

## QUY ĐỊNH

### Tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 48/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025  
của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Nguyên tắc chung khi xác định giá các loại đất

Căn cứ vào thực tế khu vực, vị trí đất, khoảng cách tới đường giao thông (đối với nhóm đất nông nghiệp); khả năng sinh lời, khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện mức độ đầu tư cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ (đối với nhóm đất phi nông nghiệp) để xác định giá các loại đất theo nguyên tắc:

1. Nhóm đất nông nghiệp: Đất khu vực I, vị trí 1 có giá cao nhất; các khu vực, vị trí tương ứng tiếp theo có mức giá giảm dần.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp: Đường loại I, khu vực I, vị trí 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính có mức giá cao nhất. Các loại đường, khu vực và vị trí tiếp theo có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn có mức giá theo thứ tự giảm dần.

## 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 2. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất trong bảng giá đất

1. 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.

2. Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu 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 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.

### **Điều 3. Quy định số lượng vị trí đất trong bảng giá đất**

#### **1. Nhóm đất nông nghiệp**

a) Các bảng giá bao gồm: đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa; đất trồng cây hằng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất nuôi trồng thủy sản được xác định giá theo khu vực và vị trí. Cách xác định như sau:

- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, đường tỉnh, đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150;

- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300;

- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên.

b) Bảng giá đất rừng sản xuất: Được áp dụng theo khu vực (xã, phường thuộc khu vực nào áp giá theo khu vực đó).

#### **2. Nhóm đất phi nông nghiệp**

a) Bảng giá đất ở tại nông thôn; Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn; Bảng giá đất ở tại đô thị; Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị.

- Quy định chung:

+ Cụ ly, vị trí thửa đất: Được xác định theo chiều dài đường đi (ngắn nhất) từ trục đường chính đến thửa đất đó.

+ Xác định cụ ly, vị trí thửa đất để áp giá được tính theo vị trí quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

+ Xác định cụ ly, vị trí thửa đất theo chiều dài đường đi (ngắn nhất) từ trục đường chính đến thửa đất đó.

+ Xác định cụ ly, vị trí thửa đất áp giá tính theo diện tích tiếp giáp mặt tiền của thửa đất;

- Quy định về cách xác định giá cho từng vị trí của thửa đất:

+ Vị trí 1: Tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép ngoài của hành lang an toàn giao thông theo quy định (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào hết mét thứ 20 (nếu thửa đất có diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ thì cũng được tính theo giá của Vị trí 1).

+ Vị trí 2: Tính từ mét thứ 21 đến hết mét thứ 80 (nếu thửa đất nằm trong cự li 20 mét đầu nhưng không có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính và không cùng một chủ sử dụng đất đối với thửa đất có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính thì được tính theo giá Vị trí 2 của tuyến đường giao thông chính gần nhất).

+ Vị trí 3: Tính từ mét thứ 81 đến hết mét thứ 150;

+ Vị trí 4: Tính từ mét thứ 151 trở lên;

+ Vị trí 4 tại khu vực giáp ranh đô thị, các trục giao thông chính: Tính từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300.

+ Các vị trí chưa quy định mức giá trong bảng giá này và các vị trí còn lại áp dụng theo mức giá quy định tại bảng giá đất khu vực còn lại tại đô thị và nhóm vị trí tại nông thôn.

b) Quy định về cách xác định hệ số K đối với đất nằm trong các ngõ:

- Ngõ có chiều rộng trung bình lớn hơn hoặc bằng ba ( $\geq 3$ ) mét, hệ số K = 1;
- Ngõ có chiều rộng trung bình lớn hơn hoặc bằng hai ( $\geq 2$ ) mét đến nhỏ hơn ba ( $< 3$ ) mét, hệ số K = 0,9;
- Ngõ có chiều rộng trung bình nhỏ hơn hai ( $< 2$ ) mét, hệ số K = 0,8;

c) Hệ số từng vị trí xác định giá theo vị trí 1:

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| - Vị trí 1: K = 1,0; | - Vị trí 3: K = 0,4; |
| - Vị trí 2: K = 0,6; | - Vị trí 4: K = 0,2; |

d) Bảng giá đất ở thuộc khu vực còn lại tại nông thôn và đất ở tại đô thị (bao gồm đất ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn): Được xác định theo khu vực và nhóm vị trí.

đ) Đối với trường hợp thửa đất không có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính nhưng thửa đất liền kề cùng một chủ sử dụng đất có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính thì vị trí thửa đất được xác định từ vị trí của thửa đất liền kề và nhân với hệ số (K) tương ứng quy định đối với đất thuộc Vị trí 1 tại Điểm b Khoản 2 Điều này.

