

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**

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 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét Tờ trình số 275/TTr-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị 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; Báo cáo thẩm tra số 1507/BC-KTNS ngày 07 tháng 12 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tại Kỳ họp;

Hội đồng nhân dân 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.

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 với các nội dung chính sau đây:

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

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.

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

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. 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 đất 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 đất 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 đất 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 2,0m. Hệ số bằng 0,40 so với vị trí 1.

3. Giá đất nông nghiệp

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 phụ lục:

- a) Giá đất trồng cây hằng năm, bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác (Phụ lục I kèm theo);
- b) Giá đất trồng cây lâu năm (Phụ lục II kèm theo);
- c) Giá đất rừng sản xuất (Phụ lục III kèm theo);
- d) Giá đất nuôi trồng thủy sản (Phụ lục IV kèm theo).

3.2. Giá đất làm muối (Phụ lục V kèm theo).

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

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.

4. Giá đất phi nông nghiệp

4.1. Quy định giá các loại đất:

- a) Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Phụ lục VI kèm theo).
- b) Giá đất ở tại đô thị (Phụ lục VII kèm theo).
- c) Giá đất ở tại nông thôn (Phụ lục VIII 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 (Phụ lục IX kèm theo).
- đ) Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh 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.

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, đoạn 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 đất thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá đất.

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 tại 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.

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.

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

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Các Nghị quyết trước đây của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định về bảng giá đất sẽ được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa Khóa XVIII, Kỳ họp thứ 37 thông qua ngày 09 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Các bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Xây dựng; Tư Pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ VN tỉnh và các đoàn thể cấp tỉnh;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Thuế tỉnh Thanh Hóa;
- Thống kê tỉnh Thanh Hóa;
- TTr HĐND, UBND các xã, phường;
- Công báo tỉnh;
- Cổng thông tin của Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Báo và Đài PTTH Thanh Hóa;
- Lưu: VT, KTNS.

CHỦ TỌA



Lê Tiên Lam
Phó Chủ tịch Thường trực
Hội đồng nhân dân tỉnh