|  |  |
| --- | --- |
| **LIÊN DANH TƯ VẤN TĐG**  **QUẢNG NINH - VCHP-VLAND** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| DỰ THẢO | *Quảng Ninh, ngày tháng năm 2025* |

**BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT LẦN ĐẦU ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2026 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NINH**

*(số 01/SNN&MT-TĐGQN-VCHP-VLAND)*

**PHẦN I**

**I. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, Tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh**

**1. Khái quát về điều kiện tự nhiên**

Quảng Ninh là một tỉnh ở địa đầu phía đông bắc Việt Nam; trước sắp xếp, tỉnh có 13 đơn vị hành chính cấp huyện (trong đó có 4 thành phố trực thuộc tỉnh, 2 thị xã và 7 huyện), 186 đơn vị hành chính cấp xã; sau khi sắp xếp chuyển đổi mô hình chính quyền 02 cấp, tỉnh có 54 đơn vị hành chính cấp xã: gồm 22 xã, 30 phường và 02 đặc khu.

Quảng Ninh có biên giới quốc gia và hải phận giáp với nước Cộng hoà nhân dân Trung Hoa. Trên đất liền, phía bắc của tỉnh (có các huyện Bình Liêu, Hải Hà và thị xã Móng Cái) giáp huyện Phòng Thành và thị trấn Đông Hưng, tỉnh Quảng Tây với 132,8 km đường biên giới có vị trí an ninh, quốc phòng rất quan trọng; phía đông là vịnh Bắc Bộ; phía tây giáp các tỉnh Lạng Sơn, Bắc Giang, Hải Dương; phía nam giáp Hải Phòng. Bờ biển dài 250km.

Diện tích tự nhiên toàn tỉnh Quảng Ninh tính đến năm 2023 là 620.795 ha. Trong đó, đất nông nghiệp 482.938 ha, đất phi nông nghiệp 97.307 ha, đất chưa sử dụng 40.549 ha.

Vị trí địa lý: Quảng Ninh nằm ở phía Đông Bắc Việt Nam, có đường biên giới trên bộ và trên biển với Trung Quốc, cùng bờ biển dài hơn 250km và hơn 2.000 hòn đảo; có điều kiện thuận lợi về giao thương quốc tế, phát triển du lịch và kinh tế biển, từ đó tác động tích cực đến giá đất.

Về địa hình khí hậu: Quảng Ninh có địa hình đa dạng từ đồi núi, đồng bằng đến vùng ven biển và hải đảo, khí hậu bốn mùa đặc trưng của Miền Bắc, có điều kiện thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp và du lịch. Trong đó, những khu vực có cảnh quan thiên nhiên như Vịnh Hạ Long thường có giá đất cao hơn do tiềm năng du lịch lớn.

**2. Tình hình kinh tế - xã hội**

**2.1. Về Kinh tế:** Quảng Ninh là một trong những tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, đứng top 10 tỉnh có số thu ngân sách cao của cả nước, trong đó:

Ngành công nghiệp khai khoáng, đặc biệt ngành than có vai trò rất lớn, đóng góp đáng kể cho nền kinh tế của tỉnh và quốc gia. Ngoài than, Quảng Ninh đẩy mạnh phát triển các khu kinh tế ven biển, khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu, đồng thời thúc đẩy phát triển mạnh ngành du lịch dịch vụ trở thành ngành mũi nhọn khai thác tiềm năng về biển đảo và danh lam thắng cảnh, thu hút du khách đặc biệt là khách quốc tế.

Tăng trưởng kinh tế (GRDP) trong quý I năm 2025, GRDP của Quảng Ninh tăng 10,91 % so cùng kỳ. Trong 6 tháng đầu năm 2025, GRDP tăng 11,03 % so với cùng kỳ năm 2024. Tỉnh đặt mục tiêu GRDP năm 2025 đạt 12 % (Theo Nghị quyết 25/NQCP 2025, Quảng Ninh được giao chỉ tiêu tăng trưởng GRDP 12,0 %).

Đánh giá: Kết quả tăng trưởng đầu năm 2025 khá tích cực, cho thấy tỉnh duy trì đà phục hồi và phát triển mạnh sau đại dịch Covid 19 và bão Yagi năm 2024.

**2.2. Về Xã Hội:**

Dân số trung bình năm 2024 toàn tỉnh Quảng Ninh đạt **1.396.500** người, mật độ dân số bình quân đạt 225 người/km². Trong đó dân số sống tại thành thị đạt gần 968.200 người, chiếm 69,3% dân số toàn tỉnh, dân số sống tại nông thôn đạt 428.300 người, chiếm 30,7% dân số. Dân cư Quảng Ninh phân bố không đồng đều, mật độ dân số tập trung chủ yếu ở các thành phố, thị xã như Đông Triều, Uông Bí, Quảng Yên, Hạ Long, Cẩm Phả, Móng Cái trước sắp xếp, do đây là các trung tâm của ngành công nghiệp khai thác than, du lịch và cửa khẩu của Việt Nam, phần 8 huyện còn lại dân cư tương đối thưa thớt, sống chủ yếu bằng nghề nông (Theo Niên giám thống kê tỉnh Quảng Ninh năm 2024).

Sự chuyển dịch cơ cấu lao động và nguồn nhân lực từ nông thôn về thành thị đồng thời hoàn thiện và đồng bộ hạ tầng kinh tế - xã hội về giao thông, cảng biển, cửa khẩu, đường cao tốc, hệ thống điện nước, dịch vụ viễn thông…chính là bước chuẩn bị cho việc quy hoạch phát triển đô thị, quản lý đô thị thông minh, chống quá tải hạ tầng đô thị, đảm bảo chất lượng sống cho người dân.

Quảng Ninh xác định phát triển đô thị là “nhiệm vụ đột phá”, chú trọng quy hoạch đô thị thông minh, hạ tầng kỹ thuật đô thị, kết nối giao thông giữa các đô thị trong tỉnh. Tỷ lệ đô thị hóa cao giúp Quảng Ninh có lợi thế lớn trong thu hút đầu tư, phát triển dịch vụ, cải thiện chất lượng sống đô thị, giảm áp lực cho nông thôn ([Bộ Xây dựng, Báo Quảng Ninh](https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1184/65188/quang-ninh-xac-dinh-phat-trien-do-thi-la-nhiem-vu-dot-pha.aspx?utm_source=chatgpt.com))

Theo kế hoạch đến năm 2025, tỉnh hướng tới đô thị hóa đạt mức 75 %; đến 2030 đặt mục tiêu 7580 % đô thị hóa ([Báo Pháp Luật Việt Nam)](https://www.vietnamplus.vn/quang-ninh-xac-dinh-phat-trien-do-thi-la-nhiem-vu-dot-pha/679591.vnp?utm_source=chatgpt.com)

**3. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh**

**3.1. Thực trạng quản lý & sử dụng đất đai tại Quảng Ninh**

Từ sau ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 năm 2020, 2021 xuất hiện những đợt sốt đất trên toàn quốc và tại tỉnh Quảng Ninh. Trong những năm gần đây, công tác quản lý đất đai chặt chẽ và minh bạch đã làm cho thị trường bất động sản dần ổn định, cụ thể:

- Tỉnh Quảng Ninh đang gấp rút hoàn thành kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất: cấp xã hoàn thành tháng 2/2025, cấp huyện tháng 4/2025, cấp tỉnh trước 30/6/2025.

- Có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tỉnh giai đoạn 2021–2025; phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các địa phương; phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 20212030.

- Tăng cường quản lý, sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai; ban hành các quyết định sửa đổi, bổ sung một số quy định bảng giá đất; quản lý dự án “treo”, xử lý các dự án chậm tiến độ, đất được giao/cho thuê nhưng không sử dụng, sử dụng lãng phí.

- Đẩy mạnh thủ tục hành chính, “gần dân hơn”: từ 1/7/2025 Quảng Ninh áp dụng chính quyền 2 cấp; trung tâm hành chính công cấp xã, phường, đặc khu làm thủ tục đất đai. Điều này giúp dân dễ tiếp cận, giảm thời gian, chi phí.

~~- Chế độ chính sách về đất nông nghiệp được cải thiện: như mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (từ Luật Đất đai mới) lên 15 lần (trước là 10 lần) hạn mức giao đất tại địa phương.~~

Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực, đổi mới trong công tác quản lý và sử dụng đất đai thì vẫn còn những tồn tại chưa thể khắc phục, tháo gỡ ở hầu hết các địa phương trong cả nước, đây cũng là vấn đề nóng được đưa lên tin tức thời sự VTV1 tối ngày 02/10/2025 tại cuộc họp do Tổng Bí Thư Tô Lâm chủ trì.

- Dự án “treo”, sử dụng đất hoang hóa, đất được giao nhưng chậm đưa vào sử dụng hoặc doanh nghiệp nhà đầu tư không có năng lực sử dụng.

- Tình trạng “sốt đất” ảo, đầu cơ đất nền, cò đất, lũng đoạn thị trường đất; giá đất bị đẩy lên bởi kỳ vọng, chứ không phản ánh giá trị hạ tầng thực tế.

- Tranh chấp đất đai, chậm trễ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), bất cập trong thủ tục hành chính có thể ảnh hưởng đến quyền lợi người dân và tính minh bạch trong thị trường.

- Việc lập bản đồ đất đai, kiểm kê đất đai tuy được chú trọng nhưng gặp khó khăn về nguồn lực, xây dựng dự toán, chỉ số kỹ thuật, năng lực đơn vị tư vấn.

**3.2. Cách những yếu tố quản lý và sử dụng ảnh hưởng tới giá đất**

Từ những thực trạng trên, có thể thấy việc quản lý và sử dụng đất tác động tới giá đất theo các cách sau:

| **Yếu tố quản lý/sử dụng đất** | **Ảnh hưởng tới giá đất** |
| --- | --- |
| Quy hoạch sử dụng đất / Chính sách quy hoạch | Quy hoạch tốt, rõ ràng (chuyển đổi mục đích, quy hoạch đô thị) sẽ làm cho giá đất ở vùng quy hoạch tăng lên vì kỳ vọng hạ tầng, dịch vụ tiện ích phát triển. Ngược lại, quy hoạch “treo” hoặc quy hoạch không rõ ràng làm tăng rủi ro, khiến giá bị đẩy lên ảo, hoặc thị trường bất động sản thiếu ổn định. |
| Cơ sở hạ tầng, dịch vụ, kết nối giao thông | Khi đất được quy hoạch kèm theo cải thiện hạ tầng giao thông, đường sá, tiện ích xã hội (trường, bệnh viện, chợ,…), giá đất tăng vì kết nối tốt hơn, tiện nghi hơn. Nếu thiếu hạ tầng, giá đất dù quy hoạch vùng đẹp cũng khó tăng nhiều. |
| Minh bạch trong quản lý đất đai, thủ tục hành chính | Thủ tục nhanh, rõ ràng, cấp giấy chứng nhận sổ đỏ, đấu giá quyền sử dụng đất minh bạch sẽ làm giảm rủi ro cho người mua, giúp giá phản ánh thực giá thị trường. Nếu thủ tục rối rắm, chậm trễ, người mua phải bỏ thêm chi phí thời gian và rủi ro, có thể làm giảm giá thực hoặc làm tăng chi phí mà người mua sẵn sàng trả để đảm bảo pháp lý. |
| Xử lý dự án chậm tiến độ, đất hoang hóa, dự án treo | Nếu nhà nước kiên quyết thu hồi đất không sử dụng, dự án treo → tăng nguồn cung đất khả dụng, giảm áp lực giá đất ảo. Nếu để lâu, đất “nghỉ”, nguồn cung eo hẹp → giá đất bị đẩy lên cao hơn. |
| Chính sách về bảng giá đất, giá đền bù | Theo Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (dự kiến thông qua cuối năm, áp dụng từ 1/1/2026) thì giá bảng giá áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Khi bảng giá đất Nhà nước sát với giá thị trường → đền bù công bằng hơn, giảm tranh cãi, thúc đẩy phát triển dự án; nếu bảng giá thấp hơn nhiều thì khi nhà nước thu hồi đất giá đền bù thấp → người dân phản ứng, gây khó khăn cho dự án, kéo dài thời gian → gián tiếp làm tăng “chi phí rủi ro” vốn đã được người mua tính vào giá. |
| Tình trạng đầu cơ, sốt đất, “cò đất” | Khi quản lý thị trường yếu, có nhiều thông tin không minh bạch, cò mồi và đầu cơ dùng tin đồn, quy hoạch “ngầm” để đẩy giá → giá đất có thể tăng không căn cứ vào giá trị thực. Điều này dẫn tới bong bóng bất động sản, rủi ro cho người mua sau. |
| Chính sách hỗ trợ, ưu đãi đất nông nghiệp, chuyển đổi mục đích sử dụng đất | Những chính sách mở rộng hạn mức chuyển nhượng đất nông nghiệp, hỗ trợ thuế, ưu đãi về thủ tục sử dụng đất giúp tạo ra cơ hội chuyển đổi mục đích, từ đó thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Vùng nông nghiệp chuyển đổi sang dịch vụ hoặc khu dân cư sẽ có giá đất tăng mạnh. |

Điển hình tại một số địa phương như Vân Đồn đã có “sốt đất”, lũng đoạn thị trường. Tỉnh đã chỉ đạo xử lý nghiêm các hành vi giao đất, mua bán, sử dụng đất trái pháp luật, thu hồi dự án chậm trễ. [Hay](https://www.24h.com.vn/tai-chinh-bat-dong-san/he-luy-tu-con-sot-dat-van-don-nguy-co-trang-tay-c161a961590.html?utm_source=chatgpt.com) ở Quảng Yên, đất nền ở các điểm quy hoạch khu dân cư có biến động bất thường do cò đất, đầu cơ; UBND tỉnh có chỉ đạo tạm dừng đấu giá đất khi có dấu hiệu thổi giá.

