại nông thôn (Chi tiết tại Phụ lục số 05 kèm theo).

6. Bảng giá đất ở tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*) khu nhà ở, khu đô thị mới, khu dân cư mới (Chi tiết tại Phụ lục số 06 kèm theo).

7. Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (giá đất chưa bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng) (Chi tiết tại Phụ lục số 07 kèm theo).

8. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*) khu nhà ở, khu đô thị mới, khu dân cư mới (Chi tiết tại Phụ lục số 08 kèm theo).

9. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (Chi tiết tại Phụ lục số 09 kèm theo).

10. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*) khu nhà ở, khu đô thị mới, khu dân cư mới (Chi tiết tại Phụ lục số 10 kèm theo).

11. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn (Chi tiết tại Phụ lục số 11 kèm theo).

12. Một số quy định chi tiết về giá đất đối với giá đất phi nông nghiệp.

Điều 6. 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 50% 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.

2. một số nội dung cụ thể

2.1. Căn cứ xác định khu vực

Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất phi nông nghiệp).

2.2. Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố hoặc khu vực và căn cứ vào điều kiện kết

cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực.

2.3. Quy định vị trí, khu vực đối với đất nông nghiệp

Được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phát triển kinh tế của cấp xã.

Nhóm các xã, phường có giá đất cao nhất là xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

Nhóm các xã, phường tiếp theo là xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn;

Nhóm các xã, phường còn lại là xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi nhất;

2.4. Quy định vị trí đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*):

Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố; quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và phân thành tối đa 4 vị trí:

a) Việc xác định vị trí của từng lô đất, thửa đất căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông quy định cụ thể như sau:

Vị trí 1: Là vị trí tiếp giáp mặt đường của các đường phố, các trục đường giao thông, có mức sinh lợi cao nhất và có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở các làn đường phụ của các đường phố chính; có ít nhất một mặt giáp với ngõ, đường nội bộ của khu nhà ở mà mặt cắt ngõ có chiều rộng từ năm mét trở lên (≥ 5) và có chiều sâu ngõ dưới 100 mét (tính từ sát mép lòng đường chính đến đầu thửa đất $< 100\text{m}$)

Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở các làn đường phụ của các đường phố chính; có ít nhất một mặt giáp với ngõ, đường nội bộ của khu nhà ở mà mặt cắt ngõ có chiều rộng từ năm mét trở lên (≥ 5) và có chiều sâu ngõ trên 100 mét (tính từ sát mép lòng đường chính đến đầu thửa đất $> 100\text{m}$), có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém hơn vị trí 2

Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ, hẻm đường nội bộ khu nhà ở có điều kiện sinh hoạt kém nhất và không thuộc các trường hợp trên.

b) Trường hợp thửa đất bám từ hai mặt đường trở lên thì xác định theo hướng có giá trị của thửa đất cao nhất tính theo Bảng giá đất.

c) Các thửa đất nằm ở vị trí 2, 3, 4 như đã nêu trên có ngõ thông với nhiều ngõ có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí có mức giá cao nhất.

d) Trường hợp các thửa đất có thể xác định vị trí thửa đất thuộc khu vực xã hoặc đoạn đường thì áp dụng theo vị trí có giá cao hơn.

2.5. Quy định vị trí đối với thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*) có chiều sâu lớn, như sau:

Vị trí 1: Tính từ mặt đường (*Chỉ giới giao, cho thuê đất*) vào sâu đến 50m.

Vị trí 2: Tính từ trên 50m vào sâu đến 100m.

Vị trí 3: Tính từ trên 100m vào sâu đến 150m.

Vị trí 4: Phần diện tích còn lại của thửa đất.

2.6. Quy định khu vực, vị trí đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn:

a) Phân khu vực:

Khu vực 1: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi, có điều kiện kết cấu hạ tầng tốt nhất của xã, ở vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông (*trừ các đường giao thông đã quy định giá đất trong Bảng giá đất*) hoặc nằm tại trung tâm xã hoặc nằm gần một trong các khu vực như: UBND xã, trường học, trạm y tế, chợ, khu thương mại, dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Khu vực 2: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi và có điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn khu vực 1, nằm ở ven các trục đường giao thông liên thôn và đất tiếp giáp với đất của khu vực 1;

Khu vực 3: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở những vị trí còn lại, có khả năng sinh lợi và có điều kiện kết cấu hạ tầng thấp kém hơn khu vực 1, khu vực 2 trong xã.

b) Phân vị trí đất: Trong 1 khu vực được chia từ 1 đến 3 vị trí, xác định vị trí quy định như sau:

Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất từng khu vực, ở vị trí có mặt tiền tiếp giáp với các trục đường giao thông hoặc nằm tại trung tâm xã hoặc nằm gần một trong các khu vực như: UBND xã, trường học, trạm y tế, chợ, khu thương mại, dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất tiếp giáp với các thửa đất nằm ở vị trí 1, có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém hơn các thửa đất nằm ở vị trí 1.

Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất tiếp giáp với các thửa đất nằm ở vị trí 2, có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém hơn các thửa đất nằm ở vị trí 2 và các vị trí còn lại của thửa đất.

2.7. Về số lượng vị trí Bảng giá

a. Đối với đất nông nghiệp: xác định theo loại đất, nhóm xã.

b. Đối với đất tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*gồm đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*): quy định tối đa 4 vị trí;

c. Đối với đất tại nông thôn (*gồm đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*): quy định tối đa 3 khu vực, mỗi khu vực quy định tối đa 3 vị trí.

2.8. Về mức giá các loại đất:

a. Giá đất nông nghiệp.

- Đối với địa bàn xã, phường thuộc tỉnh Bắc Ninh (trước sáp nhập): đề mức giá cụ thể: giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: 90.000 đồng/m²; đất rừng sản xuất: 40.000 đồng/m².

- Các phường, xã: thuộc địa bàn thành phố Bắc Giang, huyện Yên Dũng, thị xã Việt Yên, huyện Hiệp Hoà (trước sáp nhập): đề mức giá cụ thể: giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: 80.000 đồng/m²; đất rừng sản xuất: 30.000 đồng/m².

- Các địa bàn còn lại: đề xuất tăng giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: 70.000 đồng/m²; đất rừng sản xuất: 30.000 đồng/m².

(Chi tiết tại các phụ lục số 01, 02, 03, 04).

b. Về giá đất ở.

Đề xuất mức Bảng giá đất ở tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã*), cơ bản giữ ổn định những khu vực ít có biến động (*các phường lõi không thực hiện thu hồi đất, GPMB và ít có các giao dịch về chuyển nhượng*) do trong năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) và địa bàn tỉnh Bắc Ninh (trước sáp nhập) đã điều chỉnh, bổ sung, rà soát cụ thể, chi tiết các vị trí, đoạn đường cơ bản phù hợp với thị trường và điều kiện kinh tế, xã hội của địa phương; tuy nhiên do thay đổi đơn vị hành chính nên bố cục, sắp xếp lại theo địa bàn phường, xã mới; điều chỉnh mức giá những vị trí, khu vực, đoạn đường có biến động về giá, được đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; các Khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu tái định cư... mới hình thành, các khu vực dự kiến đấu giá, dự kiến bố trí tái định cư trong năm 2026; đồng thời rà soát giá đất ở nông thôn để điều chỉnh không thấp hơn tổng mức bồi thường, GPMB (Chi tiết tại phụ lục số 05; 06).

c. Giá đất các Khu, cụm công nghiệp: Chi tiết tại phụ lục số 07 kèm theo

d. Về giá đất thương mại dịch vụ: Chi tiết tại phụ lục số 08 và Phụ lục số 09.

e. Về giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Chi tiết tại phụ lục số 10 và Phụ lục số 11.

g) Đối với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt: xác định bằng 50% giá đất ở cùng vị trí, khu vực:

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN.

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý đất đai đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước, giảm bớt gánh nặng cho nền kinh tế, góp phần đảm bảo và nâng cao đời sống Nhà nước, doanh nghiệp và nhân dân. Việc ban hành Nghị quyết không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự công kênh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết bao gồm:

- Tuyên truyền, phổ biến: giao Sở UBND tỉnh, Sở Tư pháp, các cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị quyết đến các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị quyết, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, nguồn kinh phí từ các nhà đầu tư, các doanh nghiệp, người dân....bảo đảm cho việc thực hiện Nghị quyết.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị quyết.

(Kèm theo hồ sơ xây dựng Nghị quyết)

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết 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 Bắc Ninh, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, Các PCT.UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, VP ĐDBQH&HĐND tỉnh, Ban KT-NS. HĐND tỉnh;
- Các Sở, cơ quan thuộc UBND tỉnh;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh ;
- Văn phòng UBND tỉnh:
 - + Lãnh đạo Văn phòng;
 - + TP: KTTH; KTN;
 - + Lưu: VT, KTTH_{Huân}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đào Quang Khải