

QUY ĐỊNH
Về Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên theo khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế.
- Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác liên quan.

Điều 3. Bảng giá đất đối với từng loại đất cụ thể

1. Bảng giá đất nông nghiệp (gồm đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác): chi tiết tại Phụ lục I kèm theo Quy định này.

Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư được tính bằng 1,0 lần mức giá đất nông nghiệp cùng loại quy định trong bảng giá đất; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở được tính bằng 1,5 lần mức giá đất nông nghiệp cùng loại quy định trong bảng giá đất.

2. Bảng giá đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ được xác định theo vị trí, khu vực tại mỗi xã: chi tiết tại Phụ lục II kèm theo Quy định này. Trong đó:

a) Giá đất thuộc khu vực 1 tại mỗi xã được xác định theo vị trí của từng thửa đất quy định như sau:

Vị trí 1 (VT1): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với vỉa hè hoặc mép hiện trạng của quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phố được xác định tại Bảng giá đất.

Vị trí 2 (VT2): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với mép hiện trạng đường thôn hoặc đường, ngõ, ngách, (sau đây gọi chung là ngõ) chiều rộng từ 3,5 mét đến dưới 7,0 mét đi ra quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phố được xác định tại Bảng giá đất.

Vị trí 3 (VT3): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ chiều rộng từ 2,0 mét đến dưới 3,5 mét đi ra quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phổ được xác định tại Bảng giá đất.

Vị trí 4 (VT4): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ chiều rộng dưới 2,0 mét đi ra quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phổ được xác định tại Bảng giá đất.

b) Giá của các thửa đất còn lại (thuộc khu vực 2) được xác định theo mức giá quy định cho từng xã.

3. Bảng giá đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ được xác định theo vị trí của từng thửa đất tại mỗi phường: chi tiết tại Phụ lục III kèm theo Quy định này. Trong đó:

a) Vị trí 1 (VT1): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với vỉa hè hoặc mép hiện trạng của quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phổ được xác định tại Bảng giá đất.

b) Vị trí 2 (VT2): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ chiều rộng từ 3,5 mét đến dưới 7,0 mét đi ra quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phổ được xác định tại Bảng giá đất.

c) Vị trí 3 (VT3): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ chiều rộng từ 2,0 mét đến dưới 3,5 mét đi ra quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phổ được xác định tại Bảng giá đất.

d) Vị trí 4 (VT4): áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ chiều rộng dưới 2,0 mét đi ra quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phổ được xác định tại Bảng giá đất và các thửa đất còn lại.

4. Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh: chi tiết tại Phụ lục IV kèm theo Quy định này. Trong đó:

a) Thửa đất có diện tích thuộc hành lang (hoặc lưu không) bảo vệ an toàn các công trình công cộng bị hạn chế xây dựng công trình thì giá đất của diện tích bị hạn chế bằng 0,7 lần mức giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp đó.

b) Thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với mép hiện trạng của đường, phố nằm trong ranh giới khu công nghiệp, cụm công nghiệp nhưng không thuộc đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì giá đất được xác định theo vị trí, khu vực quy định tại Bảng giá đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ.

Điều 4. Giá một số loại đất khác

1. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất phi nông nghiệp khác bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có cùng vị trí, khu vực quy

định tại khoản 2, khoản 3, Điều 3 và Điều 5 Quy định này.

2. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt bằng mức giá đất ở có cùng vị trí, khu vực quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 3 và Điều 5 Quy định này.

Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, công nhận hình thức sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thì giá đất bằng mức giá đất thương mại, dịch vụ có cùng vị trí, khu vực quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 3 và Điều 5 Quy định này.

3. Giá đất có mặt nước chuyên dùng, đất có mặt nước chưa sử dụng mà sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu 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 giá đất bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có cùng vị trí, khu vực quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 3 và Điều 5 Quy định này.

4. Giá đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ bằng giá đất trồng cây lâu năm trên cùng đơn vị hành chính cấp xã.

Điều 5. Giá đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ trong một số trường hợp cụ thể

1. Thửa đất bị án ngữ bởi kênh, mương, bờ đê, dốc cầu mà có lối đi ra trực tiếp đường, phố thì giá đất bằng 0,7 lần mức giá vị trí 1 của đường, phố đó trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 10 Điều này.