Như vậy, bằng việc quản lý và điều tiết của Nhà nước, tương lai thị trường đất đai tại Quảng Ninh sẽ có những thay đổi mạnh mẽ:

Khi tỉnh Quảng Ninh hoàn thành kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, điều này sẽ giúp cập nhật thông tin đất đai hiện có, phát hiện kịp thời những thay đổi, chồng lấn, sử dụng trái phép… từ đó giúp quản lý tốt hơn và giảm rủi ro pháp lý, điều này sẽ làm giá đất ổn định hơn do độ minh bạch tăng lên.

Những chính sách mới trong Luật Đất đai (2024) như mở rộng hạn mức chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp sẽ thúc đẩy chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo nhu cầu thị trường, có thể làm tăng giá đất ở các vùng có quy hoạch chuyển đổi.

Việc xử lý dự án “treo” và thu hồi những khu đất không sử dụng sẽ làm tăng nguồn cung đất có thể phát triển, giúp áp lực lên giá giảm, đặc biệt ở các vùng đô thị hoặc vùng ven đô.

Tuy nhiên, nếu quản lý lỏng lẻo, thông tin quy hoạch không rõ ràng, hoặc có sự can thiệp không minh bạch, giá đất có thể tiếp tục bị đẩy lên ảo, dẫn tới rủi ro cho nhà đầu tư và người dân.

**II. Đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh ban hành tại Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 được thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến hết 31/12/2024; Tình hình và kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn cấp tỉnh phục vụ xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

**1. Đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến hết 31/12/2024**

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh ban hành tại Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 được thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến hết 31/12/2024 và được áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 theo quy định chuyển tiếp được quy định tại Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024**:** “1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.”. Bảng giá đất hiện hành được xây dựng theo quy định của Luật Đất đai 2013, bị khống chế bởi quy định về khung giá đất theo Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ *(tối đa 65 triệu đồng/m2)* nên giá đất chưa đảm bảo nguyên tắc thị trường.

Trong quá trình thực hiện bảng giá đất, căn cứ tình hình thực tế về giá đất của địa phương, UBND tỉnh đã có 7 lần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, trong đó:

- 5 lần được điều chỉnh, bổ sung bảng giá theo quy định của pháp luật đất đai 2013 tại các quyết định số: 11/2020/QĐ-UBND ngày 23/4/2020; số 34/2020/QĐ-UBND ngày 19/10/2020; số 11/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022; số 01/2023 ngày 9/1/2023; số 16/2023 ngày 4/5/2023.

- 2 lần được điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật đất đai 2024 tại Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 14/12/2024 và Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025.

Trong quá trình áp dụng, bảng giá đất hiện hành tại Quyết định 42/2019/QĐ-UBND đã mang lại sự ổn định, khung pháp lý tốt cho công tác quản lý đất đai, thu tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, xác định chi phí liên quan. Nó góp phần giảm rủi ro, tăng tính dự báo trong hành chính, góp phần cho phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh. Tuy nhiên, dù đã thực hiện điều chỉnh nhiều lần nhưng bảng giá đất hiện hành vẫn chưa bám sát thị trường, chưa kịp thời phản ánh được mức độ tăng giá đất trên thị trường, đặc biệt đối với các khu vực có biến động nhanh về giá đất do phát triển đô thị, du lịch hoặc hạ tầng lớn.

Theo quy định của Luật Đất đai 2024 thì Bảng giá đất được xây dựng đảm bảo theo nguyên tắc thị trường do không còn khung giá đất và phạm vi áp dụng của Bảng giá đất được mở rộng hơn so với Luật Đất đai 2013, bao gồm cả các trường hợp mà trước đây phải tính theo giá đất cụ thể *(như giá đất tái định cư, giá đất ở vượt hạn mức, đất thuê trả tiền hàng năm, giá khởi điểm đấu giá...)*; trong khi Bảng giá đất theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh được xây dựng theo Luật Đất đai 2013, bị khống chế bởi khung giá đất nên giá đất chưa đảm bảo nguyên tắc thị trường. Vì vậy, việc xây dựng bảng giá đất lần đầu để áp dụng từ ngày 01/01/2026 theo Luật đất đai 2024 là thực sự cần thiết và cấp bách, trực tiếp ảnh hưởng lớn đến các trường hợp được áp dụng Bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 159 và khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024 *(hạn chế tối đa thất thoát ngân sách đối với những vị trí chưa được xây dựng đảm bảo nguyên tắc thị trường).*

**2. Tình hình và kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn cấp tỉnh phục vụ xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

Tổ chức tư vấn thực hiện xây dựng bảng giá đất là Liên danh TĐG Quảng Ninh – VCHP – Vland gọi tắt là Liên danh tư vấn sẽ tiến hành xây dựng bảng giá đất trên cơ sở sau:

***2.1. Cơ sở pháp lý***

* Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
* Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
* Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;
* Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;
* Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
* Quyết định số 32/2025/QĐ- UBND ngày 03/04/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành Quy định các yếu tố xác định giá đất cụ thể trên địa bản tỉnh Quảng Ninh
* Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;
* Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 23/4/2020 và quyết định số 11/2022/QĐ-UBND ngày 15/3/2022; quyết định số 01/2023 ngày 9/1/2023; quyết định số 16/2023 ngày 4/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;
* Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 14/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ninh sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024” và điều chỉnh một số vị trí trong bảng giá các loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
* Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Điều chỉnh một số vị trí trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến hết 31/12/2024 và Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 14/12/2024 của UBND tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai;
* Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;
* Hợp đồng số 01/SNN&MT-TĐGQN-VCHP-VLAND ngày 18/6/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh với Liên danh TĐG Quảng Ninh - VCHP – VLAND.

**2.2. Tình hình thực hiện điều tra, thu thập thông tin giá đất**

**2.2.1. Phạm vi, loại đất và nội dung điều tra**

- Phạm vi điều tra: Thực hiện điều tra, khảo sát, thu thập thông tin trên toàn bộ 54 điểm điều tra tương ứng với 54 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc tỉnh Quảng Ninh.

- Loại đất điều tra: Các loại đất cần xây dựng bảng giá được quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, cụ thể: 1. Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác; 2. Đất trồng cây lâu năm; 3. Đất rừng sản xuất; 4. Đất nuôi trồng thủy sản; 5. Đất ở tại nông thôn; 6. Đất ở tại đô thị; 7. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; 8. Đất thương mại, dịch vụ; 9. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; 10. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

- Nội dung điều tra: Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin được thực hiện theo quy định tại Khoản 1,2,3,4-Điều 19-Nghị Định 71/2024/NĐ-CP, bao gồm thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế-xã hội, quản lý và sử dụng đất đai; thu thập thông tin đầu vào quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024

+ Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

+ Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

+ Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất”.

**2.2.2. Phương pháp thực hiện:** Thực hiện thu thập thông tin số liệu điều tra từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát trực tiếp từ hộ dân…đồng thời ứng dụng công nghệ để số hoá, lập bản đồ giá đất

**2.3.** **Kết quả đạt được:**

Tỉnh Quảng Ninh có hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai tương đối đầy đủ, được cập nhật thường xuyên do đó, đảm bảo được số liệu điều tra thu thập tại 100% đơn vị hành chính cấp xã. Kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh cụ thể như sau:

**BẢNG I - TỔNG HỢP PHIẾU ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT  
XÂY DỰNG BGĐ LẦN ĐẦU ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2026 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NINH**