### **Chương III**

### **QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

#### **Điều 4. Quy định cụ thể bảng giá các loại đất**

1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác.

2. Bảng giá đất trồng cây lâu năm.

3. Bảng giá đất rừng sản xuất.

4. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.

5. Bảng giá đất ở tại nông thôn.

6. Bảng giá đất ở tại đô thị.

7. Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

8. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

9. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

10. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

11. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

### **Điều 5. 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 thì căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;
2. Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác thì căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;
3. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác thì căn cứ vào giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;
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, đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt thì căn cứ vào giá đất cùng mục đích sử dụng tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

Trường hợp trong bảng giá đất không có giá loại đất cùng mục đích sử dụng thì căn cứ vào giá đất ở hoặc giá đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất. Riêng đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp thì căn cứ vào giá đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

5. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng thì căn cứ vào mục đích sử dụng để quy định mức giá đất cho phù hợp.

### **Điều 6. Giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn**

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.

### **Điều 7. Xác định mức giá đối với một số trường hợp đặc biệt**

1. Đối với các thửa đất, khu đất có mức giá thấp nằm trong phạm vi 30 mét (tính từ điểm ngắt đường, đoạn đường, phố hoặc điểm đầu của đường, đoạn đường, phố giao nhau, các ngã ba, ngã tư có mức giá thấp) được xác định giá bằng trung bình cộng mức giá của đường, đoạn đường phố tiếp giáp.
2. Đối với thửa đất nằm sát các ngõ nối thông với nhiều đường, phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo giá đất 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 hơn.
3. Đối với thửa đất tiếp giáp với nhiều đường, phố liền kề nhau có các mức giá khác nhau thì áp dụng theo đường, phố có mức giá cao hơn, cụ thể: Lần lượt xác định toàn bộ vị trí 1 của các mặt đường, phần diện tích vị trí 1 trùng các mặt đường thì được xác định theo mặt đường có mức giá cao nhất; vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 tiếp tục xác định theo nguyên tắc trên. Trường hợp hết vị trí 1 chỉ có vị trí 2 hoặc vị trí 3 (không có vị trí 3 hoặc vị trí 4) thì xác định vị trí 2, vị trí 3 bằng cách tính bình quân giá đất của các trục đường thuộc vị trí 2, vị trí 3.

4. Đối với thửa đất, khu đất có 02 mặt đường không liền kề nhau (thuộc phía trước và phía sau thửa đất), có mức giá khác nhau: Trường hợp chiều dài thửa đất có vị trí 1 của 02 mặt đường thì xác định vị trí 1 của trục đường có mức giá cao nhất. Trường hợp chiều dài thửa đất có cả vị trí 1 và vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 của 02 mặt đường thì xác định vị trí 1 của từng trục đường, vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 được xác định bằng cách tính bình quân giá đất của 02 trục đường thuộc vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 8. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan tổ chức tổng hợp, cập nhật sự biến động giá đất trên địa bàn toàn tỉnh theo định kỳ, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính theo quy định.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường chỉ đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì, phối hợp với các phòng chức năng theo dõi, cập nhật biến động giá các loại đất trên địa bàn, định kỳ báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường theo đúng thời gian quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định./.

**TỔNG HỢP DANH MỤC BẢNG GIÁ ĐẤT**

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025  
của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn)*

