

Số: 152/2025/NQ-HĐND

Sơn La, ngày 29 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh
áp dụng từ ngày 01/01/2026**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

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

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 điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về 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;

Xét Tờ trình số 854/TTr-UBND ngày 19/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 1275/BC-KTNS ngày 26/12/2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của 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.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XV, Kỳ họp chuyên đề thứ 38 thông qua ngày 29 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội; Chính phủ;
- Các Bộ: NN&MT; Tư pháp;
- Vụ pháp chế, Bộ NN&MT;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh; UBND; Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh; Đại biểu HĐND tỉnh;
- Cục kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý VPHC - Bộ Tư pháp;
- Các Sở, ngành, Tổ chức Chính trị XH tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy; Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND tỉnh;
- TT ĐU, HĐND, UBND các xã, phường;
- Trung Tâm Thông tin - Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Lưu VT, KTNS.

CHỦ TỊCH



Lò Minh Hùng



**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Sơn La, ngày 29 tháng 12 năm 2025

QUY ĐỊNH

**Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh
áp dụng từ ngày 01/01/2026**

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của
Hội đồng nhân dân tỉnh)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.
2. Người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH TIÊU CHÍ CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc xác định vị trí giá đất

1. Căn cứ 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 tại 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 để quy định khu vực, vị trí và giá đất tại Nghị quyết này.
2. Khu vực trong Bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã.

Điều 4. Tiêu chí để xác định vị trí đối với đất phi nông nghiệp

1. Căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách của các thửa đất tới 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 tiếp giáp trực đường có

tên trong bảng giá đất có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo, vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4, vị trí 5 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn:

a) Vị trí của các thửa đất được xác định như sau:

Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) đã được quy định giá đất trong bảng giá đất (sau đây gọi là trục đường chính) ban hành kèm theo Nghị quyết này.

Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với ngõ đi ra trực tiếp với trục đường chính và có chiều rộng ngõ lớn hơn hoặc bằng ($\geq$) 6,5 mét trở lên.

Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với ngõ đi ra trực tiếp với trục đường chính và có chiều rộng ngõ từ 5,5 mét đến dưới 6,5 mét hoặc thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp có chiều rộng ngách lớn hơn hoặc bằng ($\geq$) 6,5 mét.

Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với ngõ đi ra trực tiếp với trục đường chính có chiều rộng ngõ từ 2,5 mét đến dưới 5,5 mét hoặc thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp ngách có chiều rộng từ 5,5 mét đến dưới 6,5 mét hoặc thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp hẻm có chiều rộng lớn hơn hoặc bằng ($\geq$) 6,5 mét.

Vị trí 5: các thửa đất còn lại.

b) Cách xác định ngõ, ngách, hẻm

Ngõ là đường đi lại trong cụm dân cư, có ít nhất một đầu thông ra đường trục chính.

Ngách là đường đi lại trong cụm dân cư có một đầu thông ra ngõ, không trực tiếp thông ra đường trục chính.

Hẻm là đường nối sau ngách.

c) Cách xác định chiều rộng của ngõ, ngách, hẻm

Chiều rộng bao gồm chiều rộng của lòng đường (mặt đường), vỉa hè, rãnh thoát nước; trường hợp không có vỉa hè hoặc rãnh thoát nước thì chiều rộng được tính đến hết mép của ngõ, ngách, hẻm.

Cách đo chiều rộng của ngõ, ngách, hẻm không đồng đều thì chiều rộng được xác định bằng mặt cắt ngang nhỏ nhất tính từ đầu ngõ, ngách, hẻm đến thửa đất.

2. Đối với thửa đất có nhiều cách xác định theo các vị trí do có khả năng lưu thông với nhiều tuyến đường thì giá đất được xác định theo vị trí có giá đất cao nhất.

3. Đối với các thửa đất có cốt cao độ bình quân chênh lệch (cao hơn hoặc thấp hơn so với mặt đường tiếp giáp) 1,5 mét trở lên thì giá đất giảm trừ 30% so với giá đất thửa đất đã xác định vị trí, tuyến đường theo nguyên tắc quy định khoản 1, khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4, vị trí 5 có kết cấu mặt đường

là đường đất thì giá đất được xác định bằng 70% so với giá đất của cùng vị trí tương ứng đã quy định trong bảng giá đất.

5. Đối với thửa đất có từ 02 cạnh (mặt) tiếp giáp đường/ngõ/ngách/hẻm trở lên thì giá đất được xác định như sau:

a) Thửa đất có 02 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) thì được tính tăng thêm tỷ lệ là 15%; 02 cạnh (mặt) tiếp giáp ngõ được tính tăng thêm tỷ lệ là 8 %; 02 cạnh (mặt) tiếp giáp ngách được tính tăng với tỷ lệ là 4%; 02 cạnh (mặt) tiếp giáp hẻm được tính tăng với tỷ lệ là 2%.

b) Trường hợp xác định tăng thêm đối với thửa đất đã áp dụng theo điểm a khoản này nhưng có tiếp giáp thêm mặt đường/ngõ/ngách/hẻm khác thì được tính tăng thêm bằng tổng các tỷ lệ của từng mặt tiếp giáp tương ứng. Tỷ lệ cho từng mặt tiếp giáp như sau: 8% đối với mặt đường, 4% đối với mặt ngõ, 2% đối với mặt ngách, 1% đối với mặt hẻm.

Việc tăng thêm tỷ lệ nêu tại điểm này được tính so với giá đất thửa đất đã xác định vị trí theo nguyên tắc quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

c) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với các loại mặt đường/ngõ/ngách/hẻm khác nhau thì việc xác định tăng thêm bằng tổng các tỷ lệ của từng mặt tiếp giáp tương ứng. Tỷ lệ cho từng mặt tiếp giáp như sau: 8% đối với mặt đường, 4% đối với mặt ngõ, 2% đối với mặt ngách, 1% đối với mặt hẻm;

d) Mức điều chỉnh giá đất tăng tối đa không quá 20% so với giá đất thửa đất xác định theo quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản này.