| **STT** | **ĐVHC cấp xã mới theo NQ số 1679/NQ-UBTVQH15** | **Số điểm điều tra (xã, phường, đặc khu)** | **Tổng số vị trí trong BGĐ hiện hành** | **Vị trí của Khu CN, cụm CN** | **Tổng số vị trí cần xây dựng BGĐ 2026** | **Tổng số phiếu điều tra, khảo sát, thu thập thông tin đối với các loại đất** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ONT/ODT** | | **TMDV** | | **SXKD** | | **LUC/LUK** | | **BHK/CHN** | | **CLN/LNK** | | **RSX/RST** | | **NTS** | | **KCN, Cụm CN** |
| **Tổng HĐCN** | **HĐCN đưa vào sử dụng** | **HĐCN** | **HĐ cho thuê** | **HĐCN** | **HĐ cho thuê** | **HĐCN** | **Khảo sát thu nhập, chi phí** | **HĐCN** | **Khảo sát thu nhập, chi phí** | **HĐCN** | **Khảo sát thu nhập, chi phí** | **HĐCN** | **Khảo sát thu nhập, chi phí** | **HĐCN** | **Khảo sát thu nhập, chi phí** | **Quyết định cho thuê đất** |
| **TỈNH QUẢNG NINH** | | **54** | **7.742** | **13** | **8.851** | **26.471** | **18.249** | **19** | **952** | **-** | **598** | **648** | **2.680** | **555** | **2.489** | **846** | **3.349** | **648** | **1.373** | **76** | **1.187** | **4** |
| 1 | Xã Quảng La | 1 | 62 |  | 59 | 24 | 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 23 | 5 |  | 2 |  |
| 2 | Xã Thống Nhất | 1 | 203 |  | 173 | 191 | 112 |  | 1 |  | 1 | 39 |  |  |  | 5 |  | 46 | 200 |  |  |  |
| 3 | Xã Hải Hoà | 1 | 43 |  | 64 | 5 | 2 |  |  |  |  |  | 50 |  |  |  | 50 | 20 | 50 | 1 | 20 |  |
| 4 | Xã Tiên Yên | 1 | 90 |  | 170 | 151 | 137 |  | 17 |  | 79 | 10 | 19 | 18 | 27 | 13 | 22 | 6 | 15 | 1 | 10 |  |
| 5 | Xã Điền Xá | 1 | 21 |  | 48 | 15 | 14 |  |  |  |  | 1 | 10 | 3 | 12 | 5 | 14 | 11 | 20 |  | 9 |  |
| 6 | Xã Đông Ngũ | 1 | 36 |  | 80 | 43 | 40 |  |  |  | 1 | 36 | 44 | 23 | 32 | 11 | 20 | 42 | 51 | 2 | 11 |  |
| 7 | Xã Hải Lạng | 1 | 21 |  | 48 | 32 | 31 |  |  |  | 4 | 18 | 19 | 13 | 22 | 3 | 9 | 42 | 45 | 14 | 19 |  |
| 8 | Xã Lương Minh | 1 | 22 |  | 42 | 58 | 48 |  |  |  |  |  | 15 |  | 15 | 6 | 30 | 15 | 90 |  |  |  |
| 9 | Xã Kỳ Thượng | 1 | 23 |  | 57 | 17 | 15 |  |  |  |  |  | 15 | 3 | 15 | 3 | 30 | 8 | 90 |  |  |  |
| 10 | Xã Ba Chẽ | 1 | 115 | 1 | 232 | 101 | 77 |  |  |  |  | 2 | 15 | 9 | 15 | 14 | 30 | 77 | 60 |  |  |  |
| 11 | Xã Quảng Tân | 1 | 102 |  | 98 | 136 | 44 | - | - | - | - | 40 | 459 | 41 | 425 | 23 | 341 | 50 | 91 | 2 | 327 |  |
| 12 | Xã Đầm Hà | 1 | 152 |  | 124 | 366 | 262 | - | 10 | - | - | 15 | 686 | 15 | 727 | 10 | 308 | 14 | 36 | 1 | 253 |  |
| 13 | Xã Quảng Hà | 1 | 149 | 1 | 241 | 595 | 544 |  | 5 |  | 5 | 5 | 12 | 21 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 3 | 12 |  |
| 14 | Xã Đường Hoa | 1 | 35 |  | 51 | 102 | 102 |  |  |  |  | 2 | 9 | 1 | 9 | 15 | 9 | 31 | 9 | 10 | 9 |  |
| 15 | Xã Quảng Đức | 1 | 29 |  | 61 | 177 | 174 |  |  |  | 1 | 2 | 9 | 3 | 9 | 2 | 9 | 16 | 9 |  | 9 |  |
| 16 | Xã Hoành Mô | 1 | 27 |  | 61 | 58 | 52 |  |  |  |  |  | 15 | 2 | 15 | 2 | 30 | 6 | 15 |  |  |  |
| 17 | Xã Lục Hồn | 1 | 25 |  | 41 | 6 | 1 |  |  |  |  |  | 30 | 2 | 15 |  | 30 | 9 | 15 |  |  |  |
| 18 | Xã Bình Liêu | 1 | 81 |  | 165 | 28 | 24 |  |  |  |  | 9 | 30 | 17 | 15 | 7 | 30 | 5 | 15 |  |  |  |
| 19 | Xã Hải Sơn | 1 | 16 |  | 59 | 21 | 21 |  |  |  |  | - | 30 | 3 | 30 | 2 | 20 | 3 | 20 | - | 10 |  |
| 20 | Xã Hải Ninh | 1 | 121 |  | 295 | 145 | 143 |  |  |  | 1 | 5 | 30 | 8 | 30 | 4 | 20 | 5 | 20 | - | 10 |  |
| 21 | Xã Vĩnh Thực | 1 | 28 |  | 105 | 18 | 17 |  |  |  |  | 2 | 30 | - | 30 | 1 | 20 | 1 | 20 | - | 10 |  |
| 22 | Phường An Sinh | 1 | 63 |  | 60 | 649 | 547 |  | 4 |  | 6 | 53 | 9 | 37 | 9 | 54 | 9 | 9 | 9 | 1 | 9 |  |
| 23 | Phường Đông Triều | 1 | 131 |  | 171 | 516 | 364 |  | 38 |  | 46 | 47 | 15 |  | 15 | 9 | 15 | 7 | 15 | 1 | 15 |  |
| 24 | Phường Bình Khê | 1 | 36 |  | 55 | 424 | 371 |  | 3 |  | 11 | 17 | 9 | 4 | 9 | 58 | 9 | 7 | 9 |  | 9 |  |
| 25 | Phường Mạo Khê | 1 | 353 |  | 363 | 1.843 | 1.256 |  | 127 |  | 126 | 103 | 12 | 6 | 12 | 44 | 12 |  | 12 | 9 | 12 |  |
| 26 | Phường Hoàng Quế | 1 | 65 |  | 48 | 380 | 293 |  | 15 |  | 3 | 74 | 12 |  | 12 | 35 | 12 | 4 | 12 | 9 | 12 |  |
| 27 | Phường Yên Tử | 1 | 174 | 1 | 143 | 945 | 271 | - | 39 | - | 6 | 3 | 78 | 4 | 6 | 64 | 41 | 3 | 4 | - | 17 |  |
| 28 | Phường Vàng Danh | 1 | 137 |  | 212 | 926 | 543 |  | 48 |  |  | - | *30* | - | *16* | *37* | *9* | *20* | *14* | - | *15* |  |
| 29 | Phường Uông Bí | 1 | 262 |  | 312 | 2.056 | 902 | - | 290 | - | 26 | 2 | *64* | 3 | *39* | 85 | *31* |  | *3* | 3 | *10* |  |
| 30 | Phường Đông Mai | 1 | 138 | 1 | 125 | 422 | 178 |  | 6 |  |  | 1 | 210 | 9 | 108 | 35 | 36 |  |  |  | 9 |  |
| 31 | Phường Hiệp Hoà | 1 | 145 | 1 | 147 | 227 | 113 |  | 2 |  |  |  |  | 8 |  | 18 |  |  |  |  |  |  |
| 32 | Phường Quảng Yên | 1 | 360 |  | 349 | 442 | 220 |  | 42 |  | 1 | 4 |  | 37 |  | 14 |  |  |  |  |  |  |
| 33 | Phường Hà An | 1 | 134 |  | 134 | 312 | 172 |  | 4 |  |  | 1 |  | 5 |  | 19 |  |  |  |  |  |  |
| 34 | Phường Phong Cốc | 1 | 159 |  | 168 | 159 | 94 |  | 6 |  |  |  | 150 |  | 70 | 4 | 58 |  |  |  | 62 |  |
| 35 | Phường Liên Hoà | 1 | 100 | 2 | 108 | 231 | 158 |  | 8 |  |  |  | 115 |  | 52 | 5 | 20 |  |  |  | 50 |  |
| 36 | Phường Tuần Châu | 1 | 81 |  | 66 | 245 | 165 |  | 2 |  |  | 6 | 159 |  | 123 |  | 142 |  |  |  | 12 |  |
| 37 | Phường Việt Hưng | 1 | 241 | 1 | 168 | 738 | 594 |  | 3 |  | 3 | 6 | 45 |  | 115 | 18 | 500 | 2 | 236 |  | 29 |  |
| 38 | Phường Bãi Cháy | 1 | 261 | 1 | 213 | 636 | 510 | 19 | 114 |  |  |  |  |  | 214 | 2 | 745 | 1 |  |  | 5 |  |
| 39 | Phường Hà Tu | 1 | 188 |  | 145 | 547 | 496 |  | 5 |  | 1 | 19 |  |  |  | 7 |  |  |  |  |  |  |
| 40 | Phường Hà Lầm | 1 | 293 |  | 221 | 1.708 | 1.415 |  | 67 |  |  |  |  |  |  |  | 104 |  |  |  |  |  |
| 41 | Phường Cao Xanh | 1 | 233 | 1 | 192 | 1.598 | 1.383 |  | 12 |  | 2 |  |  |  |  |  | 152 |  |  |  |  |  |
| 42 | Phường Hồng Gai | 1 | 264 |  | 283 | 494 | 391 |  | 5 |  |  |  |  |  |  | 3 | 32 |  |  |  |  |  |
| 43 | Phường Hạ Long | 1 | 152 |  | 132 | 868 | 673 |  |  |  |  |  |  |  |  | 5 |  |  |  |  | 11 |  |
| 44 | Phường Hoành Bồ | 1 | 332 | 1 | 314 | 603 | 359 |  |  |  |  | 15 |  |  |  | 6 |  | 44 | 100 |  | 5 |  |
| 45 | Phường Mông Dương | 1 | 77 |  | 65 | 141 | 53 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 40 | 20 | 3 | 1 | 3 |  |
| 46 | Phường Quang Hanh | 1 | 190 |  | 171 | 813 | 334 |  | 1 |  |  |  |  | 1 |  | 1 | 40 | 6 | 3 |  | 3 |  |
| 47 | Phường Cẩm Phả | 1 | 306 |  | 302 | 979 | 404 |  | 4 |  | 1 |  |  |  |  | 1 | 40 |  | 3 |  | 3 |  |
| 48 | Phường Cửa Ông | 1 | 261 | 1 | 229 | 834 | 453 |  |  |  |  |  |  | 9 |  | 3 | 40 | 1 | 3 |  | 3 |  |
| 49 | Phường Móng Cái 1 | 1 | 305 |  | 545 | 906 | 849 |  | 3 |  |  | 40 | 74 | 77 | 47 | 52 | 39 |  | 5 | 8 | 26 |  |
| 50 | Phường Móng Cái 2 | 1 | 218 |  | 362 | 665 | 632 |  | 7 |  |  | 10 | 50 | 49 | 50 | 18 | 50 |  | 5 | 3 | 50 |  |
| 51 | Phường Móng Cái 3 | 1 | 78 | 1 | 157 | 929 | 901 |  |  |  |  | 40 | 50 | 66 | 50 | 53 | 50 | 27 | 10 | 3 | 50 |  |
| 52 | Đặc Khu Vân Đồn | 1 | 513 |  | 521 | 1.820 | 1.222 |  | 49 |  | 274 | 21 | 36 | 56 | 36 | 57 | 36 | 34 | 36 | 4 | 36 |
| 53 | Đặc Khu Cô Tô | 1 | 89 |  | 92 | 114 | 50 |  | 15 |  |  |  | 32 |  | 48 |  | 50 |  |  |  | 17 |  |
| 54 | Xã Cái Chiên | 1 | 2 |  | 4 | 12 | 12 |  |  |  |  |  | 3 | 2 | 3 | 1 | 3 | 21 | 3 |  | 3 |  |

Hạ tầng công nghệ thông tin của tỉnh được đầu tư, hỗ trợ hiệu quả cho việc phân tích và tổng hợp số liệu theo quy định tại biểu mẫu 01, 02, 03 Phụ lục I của Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Thông tin thu thập được phân loại theo loại đất, vị trí, khu vực và tổng hợp thành cơ sở dữ liệu đầu vào phản ánh biến động thị trường phục vụ việc xây dựng bảng giá đất.

**2.4. Đánh giá chung về tình hình thực hiện điều tra, thu thập thông tin giá đất**

**Thuận lợi:** Được **s**ự quan tâm, chỉ đạo quyết liệt của UBND tỉnh, Sở NN&MT, Cơ quan thuế và các cấp, các ngành tại địa phương tạo mọi điều kiện để Liên danh tư vấn hoàn thành việc điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh một cách nghiêm túc, đúng quy trình, đảm bảo đúng tiến độ theo yêu cầu của Tỉnh. Đây là tiền đề quan trọng để tỉnh xây dựng bảng giá đất sát thực tế thị trường, góp phần phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

**Khó khăn:** Bên cạnh những thuận lợi thì tồn tại một số hạn chế mà Liên danh tư vấn gặp phải khi thực hiện công tác điều tra, thu thập thông tin, cụ thể:

- Một số khu vực chưa có nhiều giao dịch thực tế, đặc biệt là vùng sâu, vùng ven biển, miền núi.

- Tình trạng giao dịch “hai giá” phổ biến gây khó khăn cho việc xác định giá đất sát thị trường.

- Một bộ phận người dân chưa hợp tác đầy đủ trong việc cung cấp thông tin giao dịch.

**PHẦN II**

**PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT LẦN ĐẦU ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2026 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NINH**

**I. Các loại đất cần xây dựng bảng giá đất lần đầu**

Các loại đất cần xây dựng bảng giá đất lần đầu theo Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, bao gồm10 loại đất cần phải quy định giá (xác định giá theo các phương phương định giá đất quy định tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024), như sau:

*1. Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác.*

*2. Đất trồng cây lâu năm.*

*3. Đất rừng sản xuất.*

*4. Đất nuôi trồng thủy sản.*

*5. Đất ở tại nông thôn.*

*6. Đất ở tại đô thị*.

*7. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp.*

*8. Đất thương mại, dịch vụ.*

*9. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.*

*10. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.*

**II. Quan điểm xác định giá các loại đất**

- Việc xây dựng bảng giá đất lần đầu công bố và áp dụng từ ngày 1/1/2026 trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tưtheo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Bám sát quan điểm chỉ đạo của: *(i) Thủ tướng Chính phủ tại:* Công điện số 79/CĐ-TTg ngày 13/8/2024 “V/v triển khai có hiệu quả thi hành Luật Đất đai”, số 105/CĐ-TTg ngày 10/10/2024 “V/v tập trung chỉ đạo, triển khai thi hành Luật Đất đai”; các Văn bản số: 6644/VPCP-NN ngày 17/9/2024 “V/v đánh giá tác động của bảng giá đất điều chỉnh”; số 6121/VPCP-NN ngày 26/6/2024 “V/v hướng dẫn áp dụng bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024”; số 6846/VPCP-NN ngày 25/9/2024 “V/v áp dụng bảng giá đất”; và *(ii) Bộ Tài nguyên và Môi trường* tại các Văn bản: số 5317/BTNMT-QHPTTNĐ ngày 8/8/2024 “V/v quy định về giá đất thuộc thẩm quyền của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương”; Thông báo số 599/TB-BTNMT ngày 15/10/2024 về “Ý kiến kết luận của Thứ trưởng Lê Minh Ngân tại buổi làm việc với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất”. Trong đó yêu cầu: *cần xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động một cách đầy đủ các yếu tố có liên quan như ảnh hưởng giá đất, khu vực, vị trí, đối tượng chịu tác động, tăng cường tuyên truyền để đảm bảo sự đồng thuận; tránh cú sốc tăng giá đột biến trong Bảng giá đất.*

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 thì bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 1/1/2026; hàng năm được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung để công bố và áp dụng từ ngày 01/01 của năm tiếp theo. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm thì UBND cấp tỉnh quyết định.