2. Thửa đất giáp đường gom (hoặc quy hoạch đường gom) mà đường gom đó chưa có trong Bảng giá đất thì giá của thửa đất này bằng 0,8 lần mức giá quy định cho đường chính liền kề, song song với đường gom đó trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 10 Điều này.

3. Thửa đất có vị trí 1 bị che khuất một phần bởi thửa đất khác mà cạnh tiếp giáp mặt đường ngắn hơn cạnh đối diện, thì giá đất của phần diện tích bị che khuất bằng 0,7 lần mức giá đất cùng vị trí.

4. Thửa đất có diện tích thuộc hành lang (hoặc lưu không hoặc có phần diện tích thuộc quy hoạch giao thông) bảo vệ an toàn các công trình công cộng mà bị hạn chế xây dựng công trình thì giá đất của diện tích bị hạn chế đó bằng 0,7 lần mức giá đất cùng vị trí.

5. Thửa đất tại vị trí giáp ranh giữa 02 đoạn trên cùng một trục đường, phố mà giá đất có sự chênh lệch thì xác định giá đất bằng mức bình quân mức giá quy định cho 02 đoạn.

6. Thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 tiếp giáp với ngõ mà nối thông với nhiều đường, phố, nếu khoảng cách đến các đường, phố khác nhau thì xác định giá đất theo ngõ của đường, phố gần nhất; nếu khoảng cách đến các đường, phố bằng nhau thì xác định giá đất theo ngõ của đường, phố có mức giá cao nhất.

7. Thửa đất nằm trên nhiều địa giới hành chính xã, phường thì giá đất của cả thửa đất được xác định theo giá của đơn vị hành chính có giá cao nhất.

8. Thửa đất không nằm trong ranh giới khu dân cư mới (khu đô thị mới, khu đầu giá, khu tái định cư) nhưng có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường, phố khu dân cư mới thì giá đất được xác định theo vị trí, khu vực có mức giá cao nhất. Trường hợp khu dân cư mới nằm trên địa giới hành chính nhiều xã, phường mà tại mỗi xã, phường đã quy định rõ tên khu dân cư mới thì giá đất được xác định theo từng xã, phường; trường hợp tại mỗi xã, phường không quy định rõ tên khu dân cư mới thì giá đất của cả khu được xác định theo giá của đơn vị hành chính có giá cao nhất.

9. Đối với đất ở

a) Giá đất của thửa đất ở tại vị trí 2, hoặc vị trí 3, hoặc vị trí 4 mà cách mép vỉa hè (hoặc mép hiện trạng của quốc lộ, đường tỉnh, đường xã hoặc tuyến đường, phố được xác định tại Bảng giá đất) về phía thửa đất:

Dưới 100 mét: giá đất được tính bằng mức giá đất của vị trí đó.

Từ 100 mét đến dưới 200 mét: giá đất được tính bằng 0,8 lần mức giá đất của vị trí đó.

Từ 200 mét trở lên: giá đất được tính bằng 0,6 lần mức giá đất của vị trí đó.

b) Giá đất sau khi xác định theo quy định tại điểm a khoản này không thấp hơn mức giá thấp nhất tại Bảng giá đất của xã, phường đó.

c) Thửa đất có từ 02 mức giá trở lên thì xác định theo vị trí có mức giá cao nhất. Trường hợp thửa đất tiếp giáp 02 đường, phố (hoặc ngõ) trở lên được xác định giá đất như sau:

Thửa đất có vị trí ở góc tiếp giáp với 02 đường, phố có độ rộng từ 7,0 mét trở lên thì giá đất bằng 1,15 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Thửa đất có vị trí ở góc tiếp giáp với 01 đường, phố có độ rộng từ 7,0 mét trở lên và cạnh còn lại tiếp giáp với ngõ có chiều rộng từ 3,5 mét đến dưới 7,0 mét thì giá đất bằng 1,1 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Thửa đất có vị trí ở góc tiếp giáp với 01 đường, phố có độ rộng từ 7,0 mét trở lên và cạnh còn lại tiếp giáp với ngõ có chiều rộng dưới 3,5 mét thì giá đất bằng 1,05 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Thửa đất có 02 cạnh đối diện nhau tiếp giáp 02 đường, phố hoặc có 01 cạnh

tiếp giáp đường, phố và 01 cạnh đối diện tiếp giáp ngõ có chiều rộng từ 3,5 mét trở lên thì giá đất bằng 1,05 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Thửa đất tiếp giáp với 03 đường, phố trở lên hoặc tiếp giáp 02 đường, phố trở lên và có 01 cạnh tiếp giáp với ngõ có chiều rộng từ 3,5 mét trở lên thì giá đất bằng 1,2 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

10. Đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ:

a) Thửa đất có vị trí 1 mà chiều sâu lớn hơn 50 mét thì được phân lớp theo chiều sâu để xác định giá đất:

Từ mép vỉa hè (hoặc mép hiện trạng đường giao thông) giáp thửa đất đến 50 mét, giá đất được xác định bằng 1,0 lần mức giá theo quy định.

Từ 50 mét đến 100 mét, giá đất được xác định bằng 0,8 lần mức giá theo quy định.

Từ 100 mét đến 200 mét, giá đất được xác định bằng 0,65 lần mức giá theo quy định.

Từ 200 mét trở lên, giá đất được xác định bằng 0,5 lần mức giá theo quy định.

Giá đất của phần diện tích tính theo chiều sâu được phân lớp nêu trên không thấp hơn mức giá đất tính theo vị trí tiếp giáp với đường, ngõ khác của thửa đất đó (nếu có) và không thấp hơn mức giá quy định cho vị trí 4 của đường, phố mà thửa đất đó tiếp giáp.

b) Thửa đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này sau khi xác định giá đất mà tổng giá trị của thửa đất cao hơn so với khi áp dụng giá đất theo vị trí 1 quy định tại điểm a khoản này thì giá đất của thửa đất được xác định theo vị trí 1 quy định tại điểm a khoản này.

c) Đối với một tổ chức sử dụng nhiều thửa đất liền kề nhau để thực hiện cùng một dự án hoặc sử dụng một thửa đất nhưng trong thửa đất có nhiều phần diện tích được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng ở thời điểm khác nhau thì giá đất được xác định theo giá thửa đất hoặc phần diện tích thửa đất tiếp giáp với tuyến đường, phố, ngõ có giá cao nhất và được xác định theo phân lớp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

d) Thửa đất có từ 02 mức giá trở lên thì xác định theo vị trí có mức giá cao nhất. Trường hợp thửa đất tiếp giáp 02 đường, phố (hoặc ngõ) trở lên được xác định giá đất như sau:

Thửa đất có vị trí ở góc tiếp giáp với 02 đường, phố có độ rộng từ 7,0 mét trở lên thì giá đất bằng 1,1 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Thửa đất có vị trí ở góc tiếp giáp với 01 đường, phố có độ rộng từ 7,0 mét trở lên và cạnh còn lại tiếp giáp với ngõ có chiều rộng từ 3,5 mét đến dưới 7,0 mét thì giá đất bằng 1,05 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Thửa đất tiếp giáp với 03 đường, phố trở lên hoặc tiếp giáp 02 đường, phố

trở lên và có 01 cạnh tiếp giáp với ngõ có chiều rộng từ 3,5 mét trở lên thì giá đất bằng 1,15 lần giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Điều 6. Cách xác định chiều rộng của đường, phố, ngõ

1. Xác định chiều rộng của đường, phố không có số, không có tên trong bảng giá đất áp dụng đối với thửa đất tại vị trí 1.

Chiều rộng đường, phố được xác định theo hiện trạng là chiều rộng trung bình của tuyến đường, phố tính từ ranh giới thửa đất hai bên đường (bao gồm cả vỉa hè, lề đường, hệ thống tiêu thoát nước vẫn phục vụ mục đích làm đường đi như rãnh thoát nước thải sinh hoạt, hệ thống cống ngầm, cống hộp).

2. Xác định chiều rộng của ngõ áp dụng đối với thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4.

a) Đối với ngõ có vỉa hè hoặc rãnh thoát nước thì chiều rộng bao gồm cả chiều rộng của vỉa hè hoặc rãnh thoát nước.

b) Đối với ngõ không có vỉa hè hoặc rãnh thoát nước thì chiều rộng được tính đến hết mép của ngõ.

c) Trường hợp ngõ có chiều rộng không đồng đều thì chiều rộng được tính bằng chiều rộng của đoạn hẹp nhất từ đầu ngõ đến thửa đất cần định giá./