6. Đối với thửa đất có chiều sâu lớn thì thực hiện phân lớp như sau:

a) Đối với đất ở (không áp dụng đối với các lô đất nằm trong các khu đất đấu giá, đấu thầu):

- Lớp thứ 1: Từ mốc giới của thửa đất tiếp giáp đường (phố)/ngõ/ngách/hẻm đến 20m, giá đất được tính bằng 100% giá đất quy định.

- Lớp thứ 2: Từ trên 20 mét đến 40 mét, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp thứ 1.

- Lớp thứ 3: Từ trên 40 mét đến 60 mét, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp thứ 2.

- Lớp thứ 4: Từ trên 60 mét đến 80 mét, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp thứ 3.

- Lớp thứ 5: Phần diện tích còn lại của thửa đất, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp thứ 4.

b) Đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất trong Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp và điểm a khoản này):

- Lớp thứ 1: Tính từ mốc giới thửa đất tiếp giáp đường (phố)/ngõ/ngách/hẻm đến 40m, giá đất được tính bằng 100% giá đất quy định.

- Lớp thứ 2: Từ trên 40 mét đến 80 mét, giá đất được xác định bằng 50% giá

đất lớp thứ 1.

- Lớp thứ 3: Từ trên 80 mét đến 120 mét, giá đất được xác định bằng 50% giá đất lớp thứ 2.

- Lớp thứ 4: Phần diện tích còn lại của thửa đất tiếp giáp lớp thứ 3, giá đất được xác định tính bằng 50% giá đất lớp thứ 3.

c) Trường hợp thửa đất tại điểm a, điểm b khoản này có nhiều mặt tiếp giáp với nhiều đường, phố, ngõ, ngách, hẻm: Việc chia lớp được tính theo mặt cắt đường, phố, ngõ, ngách, hẻm có giá đất cao nhất.

d) Sau khi phân lớp theo nguyên tắc nêu trên, trường hợp giá bình quân thửa đất thấp hơn giá của vị trí có giá thấp nhất của đường phố, ngõ, ngách, hẻm được quy định trong Bảng giá đất mà thửa đất đó đang áp dụng thì lấy giá thấp nhất (vị trí có giá thấp nhất) của đường, ngõ, ngách, hẻm được quy định trong bảng giá đất đó làm giá của thửa đất.

đ) Trường hợp các thửa đất nằm tại vị trí giáp ranh giữa các địa giới hành chính cấp xã thì giá đất được xác định theo vị trí có mức giá cao nhất; nguyên tắc xác định vị trí và giá đất các trường hợp này tuân thủ các quy định tại các khoản 1, khoản 2 Điều này.

Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4, vị trí 5 khi lưu thông ra trục đường chính thuộc địa giới hành chính xã, phường khác thì được áp dụng giá đất của tuyến đường trục chính thuộc địa giới hành chính xã, phường đó.

7. Đối với các khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư đã được đầu tư theo quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 thì giá đất xác định là vị trí 1 trong phạm vi (nội khu) khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư đó mà không xác định theo vị trí quy định tại khoản 1 Điều 4 quy định này.

8. Đất khu công nghiệp và cụm công nghiệp được xác định chung là một vị trí theo các khu công nghiệp và cụm công nghiệp.

Điều 5. Đất nông nghiệp được xác định chung là một vị trí theo địa giới hành chính cấp xã.

CHƯƠNG III QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 6. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất quy định từ Bảng số 01, Bảng 02, Bảng 03, Bảng 04 ban hành kèm theo Quy định này.

Đối với diện tích đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất có đất ở hoặc các thửa đất nông nghiệp nằm xen kẽ với các thửa đất ở được xác định tăng 50% so với giá đất nông nghiệp có cùng mục đích quy định cùng khu vực, vị trí.

2. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định bằng mức giá đất rừng sản xuất quy định tại Bảng 04 ban hành kèm theo Quy định này.

3. Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất nông nghiệp tại khu vực lân cận. Trường hợp đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác mà tiếp giáp với nhiều loại đất nông nghiệp thì áp dụng giá đất của loại đất nông nghiệp cao nhất.

Điều 7. Giá các loại đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở được quy định tại Bảng số 05 ban hành kèm theo Quy định này.

2. Giá đất thương mại, dịch vụ quy định tại Bảng số 06 ban hành kèm theo Quy định này.

3. Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được quy định tại Bảng số 07 ban hành kèm theo Quy định này.

4. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại Bảng số 08 ban hành kèm theo Quy định này.

5. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận cùng vị trí.

6. 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, đất tín ngưỡng; 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 lân cận cùng vị trí.

7. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng thì căn cứ vào mục đích sử dụng để xác định mức giá đất.

Điều 8. Đất chưa sử dụng

- Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng, giá đất được xác định bằng (=) 20% giá đất nông nghiệp liền kề có mức giá cao nhất.

- Đất chưa sử dụng khi được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng vào mục đích nào thì giá đất được tính theo mục đích đó.

Điều 9. Áp dụng bảng giá đất

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

2. Trường hợp trong năm áp dụng mà có sự thay đổi về địa giới hành chính dẫn đến thay đổi về tên đường, địa điểm, địa danh mà không làm thay đổi về giá đất thì tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết này cho tới khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, cập nhật đối với các khu vực để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

4. Đối với khu đất đã đầu tư xây dựng làm khu tái định cư hoặc đang đầu tư xây dựng khu tái định cư để thực hiện bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất bị thu hồi./.