Việc xây dựng bảng giá đất lần đầu phải: (i) căn cứ, bám sát định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh với mục tiêu chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế phát triển bền vững, thu hút đầu tư vào các dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp với hàng hóa, sản phẩm có giá trị gia tăng cao, tạo việc làm và thị trường lao động bền vững; (ii) xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động đầy đủ các yếu tố có liên quan; và (iii) tuyệt đối không được để xảy ra tình trạng đầu cơ đất đai, sốt đất làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

~~Hiện nay, theo Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (dự kiến thông qua cuối năm, áp dụng từ 1/1/2026), chính sách về giá đất có thay đổi lớn như sau:~~

*~~Về quan điểm: (i) Luật Đất đai sửa đổi thể hiện quan điểm về quyền chủ sở hữu của Nhà nước trong việc quyết định giá đất, Nhà nước kiểm soát giá đất khi giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; Giá đất do Nhà nước quyết định là công cụ để Nhà nước định hướng, điều chỉnh, bình ổn giá đất thị trường, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh doanh. Việc áp dụng bảng giá đất thay cho giá đất cụ thể sẽ dễ tính toán, tạo thuận lợi cho việc áp dụng; khắc phục được những vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể; đẩy nhanh công tác xác định nghĩa vụ tài chính, nhanh chóng đưa đất vào sử dụng, tránh lãng phí; tiết kiệm được kinh phí thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với từng dự án; và (ii) Giao Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện Luật. Cụ thể một số nội dung cơ bản về giá đất như sau:~~*

*~~- Sửa đổi Điều 159 về bảng giá đất theo hướng: (i) bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; quy định bảng giá đất được xây dựng theo loại đất, khu vực, vị trí; (ii) quy định HĐND cấp tỉnh quyết định bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần, công bố và áp dụng từ ngày 01/01 của năm đầu kỳ; trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung để chủ động áp dụng trong trường hợp cần thiết đáp ứng với yêu cầu thực tế của từng địa phương.~~*

*~~- Sửa đổi, bổ sung Điều 160 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm giá đất của các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được UBND cấp tỉnh ban hành áp dụng từ ngày 01/01 hằng năm; trường hợp cần thiết, UBND cấp tỉnh sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực để áp dụng. Việc sửa đổi để đảm bảo đầy đủ các căn cứ tính tiền sử dụng, tiền thuê đất khi áp dụng bảng giá đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp có biến động đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương.~~*

**III. Nguyên tắc, căn cứ, thông tin, phương pháp định giá đất**

Việc xác định giá đất được thực hiện theo nguyên tắc, căn cứ, thông tin đầu vào định giá đất và phương pháp định giá đất được quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Cụ thể như sau:

**1. Nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024:**

*- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;*

*- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;*

*- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;*

*- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;*

*- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”.*

**2. Căn cứ định giá đất quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024:**

*- Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;*

*- Thời hạn sử dụng đất.*

*- Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;*

*- Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;*

*- Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.*

**3. Thông tin đầu vào định giá đất quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024:**

*- Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;*

*- Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;*

*- Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;*

*- Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất”.*

**4. Phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024:**

*- Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;*

*- Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;*

*- Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;*

*- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh”.*

**IV. Xác định giá đất đối với các loại đất**

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin đầu vào định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ, liên danh tư vấn xác định giá đất đề xuất nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất đối với các loại đất xây dựng trong bảng giá đất như sau:

**1. Đối với đất nông nghiệp** (bao gồm đất trồng cây hằng năm, trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối)

Áp dụng phương pháp thu nhập theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, trên cơ sở:

- Căn cứ thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp do Thuế tỉnh cung cấp, thông tin từ Văn phòng đăng ký đất đai, thông tin từ UBND các xã, phường, đặc khu cũng như khảo sát thông tin thị trường trong 02 năm trở lại đây trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh, Liên danh tư vấn thu thập được 2.773 giao dịch chuyển nhượng mua bán đất nông nghiệp và 11.078 thông tin khảo sát về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp *(****Bảng I - Tổng hợp phiếu điều tra, thu thập thông tin giá đất)***

Tuy nhiên, bình quân giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất nông nghiệp nêu trên có sự chênh lệch rất lớn so với thu nhập thực tế từ việc sản xuất nông nghiệp thuần tuý mang lại *(chi tiết tại Bảng biểu số 32 và 34-Bảng thống kê và tổng hợp giá đất tại xã, phường, đặc khu áp dụng đối với đất nông nghiệp)*. Bản chất của đất nông nghiệp là phục vụ mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối và mục đích bảo vệ, phát triển rừng. Thực trạng giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất nông nghiệp trên không phản ánh đúng bản chất sinh lợi được tạo ra từ hoạt động canh tác trên đất nông nghiệp nên giá trị chuyển nhượng này hoàn toàn không mang tính đại diện chung cho đất nông nghiệp…do đó không thể sử dụng thông tin đầu vào là hợp đồng chuyển nhượng cũng như không thể áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các loại đất nông nghiệp.

Mặt khác, giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất nông nghiệp có sự chênh lệch rất lớn, do sự khác biệt về vị trí và mục đích chủ quan của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng dẫn đến nếu áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất thì giá đất của vị trí đất cần định giá không đảm bảo chênh lệch với từng mức giá ước tính không quá 15% (theo quy định tại khoản 8 điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của chính phủ về giá đất).

Ngoài ra, rất nhiều trường hợp chuyển nhượng có tình trạng trên cùng một hợp đồng nhưng chuyển nhượng nhiều thửa đất nông nghiệp với nhiều mục đích khác nhau do các thửa đất này cùng được cấp chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên mua bán đồng ý thoả thuận chuyển nhượng hết toàn bộ với một mức giá chung nên không thể xác định được giá trị chuyển nhượng riêng của mỗi loại đất, vì vậy không thể áp dụng phương pháp so sánh.

+ Đối với đất trồng cây lâu năm: Có 846 hợp đồng chuyển nhượng; Các thửa đất chuyển nhượng là những thửa đất độc lập, đa phần có diện tích nhỏ, nằm xen kẹp trong các khu dân cư cũ, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Mức giá chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận bình quân là 444.229 đ/m2 trong khi giá bảng giá bình quân là 48.979 đ/m2, tăng bình quân khoảng 9,06 lần so với bảng giá đất hiện hành. Các thửa đất này phần lớn đều có khả năng được chuyển đổi sang đất ở nên mức giá chuyển nhượng nêu trên không được xác định trên cơ sở thu nhập từ hoạt động sản xuất, canh tác. Vì vậy không thể sử dụng làm tài sản so sánh.

+ Đối với đất trồng cây hàng năm: Có 1.203 hợp đồng chuyển nhượng; Các thửa đất chuyển nhượng đều có vị trí nằm ven các trục đường giao thông chính hoặc nằm xen kẹp trong khu dân cư, có điều kiện thuận lợi nhất là các thửa đất độc lập phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đủ điều kiện đăng ký chuyển mục đích thì bên nhận chuyển nhượng chấp nhận trả mức giá cao hơn thu nhập thực tế. Mức giá chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận bình quân là 178.546 đ/m2 trong khi giá bảng giá bình quân là 57.333 đ/m2, tăng bình quân khoảng 3,11 lần so với bảng giá đất hiện hành. Vì vậy, mức giá này không sử dụng làm tài sản so sánh được.

+ Đối với đất rừng sản xuất: Có 648 hợp đồng chuyển nhượng; Các thửa đất chuyển nhượng đều có điều kiện thuận lợi, vị trí nằm ven các trục đường giao thông và gần khu vực dân cư. Bên nhận chuyển nhượng chấp nhận trả mức giá cao hơn nhiều lần thu nhập thực tế. Mức giá chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận bình quân là 17.573 đ/m2 trong khi giá quy định tại bảng giá bình quân là 6.509 đ/m2, tăng bình quân khoảng 2,7 lần so với bảng giá đất hiện hành. Mặt khác, giá trên HĐCN là giá chuyển nhượng có cây trồng tuy nhiên giá thuế cung cấp chưa được chiết trừ cây trồng để ra được đơn giá đất trống, thông tin thu thập bên mua và bên bán đều không cung cấp nên không đủ cơ sở loại trừ giá cây trồng trên đất. Vì vậy, không thể sử dụng các hợp đồng chuyển nhượng trên làm tài sản so sánh được.

+ Đối với đất nuôi trồng thuỷ sản: Có 76 hợp đồng chuyển nhượng đất nuôi trồng thuỷ sản, tuy nhiên các trường hợp chuyển nhượng này xảy ra cục bộ chủ yếu ở các xã miền đông đồng thời giá chuyển nhượng cao hơn nhiều so với thu nhập thực tế từ việc nuôi trồng thuỷ sản mang lại. Mức giá chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận bình quân là 93.043 đ/m2 trong khi giá bảng giá bình quân là 43.059 đ/m2, tăng bình quân khoảng 2,16 lần so với bảng giá đất hiện hành. Vì vậy, không thể sử dụng các hợp đồng chuyển nhượng trên làm tài sản so sánh để xác định mức giá đất nuôi trồng thuỷ sản cho 54 xã, phường, đặc khu trên địa bàn tỉnh.

+ Việc đất nông nghiệp được mua bán với giá cao hơn nhiều so với giá trị thực tế của đất nông nghiệp thường không xuất phát từ mục đích canh tác truyền thống, mà liên quan đến đầu tư, đầu cơ, hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cụ thể:

* **Chuyển mục đích:** Nhiều nhà đầu tư sẵn sàng trả giá cao để gom đất nông nghiệp sau đó chuyển mục đích với kỳ vọng tăng giá mạnh sau khi chuyển mục đích sang đất ở (xây nhà ở, khu dân cư, biệt thự sinh thái…), chuyển sang đất thương mại – dịch vụ (khu nghỉ dưỡng, resort, homestay…) hay chuyển sang đất công nghiệp (xây nhà xưởng, kho bãi…)

Quảng Ninh là tỉnh có nhiều địa phương phát triển du lịch, gần các tuyến giao thông lớn, gần khu công nghiệp, có đô thị phát triển (Hạ Long, Uông Bí, Móng Cái…). Đất nông nghiệp gần các khu dân cư, gần đường lớn, gần các dự án hạ tầng sẽ được định giá cao hơn nhiều.

Khi có thông tin quy hoạch chuyển đổi sang đất ở, đất dịch vụ, hoặc khả năng “lên thổ cư”, đất nông nghiệp xung quanh có thể bị đẩy giá lên trước.

* **Đầu tư, đầu cơ đón đầu hạ tầng, quy hoạch**: Người mua đất nông nghiệp không phục vụ mục đích làm nông, nhiều trường hợp là gom đất để đầu cơ.Nhiều thửa đất nông nghiệp được mua với giá cao có vị trí gần hoặc tại khu vực có dự án quy hoạch như quy hoạch giao thông, khu đô thị, khu công nghiệp…và chờ tăng giá theo hạ tầng hoặc khi có quyết định quy hoạch chính thức. Đây là hình thức đầu cơ phổ biến, nhưng cũng chứa nhiều rủi ro nếu quy hoạch thay đổi.

~~Ví dụ điển hình như dự án Hạ Long Xanh (HLX) khu vực phường Tuần Châu (phường Đại Yên cũ) được biết là hiện nay nhiều hộ dân đang chống đối không chịu nhận bồi thường bởi lý do: Hàng trăm hộ dân đón đầu quy hoạch nên đã thu mua đất RSX là mấy quả đồi với giá cao (được biết là 1 tỷ/ha) với mục đích để sau này quy hoạch khai thác đất phục vụ dự án HLX sẽ được bồi thường theo thoả thuận tức Chủ đầu tư mua gom với hy vọng giá thoả thuận từ 1,5 tỷ đến 2 tỷ. Tuy nhiên, bây giờ dự án được đưa vào danh mục Nhà nước thu hồi đất và phương án đền bù cộng với hỗ trợ chỉ được 300 triệu đến 400 triệu/ha. Do đó việc đầu cơ sai mục đích, nâng giá cao không phản ánh đúng lợi nhuận mà đất mang lại sẽ chịu nhiều rủi rao.~~

**~~Nhà vườn, second home, nghỉ dưỡng:~~** ~~Nhiều cá nhân hoặc doanh nghiệp mua đất nông nghiệp để làm~~ **~~farmstay~~**~~,~~ **~~homestay~~**~~,~~ **~~villa nghỉ dưỡng.~~** ~~Dù vẫn là đất nông nghiệp, nhưng giá bị đẩy cao do nhu cầu "sống xanh" ngày càng nhiều.~~

~~Điển hình trong mấy năm gần đây, rất nhiều thửa đất rừng sản xuất tại khu vực biên giới, cửa khẩu như Móng Cái, Hoành Mô được các nhà đầu tư mua với giá cao (lên đến 1 tỷ/ha) mục đích để làm du lịch nghỉ dưỡng~~ **~~farmstay~~**~~…đây là những khu vực mà việc phát triển thương mại, logistic, du lịch được thúc đẩy mạnh và Móng Cái luôn được các nhà đầu tư hướng tới.~~

~~Các huyện miền núi như Bình Liêu, Hoành Bồ…có tiềm năng du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, có cảnh quan đẹp do đó đất nông nghiệp nằm gần các điểm này thường bị “săn” để làm homestay, villa, nghỉ dưỡng.~~

~~Trên đây là những nguyên nhân buộc chúng ta phải loại trừ thông tin đầu vào là giá chuyển nhượng do không phản ánh chính xác giá trị mang lại từ việc sử dụng đất nông nghiệp và không áp dụng phương pháp so sánh được quy định tại…để xác định mức giá của các loại đất nông nghiệp.~~

- Căn cứ 11.078 thông tin đầu vào mà Liên danh tư vấn thu thập được về các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đúng mục đích đất nông nghiệp của các hộ dân đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thu nhập theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

**Lý do sử dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp:**

**+ Phù hợp với bản chất sinh lợi của đất nông nghiệp:** Đất nông nghiệp chủ yếu được sử dụng để sản xuất nông sản, nên giá trị của nó gắn liền với thu nhập mà nó tạo ra từ canh tác (như trồng lúa, hoa màu, cây công nghiệp, chăn nuôi…). Do đó, đánh giá đất dựa trên khả năng sinh lời thực tế là hợp lý và thực tiễn.