STT	NỘI DUNG	Ghi chú
1	Giá đất thuộc địa bàn xã Thất Khê	Bảng 1
2	Giá đất thuộc địa bàn xã Đoàn Kết	Bảng 2
3	Giá đất thuộc địa bàn xã Tân Tiến	Bảng 3
4	Giá đất thuộc địa bàn xã Tràng Định	Bảng 4
5	Giá đất thuộc địa bàn xã Quốc Khánh	Bảng 5
6	Giá đất thuộc địa bàn xã Kháng Chiến	Bảng 6
7	Giá đất thuộc địa bàn xã Quốc Việt	Bảng 7
8	Giá đất thuộc địa bàn xã Bình Gia	Bảng 8
9	Giá đất thuộc địa bàn xã Tân Văn	Bảng 9
10	Giá đất thuộc địa bàn xã Hồng Phong	Bảng 10
11	Giá đất thuộc địa bàn xã Hoa Thám	Bảng 11
12	Giá đất thuộc địa bàn xã Quý Hòa	Bảng 12
13	Giá đất thuộc địa bàn xã Thiện Hòa	Bảng 13
14	Giá đất thuộc địa bàn xã Thiện Thuật	Bảng 14
15	Giá đất thuộc địa bàn xã Thiện Long	Bảng 15
16	Giá đất thuộc địa bàn xã Bắc Sơn	Bảng 16
17	Giá đất thuộc địa bàn xã Hưng Vũ	Bảng 17
18	Giá đất thuộc địa bàn xã Vũ Lãng	Bảng 18
19	Giá đất thuộc địa bàn xã Nhất Hòa	Bảng 19
20	Giá đất thuộc địa bàn xã Vũ Lễ	Bảng 20
21	Giá đất thuộc địa bàn xã Tân Tri	Bảng 21
22	Giá đất thuộc địa bàn xã Văn Quan	Bảng 22
23	Giá đất thuộc địa bàn xã Diêm He	Bảng 23
24	Giá đất thuộc địa bàn xã Yên Phúc	Bảng 24
25	Giá đất thuộc địa bàn xã Tri Lễ	Bảng 25
26	Giá đất thuộc địa bàn xã Tân Đoàn	Bảng 26
27	Giá đất thuộc địa bàn xã Khánh Khê	Bảng 27
28	Giá đất thuộc địa bàn xã Na Sầm	Bảng 28

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>Ghi chú</b>
29	Giá đất thuộc địa bàn xã Hoàng Văn Thụ	Bảng 29
30	Giá đất thuộc địa bàn xã Thụy Hùng	Bảng 30
31	Giá đất thuộc địa bàn xã Văn Lãng	Bảng 31
32	Giá đất thuộc địa bàn xã Hội Hoan	Bảng 32
33	Giá đất thuộc địa bàn xã Lộc Bình	Bảng 33
34	Giá đất thuộc địa bàn xã Mẫu Sơn	Bảng 34
35	Giá đất thuộc địa bàn xã Na Dương	Bảng 35
36	Giá đất thuộc địa bàn xã Lợi Bắc	Bảng 36
37	Giá đất thuộc địa bàn xã Thống Nhất	Bảng 37
38	Giá đất thuộc địa bàn xã Xuân Dương	Bảng 38
39	Giá đất thuộc địa bàn xã Khuất Xá	Bảng 39
40	Giá đất thuộc địa bàn xã Đình Lập	Bảng 40
41	Giá đất thuộc địa bàn xã Thái Bình	Bảng 41
42	Giá đất thuộc địa bàn xã Châu Sơn	Bảng 42
43	Giá đất thuộc địa bàn xã Kiên Mộc	Bảng 43
44	Giá đất thuộc địa bàn xã Hữu Lũng	Bảng 44
45	Giá đất thuộc địa bàn xã Tuấn Sơn	Bảng 45
46	Giá đất thuộc địa bàn xã Tân Thành	Bảng 46
47	Giá đất thuộc địa bàn xã Vân Nham	Bảng 47
48	Giá đất thuộc địa bàn xã Thiện Tân	Bảng 48
49	Giá đất thuộc địa bàn xã Yên Bình	Bảng 49
50	Giá đất thuộc địa bàn xã Hữu Liên	Bảng 50
51	Giá đất thuộc địa bàn xã Cai Kinh	Bảng 51
52	Giá đất thuộc địa bàn xã Chi Lăng	Bảng 52
53	Giá đất thuộc địa bàn xã Quan Sơn	Bảng 53
54	Giá đất thuộc địa bàn xã Chiến Thắng	Bảng 54
55	Giá đất thuộc địa bàn xã Nhân Lý	Bảng 55
56	Giá đất thuộc địa bàn xã Bằng Mạc	Bảng 56
57	Giá đất thuộc địa bàn xã Vạn Linh	Bảng 57
58	Giá đất thuộc địa bàn xã Đồng Đăng	Bảng 58
59	Giá đất thuộc địa bàn xã Cao Lộc	Bảng 59

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>Ghi chú</b>
60	Giá đất thuộc địa bàn xã Công Sơn	Bảng 60
61	Giá đất thuộc địa bàn xã Ba Sơn	Bảng 61
62	Giá đất thuộc địa bàn phường Tam Thanh	Bảng 62
63	Giá đất thuộc địa bàn phường Lương Văn Tri	Bảng 63
64	Giá đất thuộc địa bàn phường Kỳ Lừa	Bảng 64
65	Giá đất thuộc địa bàn phường Đông Kinh	Bảng 65
66	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	Bảng 66