**+ Phản ánh đúng giá trị kinh tế của đất:** Thay vì dựa vào giá thị trường (có thể bị bóp méo do đầu cơ, chuyển mục đích…), phương pháp thu nhập dựa trên số liệu tài chính thực tế, phản ánh giá trị sử dụng lâu dài của đất.

+ Khi nhà đầu tư hoặc nông dân muốn thuê hoặc mua đất để sản xuất nông nghiệp, họ thường xem xét **thu nhập ròng hàng năm** từ mảnh đất đó để quyết định mức giá hợp lý.

Do đó, trên cơ sở dữ liệu thông tin thu thập đầy đủ, ổn định và đáng tin cậy thì việc áp dụng phương pháp thu nhập để xây dựng bảng giá đất nông nghiệp là chính xác và phù hợp với thực tiễn.

+ Từ trước đến nay, việc xây dựng giá đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh phục vụ các mục đích như xây dựng bảng giá đất, bồi thường GPMB đều sử dụng phương pháp thu nhập. Do đó, mức giá bồi thường, đã thực hiện bồi thường đất nông nghiệp của các dự án trên địa bàn tỉnh luôn tương đương với mức giá trong bảng giá đất hiện hành tại từng thời điểm và luôn được nhân dân đồng thuận. Vì ngoài việc bồi thường, nhà nước còn có chính sách hỗ trợ lên đến 5 lần khi thu hồi đất nông nghiệp của người dân.

Điển hình là nhiều dự án thu hồi 1 phần diện tích đất nông nghiệp như dự án làm đường cao tốc Hạ Long – Móng Cái, sau khi thu hồi 1 phần và có phương án bồi thường thì dân ngoài việc chấp thuận còn đề nghị nhà nước thu hồi hết phần diện tích đất còn lại**.** Vì thực tế người dân họ biết rằng mức giá nhà nước bồi thường cộng thêm phần hỗ trợ sẽ cao hơn nhiều so với thu nhập thực tế từ việc canh tác trên đất nông nghiệp thuần tuý. Ví dụ khi phỏng vấn một số hộ dân có đất trồng rừng, tính theo thu nhập người dân sau mỗi kỳ thu hoạch (5 năm đến 7 năm) lãi được khoảng 30 triệu đến 50 triệu/ha thì quá thấp, nhiều hộ dân sau khi trừ hết chi phí vật tư, chi phí nhân công vì phải đi thuê thì lãi không được bao nhiêu, thậm chí còn bị lỗ vốn nên người ta không muốn canh tác. Nhiều vùng miền núi, tình trạng đất nông nghiệp bị bỏ hoang là khá nhiều vì thu nhập từ đất nông nghiệp không đảm bảo cuộc sống, người lao động buộc phải bỏ làng đi làm thuê tại các khu công nghiệp, các cơ sở sản xuất…

- Quảng Ninh thuộc vùng trung du và miền núi phía bắc, đặc thù chung của đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh là ngoài đất trồng rừng ra thì đối với đất nông nghiệp khác, đa phần các hộ gia đình trực tiếp tham gia sản xuất, có những hộ sản xuất nông nghiệp với mục đích kinh doanh nhưng cũng có những hộ gia đình chỉ sản xuất sản phẩm để phục vụ mục đích sinh hoạt của gia đình. Vì vậy, thực tế thì lợi nhuận bình quân mang lại từ việc sản xuất nông nghiệp là không cao.

Dựa trên đặc thù về địa hình và thổ nhưỡng, điều kiện hạ tầng cũng như căn cứ vào 11.078 phiếu thông tin thu thập được qua điều tra, khảo sát tại 54 phường, xã, đặc khu trên địa bàn tỉnh đồng thời căn cứ vào: Quyết định số 178/QĐ-NN&PTNT ngày 26/02/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành Quy trình kỹ thuật trồng trọt khuyến cáo áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 798/QĐ-NN&PTNT ngày 17/11/2014 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành các Qui trình kỹ thuật lĩnh vực thủy sản áp dụng cho 17 vùng qui hoạch sản xuất nông nghiệp tập trung của tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 663/QĐ-BNN-KN ngày 3/2/2021 và Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/2/2022 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc ban hành Định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trung ương; Thống kê đơn giá giống thuộc lĩnh vực nông nghiệp qua các năm của Trung tâm dịch vụ kỹ thuật nông nghiệp các huyện thị (trước sắp xếp); Báo giá vật tư nông nghiêp tại các địa phương; Báo cáo thống kê của các huyện thị (trước sắp xếp) về năng suất, sản lượng cây trồng vật nuôi; Báo cáo giá cả thị trường về giá bán các loại sản phẩm nông nghiệp và đơn giá vật tư nông nghiệp đồng thời khảo sát thực tế từ người dân trực tiếp canh tác sản xuất trên đất nông nghiệp. Bảng giá các loại đất nông nghiệp của tỉnh được tính toán và đề xuất như sau:

+ Mỗi loại đất nông nghiệp sẽ được đề xuất 01 mức giá cho mỗi xã, phường và đặc khu.

+ Mức giá được xác định bằng phương pháp thu nhập và được đề xuất tuỳ theo điều kiện của từng khu vực (xã, phường, đặc khu), mức giá có thể tương đương hoặc có sự chênh lệch trên cơ sở: Căn cứ vào năng suất, khoảng cách và điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; khu vực miền núi đi lại và vận chuyển sẽ khó khăn hơn và năng suất cũng thấp hơn do đó mức giá đề xuất sẽ thấp hơn so với các khu vực còn lại.

+ Trên cơ sở kế thừa phương án của bảng giá đất hiện hành về sự phù hợp và ổn định. Mỗi loại đất nông nghiệp sẽ đề xuất trên cơ sở lấy loại cây trồng/vật nuôi phổ biến làm đại diện để tính toán cụ thể như sau:

* Đất trồng cây hàng năm (bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác): Phương ánh tính toán áp dụng cho 02 vụ lúa + 01 vụ màu trong 01 năm; Giống lúa BC15, TR225, Bao Thai, Khang Dân; Giống hoa màu như Ngô, lạc, rau cải xanh, rau bắp cải làm đại diện.
* Đất trồng cây lâu năm: Phương án tính toán lấy cây ăn quả là Nhãn, Vải, Na làm đại diện
* Đất rừng sản xuất: Phương án tính toán lấy cây Keo làm đại diện
* Đất nuôi trồng thuỷ sản: Phương án tính toán lấy Cá trôi, cá mè, cá rô phi, cá trắm làm đại diện

+ Đối với loại đất mà qua điều tra, khảo sát không thu thập được thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp do trên địa bàn không có hoặc có nhưng người sử dụng đất không canh tác nên không có số liệu thông kê thì căn cứ theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, giá đất nông nghiệp trên được đề xuất bằng giá đất nông nghiệp quy định khu vực lân cận (tương tự như quy định của bảng giá đất hiện hành).

**2. Đối với đất ở (gồm đất ở tại nông thôn và ở tại đô thị)**

Trên cơ sở 26.471 thông tin đầu vào do Cơ quan thuế tỉnh cung cấp, Liên danh tư vấn đã thực hiện rà soát, sàng lọc và loại trừ những thông tin không sử dụng được bao gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng ngoài thời hạn 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước, Hợp đồng chuyển nhượng mà giá ghi trên hợp đồng thấp hơn bảng giá đất hiện hành. Sau khi loại trừ, còn lại 18.249 thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phù hợp để đưa vào bình quân số học và đề xuất mức giá đất ở tại các vị trí theo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

Đối với đất ở, tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 7.744 vị trí bao gồm đất ở đô thị là 5.170 vị trí và đất ở nông thôn là 2.192 vị trí. Sau sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 theo Nghị Quyết số 1679/NQ-UBTVQH15 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, tỉnh Quảng Ninh có 54 đơn vị hành chính cấp xã: gồm 22 xã, 30 phường và 02 đặc khu và tổng số vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá năm 2026 là 8.851 vị trí, trong đó đất ở nông thôn là 2.278 vị trí; đất ở đô thị và đặc khu là 6.573 vị trí ***(chi tiết tại Bảng I - Tổng hợp thông tin thu thập)***

Do hiện nay chưa có giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; giá trúng đấu giá trong vòng 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát là rất ít, nhiều địa phương không có kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy, thông tin đầu vào để xây dựng bảng giá đất lần đầu đối với đất ở chỉ được căn cứ vào giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng sau khi đã loại bỏ những hợp đồng có giá dưới bảng giá đất hiện hành, tuy nhiên kết quả điều tra, khảo sát thực tế thị trường và trực tiếp làm việc với các địa phương thì giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cơ bản chỉ bằng bảng giá đất hiện hành, chưa phản ánh sát giá đất thị trường (kết quả điều tra, khảo sát thực tế cao hơn rất nhiều), tình trạng này phổ biến ở nhiều địa phương nhất là các địa phương thuộc thị xã Quảng Yên, huyện Vân Đồn, Ba Chẽ, Đầm Hà, Bình Liêu… trước sắp xếp, giá trên hợp đồng chuyển nhượng hầu hết bằng bảng giá đất hiện hành. Điều này khiến cho công tác xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng năm 2026 trở nên khó khăn, nhất là khi yêu cầu đặt ra đối với bảng giá đất là phải hài hoà lợi ích giữa Nhà nước, nhân dân và nhà đầu tư như quan điểm đã nêu tại mục II ở trên. Do đó, với 18.249 thông tin đầu vào đã được kiểm tra, rà soát; Liên danh tư vấn tiến hành tính toán và đề xuất Bảng giá đất ở theo khu vực, vị trí trên cơ sở:

Căn cứ Khoản 1 Điều 21 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 của Nghị định này. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.”

Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 1 Nghị Định 226/2025/NĐ-CP: “…Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.

Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị Định 226/2025/NĐ-CP: “*3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau: a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định; b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất*.”

Liên quan đến thông tin đầu vào thu thập được tại từng địa phương, các trường hợp chuyển nhượng hầu như diễn ra cục bộ và chủ yếu tập trung ở các khu vực trung tâm, các trục đường giao thông chính có tiềm năng phát triển, gần dự án hoặc tại các dự án đã có hạ tầng… nên các khu vực ít dân cư hoặc dân cư sinh sống ổn định hầu như không có hoặc rất ít giao dịch chuyển nhượng. Do đó, giá đất sẽ khó đánh giá chuẩn xác. Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 1 Nghị Định 226/2025/NĐ-CP: “…*Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung*;”. Theo nguyên tắc thông tin điều tra càng nhiều thì độ tin cậy và độ chính xác càng cao, Liên danh tư vấn đề xuất mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát mở rộng ra theo khu vực, đánh giá các trục đường tương đồng về vị trí, hạ tầng…để cho vào bình quân và đề xuất cùng một giá, bám sát đúng theo quy định của pháp luật là định giá đất theo vị trí, khu vực; tránh sự khập khiểng không cân đối giữa các vị trí và khu vực**.**

- Thứ nhất: Đầu tiên đánh giá vị trí đất theo khu vực, trong cùng khu vực những vị trí có tính chất tương đồng và có thông tin giá đất thì những vị trí này sẽ được đề xuất cùng một mức giá và bằng bình quân số học mức giá của toàn bộ thông tin giá đất đã điều tra, khảo sát của những vị trí được đánh giá là tương đồng.

- Thứ hai: Những vị trí sau khi điều tra khảo sát nhưng không có thông tin về giá đất thì tiến hành phân tích đánh giá, đề xuất như sau:

+ Nếu vị trí cần xác định mức giá tương đồng với vị trí đất khác đã được xác định mức giá trong cùng địa giới hành chính cấp xã hoặc vượt địa giới hành chính cấp xã nhưng trong cùng địa giới hành chính cấp tỉnh thì đề xuất bằng vị trí tương đồng đã được xác định mức giá trên

+ Nếu vị trí cần xác định mức giá được đánh giá là không tương đồng với bất kỳ vị trí nào trong cùng địa giới hành chính cấp xã hoặc vượt địa giới hành chính cấp xã nhưng trong cùng địa giới hành chính cấp tỉnh thì căn cứ vào bảng giá đất hiện hành và mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định đồng thời có khoảng cách gần nhất và tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để áp dụng phương pháp so sánh xác định mức giá của các vị trí đất đó (Tỷ lệ điều chỉnh của các yếu tố căn cứ vào Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 03/4/2025).

- Thứ ba: Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 20 Nghị định 71: “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”. Vì vậy, mức giá đất tại vị trí 1 phải là mức giá cao nhất, sau đó lần lượt đến vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4. Nên đối với những vị trí không thuận lợi bằng vị trí liền kề trước đó mà sau khi bình quân số học các thông tin giá đất điều tra (thực hiện tại bước thứ nhất) lại có mức giá cao hơn vị trí liền kề trước đó thì xảy ra 02 trường hợp sau:

+ Các thông tin giá đất điều tra được có yếu tố đặc thù như là có vị trí góc, gần tiện ích đặc biệt…, trường hợp này Liên danh tư vấn sẽ điều chỉnh các thông tin về điều kiện bình thường để đề xuất mức giá phù hợp với vị trí tương ứng.

+ Thiếu thông tin, những thông tin điều tra được tại vị trí này chưa phải là thông tin phổ biến đại diện cho vị trí và không phù hợp làm cơ sở đề xuất mức giá. Liên danh tư vấn sẽ loại bỏ các thông tin này và áp dụng bước thứ hai để đề xuất mức giá phù hợp với vị trí tương ứng.

- Thứ tư: Đề xuất mức giá lấy cận trên hoặc cận dưới đối với những trường hợp có thông tin giá đất điều tra, tuy nhiên kết quả bình quân số học để đề xuất mức giá lại quá cao, vượt xa mặt bằng chung của thị trường khu vực do trong số thông tin thu thập được có thông tin bị chi phối bởi yếu tố đầu cơ đẩy giá lên cao hơn hẳn so với thực tế, lượng thông tin này thường là hữu hạn và không nhiều nên sẽ không loại bỏ mà vận dụng Điểm a Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226 để đề xuất cận trên cận dưới của giá mặt bằng chung.

- Thứ năm: Khi đề xuất bảng giá, tình trạng có nhiều vị trí mức giá đề xuất chênh cao, thậm chí cao gấp mấy chục lần so với bảng giá đất hiện hành, nguyên nhân là do trước đây giá đất quy định tại bảng giá theo Quyết định 42 và theo Quyết định 62 là tương đối thấp, vẫn chưa theo kịp thị trường. Đối với những vị trí này, thông tin giá thu thập được tại hợp đồng chuyển nhượng được đánh giá là phản ánh đúng thị trường và phù hợp, không phải đột biến.

**3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp** (gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản)

Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệpcó ảnh hưởng, tác động rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh, khả năng tiếp cận đất đai và thu hút đầu tư. Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, UBND tỉnh đã 2 lần điều chỉnh bảng giá đất đối với đất ở, tuy nhiên đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệpđược giữ nguyên, tiếp tục áp dụng theo bảng giá đất ban hành tại Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh đến hết ngày 31/12/2025, trong đó bảng giá đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được tính bằng tỷ lệ từ 60 - 80% so với giá đất ở cùng vị trí.

Căn cứ: (1) Quy định hiện hành tại Luật Đất đai 2024 (điểm đ khoản 1 Điều 158), việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc “hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”; (2) Quan điểm chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc xây dựng bảng giá đất “phải xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động đầy đủ các yếu tố có liên quan”; (3) Căn cứ định hướng sửa đổi Luật Đất đai 2024 và định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh với mục tiêu chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế phát triển bền vững và không được để xảy ra tình trạng đầu cơ đất đai, sốt đất làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự và phát triển kinh tế xã hội của tỉnh; (4) Căn cứ tình hình thực tế từ năm 2020 đến nay, để giải quyết khó khăn cho doanh nghiệp, người dân và thúc đẩy sản xuất, kinh doanh, Chính phủ đã có nhiều chính sách hỗ trợ sản xuất kinh doanh, trong đó Chính phủ đã quyết định giảm tiền thuê đất cho tổ chức, cá nhân thuê đất các năm 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025; (5) Căn cứ mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất KCN, CCN) hiện nay đang áp dụng theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh cơ bản được các tổ chức, cá nhân chấp thuận.

Từ các căn cứ trên, liên danh tư vấn đề xuất xây dựng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệptheo các phương pháp xác định đối với từng loại đất như sau:

***3.1. Đất thương mại, dịch vụ (TMDV); đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (SXKD)***

- Kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin đối với đất TMDV trên địa bàn tỉnh chỉ có duy nhất 19 trường hợp chuyển nhượng đất TMDV thời hạn còn lại là 59 năm, trong đó 16 trường hợp thuộc vị trí mục 40.3 phường Bãi Cháy (thuộc khu Sun Group cạnh khu Bảy Màu) và 03 trường hợp thuộc vị trí mục 6.2 phường Hùng Thắng. Kết quả bình quân số học của 2 vị trí trên cao gần tương đương với giá đất ở và cao hơn 220% so với bảng giá đất hiện hành, khi quy về thời hạn sử dụng đất 70 năm thì giá còn cao hơn đất ở có cùng vị trí trong bảng giá hiện hành. Vì vậy 19 thông tin chuyển nhượng này được đánh giá là không phù hợp để đưa vào xây dựng giá đất TMDV. Nguyên nhân chủ yếu do phụ thuộc vào quy hoạch, các vị trí này đều thuộc khu vực trung tâm về dịch vụ, du lịch của Bãi Cháy và Hùng Thắng, điều kiện quy hoạch được xây cao tầng và mật độ xây dựng lớn tác động rất lớn tới giá trị đất, khả năng sinh lợi và thu hút đầu tư khiến giao dịch chuyển nhượng đất TMDV ở đây tăng cao. Trái ngược với đất TMDV ở Bãi Cháy, Hùng Thắng, nhiều địa phương khác dù đất TMDV có mức giá rất thấp nhưng không nhà đầu tư nào vào. Với thực trạng trên, không thể sử dụng 19 thông tin chuyển nhượng trên làm đại diện để tính toán đề xuất xây dựng giá đất TMDV cho toàn bộ các địa phương trên địa bàn tỉnh được.

Mặt khác, kết quả điều tra khảo sát trên địa bàn tỉnh không có thông tin chuyển nhượng đối với đất SXKD, không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại điểm a và b khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin đầu vào do Cơ quan Thuế tỉnh cung cấp qua hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng phục vụ mục đích kinh doanh dịch vụ và sản xuất trên địa bàn trong vòng 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước có đủ thông tin về các khoản thu nhập, chi phí từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để áp dụng để áp dụng phương pháp thu nhập theo quy định tại Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 71. Thông tin đầu vào có 952 hợp đồng cho thuê mặt bằng phục vụ mục đích TMDV và 598 hợp đồng cho thuê mặt bằng phục vụ mục đích SXKD. Vì vậy, có đủ căn cứ áp dụng phương pháp thu nhập để xây dựng giá đất TMDV & SXKD đúng quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 71.

Phương pháp thu nhập được đánh giá là phù hợp nhất và ổn định nhất đối với việc đề xuất giá đất TMDV & SXKD, đảm bảo hài hoà lợi ích của nhà nước và doanh nghiệp, thu hút đầu tư.

+ Đối với những thông tin hợp đồng cho thuê có thời hạn dưới 70 năm thì thực hiện quy đổi về thời hạn 70 năm theo đúng quy định.

+ Trên cùng một địa bàn xã, phường không phải vị trí nào cũng có thông tin hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng để tính toán đề xuất mức giá đất TMDV, SXKD tương ứng. Do đó, đề xuất tại mỗi xã, phường có thông tin giá cho thuê mục đích TMDV, SXKD thì sử dụng phương pháp thu nhập xác định giá đất TMDV, SXKD tại mỗi vị trí, sau đó quy ra tỷ lệ % của đất TMDV, SXKD tương ứng so với đất ở tại từng vị trí, cuối cùng đề xuất lấy tỷ lệ % bình quân của tất cả các vị trí đất TMDV, SXKD áp dụng cho toàn bộ vị trí đất TMDV, SXKD còn lại so với đất ở có cùng vị trí tương ứng trong cùng một địa bàn khu vực.

+ Trường hợp trên một địa bàn xã, phường không có bất kỳ một thông tin hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng nào thì tương tự như đất ở, thực hiện đánh giá khu vực tương đồng để đề xuất cùng một mức giá hoặc sử dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí, khu vực còn lại theo quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 71 Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị Định số 226.

+ Trường hợp giá đất xác định theo phương pháp thu nhập nêu trên mà thấp hơn giá đất theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh, thì lấy theo giá đất Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

* **Phương pháp xác định giá đất đối với đất TMDV, SXKD cụ thể như sau:**

Phương pháp thu nhập được xác định theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ như sau:

+ Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | Giá trị của thửa đất cần định giá |
| Diện tích thửa đất cần định giá |

+ Xác định giá trị của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Giá trị của thửa đất cần định giá | = | Thu nhập ròng bình quân năm |
| Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân |

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

|  |  |
| --- | --- |
| Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn = | *r* x (1 + *r*)*n* |
| (1+*r*)*n* - 1 |

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Căn cứ khoản 5 điều 5 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định: Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất.

Công thức tính giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị của tài sản gắn liền với đất | = | Giá trị xây dựng mới | - | Giá trị hao mòn |

+ Đất TMDV, SXKD cần xây dựng bảng giá đất là đất có thời hạn 70 năm.

+ Thông tin về thu nhập của vị trí/khu vực đất cần xây dựng giá đất: Thu nhập được căn cứ vào tiền cho thuê đất, thuê mặt bằng của các hợp đồng cho thuê do Cục thuế tỉnh Quảng Ninh cung cấp.

+ Thông tin về chi phí của vị trí/khu vực đất cần xây dựng giá đất: Vận dụng Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 3/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành quy định các yếu tố xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

+ Các giả định để tính toán: Tài sản gắn liền với đất là các căn nhà 1 tầng, mái tôn. Tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản gắn liền với đất là 75%.

***3.2. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (đất xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung; kể cả nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, công trình dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, công trình hạ tầng và các công trình khác trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung):***

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh có 8 khu công nghiệp, 5 cụm công nghiệp đang hoạt động. Theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030, trên địa bàn tỉnh sẽ có thêm 15 khu công nghiệp, 31 cụm công nghiệp.

Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp được xác định thời hạn là 70 năm và khi đã đầu tư hạ tầng KCN, CCN. Đất KCN, CCN là loại đất đặc thù do đó, kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin đầu vào để xây dựng bảng giá đất KCN, CCN thì ngoài 04 quyết định về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất trả tiền 01 lần tại KCN Texhong Hải Hà và KCN tại Khu vực Đầm Nhà Mạc (Gọi là KCN Bắc Tiền Phong) tại thị xã Quảng Yên trước sắp xếp thì Liên danh tư vấn không thu thập được thông tin nào từ việc các doanh nghiệp cho thuê lại. 04 thông tin đầu vào trên được đánh giá là chính xác và phù hợp nhất để tính toán đề xuất bảng giá đất KCN, CCN.

Với kết quả thu thập thông tin như trên, để đảm bảo nguyên tắc định giá đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai “bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”, liên danh tư vấn xác định giá đất đề xuất xây dựng giá đất các KCN, CCN trên cơ sở giá đất các KCN, CCN đã được phê duyệt, so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với từng địa phương có KCN, CCN trên địa bàn tỉnh phù hợp với nguyên tắc định giá đất và phương pháp định giá đất, đảm bảo thu hút đầu tư, bao gồm cả các KCN, CCN đã có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Căn cứ vào 04 thông tin về giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp nêu trên, Liên danh tư vấn đề xuất xây dựng bảng giá đất KCN, CCN trên cơ sở cụ thể như sau:

- Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 71 Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị Định số 226:

+ Đề xuất mức giá đất tại KCN Texhong Hải Hà và KCN Bắc Tiền Phong bằng bình quân số học mức giá của các thông tin giá đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí.

+ Đánh giá KCN, CCN có tính chất tương đồng với 02 KCN vừa được xác định giá đất trên để đề xuất bằng mức giá với KCN có tính chất tương đồng.

+ Trường hợp KCN, CCN không có thông tin giá đất đầu vào và cũng không tương đồng với các KCN đã được xác định giá đất nêu trên thì tiến hành áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí KCN, CCN đó (Tỷ lệ điều chỉnh của các yếu tố so sánh căn cứ vào Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 03/4/2025).

***3.3 Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản* *(là đất thăm dò, khai thác hoặc khai thác gắn với chế biến khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản, kể cả nhà làm việc, nhà nghỉ giữa ca và các công trình khác phục vụ cho người lao động gắn với khu vực khai thác khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, cho phép hoạt động theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan):***

Căn cứ đặc thù đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được nhà nước cho thuê đất sau khi đã thực hiện xong các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật về khoáng sản (có giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản; đã đấu giá quyền khai thác khoáng sản; thời hạn sử dụng đất phù hợp với tiến độ dự án khai thác khoáng sản, giấy phép khai thác khoáng sản...).

Pháp luật đất đai năm 2024 không có quy định riêng về xác định giá đất đối với loại đất này. Thời gian qua việc định giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được xác định theo phương pháp thặng dư, trong đó doanh thu phát triển tính theo trữ lượng khoáng sản được phép khai thác và giá bán khoáng sản; chi phí phát triển được tính theo dự toán chi phí được Sở Xây dựng thẩm định hoặc suất vốn đầu tư.

Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, đất khoáng sản thuê hàng năm và 1 lần đều được xác định theo giá đất cụ thể, không quy định trong bảng giá đất. Vì vậy, liên danh tư vấn xác định giá đất đề xuất xây dựng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản như đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nêu trên. Trường hợp giá đất xác định theo phương pháp nêu trên mà thấp hơn giá đất theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh, thì lấy theo giá đất Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản để quy định giá đất cho từng địa phương.

**V. Xây dựng bảng giá các loại đất**

**1. Giá đất nông nghiệp**:

Tỉnh Quảng Ninh trong mấy năm trở lại đây, sản xuất nông nghiệp đang được chú trọng vào chất lượng sản phẩm và chuỗi giá trị sản phẩm nông nghiệp nên mức thu nhập của người dân vì thế cũng tăng lên làm cho giá đất tăng theo.

Qua khảo sát thực tế từ người dân về thu nhập, chi phí trong sản xuất nông nghiệp và bằng phương pháp thu nhập (có bảng tính toán chi tiết kèm theo), giá đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh tăng thấp nhất là 104% và cao nhất là 152% so với mức giá đất nông nghiệp quy định tại bảng giá đất giai đoạn 2020-2025, cụ thể:

1.1. Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác: Giá thấp nhất là 45.000 đồng/m2 và cao nhất là 86.000 đồng/m2, tăng từ 110% đến 141% so với mức giá quy định tại bảng giá đất hiện hành.

1.2. Đất trồng cây lâu năm: Giá thấp nhất là 35.000 đồng/m2 và cao nhất là 80.000 đồng/m2, tăng từ 104% đến 150% so với mức giá quy định tại bảng giá đất hiện hành.

1.3. Đất rừng sản xuất: Giá thấp nhất là 6.000 đồng/m2 và cao nhất là 11.000 đồng/m2, tăng từ 107% đến 150% so với mức giá quy định tại bảng giá đất hiện hành.

1.4. Đất nuôi trồng thủy sản: Giá thấp nhất là 28.000 đồng/m2 và cao nhất là 50.000 đồng/m2, tăng từ 105% đến 152% so với mức giá quy định tại bảng giá đất hiện hành.

Riêng Đặc khu Cô Tô, không có đất rừng sản xuất, chỉ có đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ do Nhà nước quản lý. Theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, giá đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ được căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất. Do đó, đề xuất bảng giá đất rừng tại Cô Tô bằng với mức giá đất rừng sản xuất tại Đặc khu Vân Đồn và bằng 7.500 đồng/m2.

Riêng đối với 3 xã Lương Minh, Kỳ Thượng, Ba Chẽ có đất nuôi trồng thuỷ sản tuy nhiên người sử dụng đất không canh tác do đó không có số liệu thống kê về thu nhập, chi phí trong Niên giám thống kê tỉnh Quảng Ninh năm 2024. Do đó, đề xuất giá đất nuôi trồng thuỷ sản tại 3 xã Lương Minh, Kỳ Thượng, Ba Chẽ bằng giá đất nuôi trồng thuỷ sản tại xã Hải Lạng và bằng 35.000 đồng/m2.

**2. Đất ở tại nông thôn** (*là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã*):

Đất ở tại nông thôn có 2.278 vị trí cần xây dựng bảng giá tại 22 xã bao gồm: (1) Xã Quảng La, (2) xã thống Nhất, (3) xã Hải Hoà, (4) xã Tiên Yên, (5) xã Điền Xá, (6) xã Đông Ngũ, (7) xã Hải Lạng, (8) xã Lương Minh, (9) xã Kỳ Thượng, (10) xã Ba Chẽ, (11) xã Quảng Tân, (12) xã Đầm Hà, (13) xã Quảng Hà, (14) Xã Đường Hoa, (15) Xã Quảng Đức, (16) Xã Hoành Mô, (17) Xã Lục Hồn, (18) Xã Bình Liêu, (19) Xã Hải Sơn, (20) Xã Hải Ninh, (21) Xã Vĩnh Thực, (22) xã Cái Chiên.

**2.1 Xã Quảng La:**

Xã Quảng La được sáp nhập từ 4 xã: Bằng Cả, Dân Chủ, Tân Dân và Quảng La; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 62 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 59 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 3.300.000 đồng/m2 là Mục 1.4.1- “ Đoạn từ hết thửa số 164 tờ BĐ ĐC 15, bên trái tuyến hết thửa 75 tờ BĐ ĐC số 15 đến hết thửa 26, tờ BĐ ĐC số 12 và thửa 77, tờ BĐ ĐC số 12”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 11 vị trí (Mục 1.1.4; Mục 1.2.4; Mục 1.3.4; Mục 1.6.4; Mục 1.8.4; Mục 2.1.4; Mục 2.2.4; Mục 3.1.4; Mục 3.2.4; Mục 4.1.4; Mục 4.2.4 ).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 6,9 lần tại 02 vị trí - Mục 1.1.1 - “Đất ở dân cư 2 bên đường Quốc lộ 279, đoạn từ giáp ranh phường Hoành Bồ đến ngã ba đường vào trường THCS Dân Chủ” và Mục 1.2.1 - “Đường 279 đoạn từ ngã ba đường vào trường THCS Dân Chủ đến cầu Quảng La 1”, tăng từ 405.000 đồng/m2 lên 2.800.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,54 lần.

**2.2. Xã Thống Nhất:**

Xã Thống Nhất được sáp nhập từ 4 xã: Vũ Oai, Hoà Bình, Thống Nhất, Đồng Lâm ((2 thôn Đồng Quặng, Đồng Trà); có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 203 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 180 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 1 vị trí mới (tuyến đường 342) được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới trên địa bàn, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2025.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 7.200.000 đồng/m2 gồm Mục 3.1 – “Trục đường Đồng Cao - Đò Bang: Đoạn từ đường QL 279 đến lối rẽ thôn Đất đỏ (thửa 37, thửa 49 TBĐ 331)”; Mục 4.1 - “Quốc lộ 279 Đoạn giáp ranh phường Hoành Bồ đến thửa 153 TBĐ 320”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 12 vị trí (Mục 1.1.4; Mục 1.8.4; Mục 1.9.4; Mục 1.10.4; Mục 1.14.4; Mục 4.3.4; Mục 4.4.4; Mục 4.6.4; Mục 4.7.4; Mục 4.10.4; Mục 4.11.4; Mục 5.1.4; Mục 5.2.4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 8,55 lần tại 01 vị trí - Mục 1.14.1 “Các hộ có khuôn viên bám trục đường thôn, xóm từ ngã 3 tỉnh lộ 326 đến thôn Đồng Chùa, Đồng Cháy”, tăng từ 117.000 đồng/m2 lên 1.000.000 đồng/m2 .

+ Có 15 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

+ Có 04 Khu dân cư mới (vị trí mới) được bổ sung, cập nhật giá vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 6.3: “Quy hoạch tái định cư thôn Làng - dự án Nhà máy xi măng Hạ Long và các thửa đất liền kề dự án - Các ô đất liền kề thuộc điều chỉnh cục bộ khu tái định cư xóm Làng”; Mục 7.1: “ Quy hoạch tái định cư thôn Đá Trắng - Các ô còn lại khu quy hoạch”; Mục 9: “Quy hoạch tái định cư thôn Đồng Sang)”; Mục 10: “Khu tái định cư Khu Đồng Quặng”.

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,26 lần.

**2.3 Xã Hải Hoà:**

Xã Hải Hòa có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 43 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 72 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 6.100.000 đồng/m2 gồm Mục 1.1 – “Đoạn đường 18A từ tiếp giáp phường Mông Dương đến tiếp giáp cầu Gốc Thông 1”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 7 vị trí 4 (các mục số 2.1.3; 2.3.3; 2.4.3; 2.5.3; 2.6.3; 2.8.4; 2.9.5.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 2,56 lần tại 01 vị trí - Mục 2.1.2 “Các hộ bám mặt đường bê tông từ 2-3m thôn Hà Loan”, tăng từ 351.000 đồng/m2 lên 900.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,95 lần.

**2.4 Xã Tiên Yên**

Xã Tiên Yên được sáp nhập toàn bộ 01 thị trấn và 02 xã: thị trấn Tiên Yên, xã Tiên Lãng và xã Phong Dụ và 01 phần diện tích các xã Yên Than, Đại Dực, Đông Ngũ, Vô Ngại; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 90 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 170 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 22.000.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 1.3 – “Từ cầu Khe Tiên đến hết Kho bạc huyện Tiên Yên (bám Quốc lộ 18A)”; Mục 20.2.1 - “Khu Quy hoạch Chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật đô thị vùng lõi thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh- Các thửa đất 01 mặt tiền tiếp giáp với đường QL 18A, LK01, gồm 04 ô: 02,03,04,05 ”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí đề xuất giá 300.000 đồng/m2 là VT4 của Mục 1.3.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 19 lần tại 01 vị trí - Mục 3.3 “Từ nhà ông Hán đến giáp địa phận thị trấn (bám hai bên đường Quốc lộ 4B)”, tăng từ 429.000 đồng/m2 lên 7.970.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,6 lần.

**2.5 Xã Điền Xá**

Xã Điền Xá được sáp nhập toàn bộ 02 xã (xã Điền Xá và xã Hà Lâu) và phần còn lại của xã Yên Than; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 21 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 48 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 01 vị trí mới (Đoạn bám đường thôn Liên Hoà, Phú Hoà từ thửa đất số 59 tờ bản đồ 262 đến thửa 49 tờ 2212) chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2025.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 3.780.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 1 – “Đường Quốc lộ 18A (từ tiếp giáp xã Tiên Yên đến tiếp giáp địa phận xã Hải Lạng”; Mục 2.1 - “Đoạn bám đường quốc lộ 4B từ thửa đất số 189, tờ BĐ số 259 đến hết thửa đất số 41 và 52 trở lại, tờ BĐ số 269 ”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 10 vị trí đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4 của Mục 2.2; Mục 2.3; Mục 2.4; Mục 2.5; Mục 2.6; Mục 3; Mục 4; Mục 5; Mục 6; Mục 7.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 4,87 lần tại 01 vị trí - Mục 2.3 “Từ cầu Yên Than 2 đến cầu Yên Than 1”, tăng từ 260.000 đồng/m2 lên 1.2670.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,46 lần.

**2.6 Xã Đông Ngũ**

Xã Điền Xá được sáp nhập toàn bộ xã Đông Hải và phần còn lại của xã Đông Ngũ và xã Đại Dực; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 36 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 80 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 7.233.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 5 – “Từ thửa 351 tờ BĐ 241 trái tuyến, thửa 347 tờ BĐ 241 phải tuyến đến thửa 247 tờ BĐ 250 trái tuyến, thửa 257 tờ BĐ 250 phải tuyến ”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 07 vị trí đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4 của Mục 3; Mục 4; Mục 6; Mục 13; Mục 14; Mục 15; Mục 16.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 13,91 lần tại 01 vị trí - Mục 5 “Từ thửa 351 tờ BĐ 241 trái tuyến, thửa 347 tờ BĐ 241 phải tuyến đến thửa 247 tờ BĐ 250 trái tuyến, thửa 257 tờ BĐ 250 phải tuyến 1”, tăng từ 520.000 đồng/m2 lên 7.233.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 5,28 lần.

**2.7 Xã Hải Lạng**

Xã Hải Lạng được sáp nhập toàn bộ xã Đồng Rui, một phần diện tích xã Hải Lạng, một phần diện tích xã Hải Hoà; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 18 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 41 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 02 vị trí mới (Mục 7: Từ thửa đất số 64, tờ bản đồ số 65 đến thửa số 117, tờ bản đồ số 70, thôn Thượng; Mục 8: Từ thửa đất số 102, tờ bản đồ số 71 đến thửa số 46, tờ bản đồ số 75, thôn Thượng) chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2025.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 5.006.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 1.2 – “Từ cầu Hà Dong 1 đến cầu Hà Dong 2 (Hai bên bám đường QL18A) ”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 08 vị trí đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4 của các Mục 1.3; Mục 2; Mục 3; Mục 4; Mục 5; Mục 6; Mục 7; Mục 8.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 11 lần tại 01 vị trí - Mục 3 “Từ Quốc lộ 18A đến đường thôn đi đội 4”, tăng từ 364.000 đồng/m2 lên 4.000.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 6 lần.

**2.8 Xã Lương Minh**

Xã Lương Minh được sáp nhập toàn bộ xã Lương Minh và xã Đồng Sơn, có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 22 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 42 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 8.000.000 đồng/m2 mục 1.3.1 là VT1 của mục 1.3: Trung tâm cụm xã: Từ Trạm Y tế xã đến nhà ông Đông (thửa đất số 116 tờ BĐ số 48) đối diện trụ sở UBND xã

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 03 vị trí đề xuất giá 300.000 đồng/m2 là các Mục 6.2; Mục 7.2; Mục 11.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 25,39 lần tại 01 vị trí - Mục 1.3.2 Vị trí 2 của mục 1.3: Trung tâm cụm xã: Từ Trạm Y tế xã đến nhà ông Đông (thửa đất số 116 tờ BĐ số 48) đối diện trụ sở UBND xã , tăng từ 256.000 đồng/m2 lên 6.500.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 4,14 lần.

**2.9 Xã Kỳ Thượng**

Xã Kỳ Thượng được sáp nhập toàn bộ xã Đạp Thanh, xã Thanh Lâm và xã Kỳ Thượng; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 23 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 57 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 8.900.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 1.5 – Trung tâm chợ Bắc Xa: Từ Tây cầu tràn Bắc Xa đến ngã tư đường rẽ vào Khe Mầu, Bắc Cáp

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 14 vị trí đề xuất giá 300.000 đồng/m2 là các Mục 7; Mục 9.3; Mục 9.4; Mục 10.2; Mục 11.2; Mục 12.2; Mục 13; Mục 14; ; Mục 15; ; Mục 19.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 16,67 lần tại 01 vị trí - Mục 1.5.3 Trung tâm chợ Bắc Xa: Từ Tây cầu tràn Bắc Xa đến ngã tư đường rẽ vào Khe Mầu, Bắc Cáp , tăng từ 156.000 đồng/m2 lên 2.600.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 4,24 lần.

**2.10 Xã Ba Chẽ**

Xã Ba Chẽ được sáp nhập toàn bộ xã Đồng Rui, một phần diện tích xã Hải Lạng; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 115 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 232 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 13.300.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 4.9 – Từ nhà Thành Thu đối diện Trụ sở Hợp tác xã Toàn dân đến Tây cầu Khe Cóc (khu 5)

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 10 vị trí đề xuất giá 300.000 đồng/m2 là VT4 của các Mục 3.2.4; Mục 3.3.2; Mục 21.4; Mục 26.2; Mục 31; Mục 32; Mục 33; Mục 34 và Mục 35.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 10,16 lần tại 01 vị trí - Mục 36.1 Đường 18A: Thôn Hà Thụ- Vị trí 1, tăng từ 364.000 đồng/m2 lên 3.700.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,25 lần.

**2.11 Xã Quảng Tân**

Xã Quảng Tân được sáp nhập toàn bộ diện tích xã Quảng Tân, xã Dực Yên, xã Quảng Lâm, xã Quảng An; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 102 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 98 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 7.600.000 đồng/m2 là Mục 1.1 – Đất bám đường Quốc lộ 18A từ Công ty CP xây dựng Cẩm Phả đến nhà bà Hương Nụ.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 03 vị trí, đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là các Mục 3.30, Mục 3.34, Mục 4.13.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 5,08 lần tại 02 vị trí - Mục 3.12. Đường từ giáp nhà Sáng Tắc thôn Làng Ngang đến nhà Lỷ A Nhì (cuối thôn Nà Cáng) và Mục 3.24. Khu xen cư các thôn Hải An, Đông Thành, Thìn thủ, An Sơn, Làng Ngang (Đường đất hoặc mặt đường bê tông nhỏ hơn 2,5m), tăng từ 132.000 đồng/m2 lên 670.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,54 lần.

**2.12 Xã Đầm Hà**

Xã Đầm Hà được sáp nhập toàn bộ diện tích Thị trấn Đầm Hà, xã Đầm Hà, xã Tân Bình, xã Tân Lập, xã Đại Bình; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 152 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 124 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 19.000.000 đồng/m2 là Mục 1.1 – Đường phố Lê Lương (đoạn từ ngã ba Kho Bạc đến ngã ba vườn hoa chéo)- Vị trí 1.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 04 vị trí, đề xuất giá 400.000 đồng/m2 là các Mục 2.20, Mục 3.12, Mục 4.25, Mục 5.12.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 8,06 lần tại 01 vị trí - Mục 2.11. Các ô đất trong khu quy hoạch Đông Sơn, tăng từ 360.000 đồng/m2 lên 2.900.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,83 lần.

**2.13 Xã Quảng Hà**

Xã Quảng Hà được sáp nhập toàn bộ diện tích thị trấn Quảng Hà, xã Quảng Minh, xã Quảng Chính, xã Quảng Phong và 01 phần diện tích xã Quảng Long; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 149 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 241 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 03 vị trí, đề xuất giá 20.000.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 2.1 – “Từ tiếp giáp QL18A cũ đến Ngã tư trường học ”; Mục 49.1 - “Khu trung tâm thương mại dịch vụ, chợ dân sinh và dân cư phía nam Hải Hà: Các ô bám đường trung tâm thị trấn”; Mục 50.1- “Khu đô thị phía bắc đường mới thị trấn Quảng Hà (bao gồm cả các thửa đất tiếp giáp đường dự án) - Các thửa đất tiếp giáp trục đường đôi trung tâm”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 08 vị trí đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4 của các Mục 1.8; Mục 1.9; Mục 1.10; Mục 44; Mục 45; Mục 46; Mục 47; Mục 48.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 14,4 lần tại 01 vị trí - Mục 43 “Từ tiếp giáp đường vào KCN đến Ngã 3 UBND xã Quảng Phong cũ”, tăng từ 280.000 đồng/m2 lên 4.027.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,5 lần.

**2.14 Xã Đường Hoa**

Xã Đường Hoa được sáp nhập toàn bộ diện tích xã Quảng Sơn, xã Đường Hoa và 01 phần diện tích còn lại xã Quảng Long; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 35 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 51 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 8.230.000 đồng/m2 là VT1 gồm Mục 9 – “Điểm QH đất ở tại thôn 3 xã Quảng Long (điểm số 01 và số 02)”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 10 vị trí đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4 của các Mục 1.2; Mục 1.3; Mục 1.4; Mục 2; Mục 5; Mục 6; Mục 7; Mục 8; Mục 10; Mục 12.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 15 lần tại 01 vị trí - Mục 1.4 “Từ Lâm trường cũ (thửa 168 tờ 59) đến hết địa phận xã Đường Hoa”, tăng từ 260.000 đồng/m2 lên 3.899.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 6,6 lần.

**2.15 Xã Quảng Đức**

Xã Quảng Đức được sáp nhập toàn bộ diện tích xã Quảng Thành, xã Quảng Thịnh, xã Quảng Đức; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 29 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 65 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 01 vị trí mới (Mục 5: Từ đầu bản Pạc Ngày đến cống Pạc Ngày) chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2025.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 4.149.000 đồng/m2 là VT1 của Mục 1.2 – “Đất bám đường Từ giáp lối rẽ kho quân khí đến chân dốc cầu Quảng Thành 2”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 13 vị trí đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4 của các Mục 2.1; Mục 2.2; Mục 2.3; Mục 3; Mục 4.1; Mục 4.2; Mục 5; Mục 6; Mục 7; Mục 8, Mục 9, Mục 10, Mục 11.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 15 lần tại 01 vị trí - Mục 1.4 “Từ Lâm trường cũ (thửa 168 tờ 59) đến hết địa phận xã Đường Hoa”, tăng từ 260.000 đồng/m2 lên 3.899.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 6,6 lần.

**2.16. Xã Hoành Mô**

Xã Hoành Mô được sáp nhập toàn bộ diện tích xã Hoành Mô, xã Đồng Văn; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 27 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 61 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 26.800.000 đồng/m2 là VT1 của Mục 1.2 – Đoạn từ nhà ông Ngô Tiến Phặt đến đầu ngầm Bưu điện

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 1 vị trí đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là Mục 22.2.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 46,67 lần tại 01 vị trí - Mục 1.2.4 Đoạn từ nhà ông Ngô Tiến Phặt đến đầu ngầm Bưu điện- vị trí 4, tăng từ 150.000 đồng/m2 lên 7.000.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 9,54 lần.

**2.17. Xã Lục Hồn**

Xã Lục Hồn được sáp nhập toàn bộ diện tích xã Lục Hồn, xã Đồng Tâm; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 25 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 41 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 2.500.000 đồng/m2 là VT1 của Mục 1.1.1– Đường QL 18C đoạn từ nhà bà Hoàng Thị Liên đến ngã 4 đường rẽ sang thôn Pắc Pò- vị trí 1 và mục 3.1-Đường QL 18C từ ngã 3 đầu dốc Lục Nà vào thôn Xóm Bản đến hết nhà ông Hà Đại - vị trí 1

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 1 vị trí đề xuất giá 250.000 đồng/m2 là các Mục 15.2- Các vị trí còn lại trên địa bàn xã - Vị trí còn lại.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 13,33 lần tại 01 vị trí - Mục 1.2 và 3.2, tăng từ 150.000 đồng/m2 lên 2.000.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,87 lần.

**2.18. Xã Bình Liêu**

Xã Bình Liêu được sáp nhập toàn bộ diện tích thị trấn Bình Liêu, xã Húc Động và một phần diện tích xã Vô Ngại; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 81 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 165 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 18.500.000 đồng/m2 là VT1 của Mục 16.1– Đoạn đường từ nhà Ông Mạ Nguyên đến hết Trung tâm y tế xã Bình Liêu - vị trí 1

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 3 vị trí đề xuất giá 250.000 đồng/m2 là các Mục 2.3.4, 22.2, 41.2

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 16,67 lần tại 01 vị trí - Mục 3.6.2- Đoạn từ đầu cầu Pắc Hoóc cũ đến Cầu Khe Bốc hết nhà ông Vi Văn Hoàng- vị trí 2 , tăng từ 180.000 đồng/m2 lên 3.000.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,97 lần.

**2.19. Xã Hải Sơn**

Xã Hải Sơn được sáp nhập toàn bộ xã Hải Sơn và Bắc Sơn; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 16 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 59 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; bổ sung một số tuyến đường.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 3.800.000 đồng/m2 là Mục 1.1: Vị trí 1, Đường quốc lộ 18C, từ cầu Pò Hèn đến ngã 3 đường xuống mốc 1346 (thôn Pò Hèn)

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí đề xuất giá 600.000 đồng/m2 là Mục 15: Các khu vực còn lại.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 8,18 lần tại 01 vị trí - Mục 1.5: Vị trí 1, Từ cổng chào thôn Lục Chắn đến cầu Thán Phún 2, mức tăng từ 330.000 đồng/m2 lên 2.700.000 đồng/m2.

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 4,87 lần.

**2.20. Xã Hải Ninh**

Xã Hải Ninh được sáp nhập toàn bộ xã Hải Tiến và Quảng Nghĩa; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 121 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 295 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; bổ sung một số tuyến đường.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 9.000.000 đồng/m2 là Mục 1.1: Vị trí 1, Đường quốc lộ 18A, từ cầu khe Giát đến cầu Thính Coóng

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí đề xuất giá 600.000 đồng/m2 là Mục 17: Các khu vực còn lại trong thôn Quảng Nghĩa 5 và các bản Nga Bát, Mai Dọc.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 8,18 lần tại 01 vị trí - Mục 13.3: Thôn Quảng Nghĩa 1, Vị trí 1, Từ nhà ông Dũng thửa 279, tờ 69 đến Ao nhà ông Thông thửa 93, tờ 81; mức tăng từ 234.000 đồng/m2 lên 2.500.000 đồng/m2.

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 5,84 lần.

**2.21. Xã Vĩnh Thực**

Xã Vĩnh Thực được sáp nhập toàn bộ xã Vĩnh Thực và Vĩnh Trung; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 27 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 115 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; bổ sung một số tuyến đường.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý;

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 3.000.000 đồng/m2 là Mục 1: Vị trí 1, Khu Cảng Vạn gia đến đầu dốc nhà ông Lê Huấn.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí đề xuất giá 600.000 đồng/m2 là Mục 41: Các khu vực còn lại.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 14,55 lần tại 01 vị trí - Mục 12: Tuyến Đường liên thôn từ bà Lê Thị Vượng đến nhà ông Bằng Văn Tám; mức tăng từ 110.000 đồng/m2 lên 1.600.000 đồng/m2.

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 8,38 lần.

**2.22. Xã Cái Chiên**

Xã Cái Chiên có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 02 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 04 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Xắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 3.810.000 đồng/m2 là VT1.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn xã để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 15,9 lần tại 01 vị trí là VT1 của Mục 1 “'Đất bám đường trục xã (bao gồm cả đoạn đường từ bến phà đến điểm trường mầm non xã Cái Chiên)”, tăng từ 240.000 đồng/m2 lên 3.810.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở nông thôn toàn xã so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 8,6 lần.

**3. Đất ở tại đô thị** (*là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường, thị trấn và đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã mà đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn*):

Đất ở tại đô thị có 6.573 vị trí cần xây dựng bảng giá tại 30 phường và 02 đặc khu bao gồm: (1) phường An Sinh, (2) phường Đông Triều, (3) phường Bình Khê, (4) phường Mạo Khê, (5) phường Hoàng Quế, (6) phường Yên Tử, (7) phường Vàng Danh, (8) phường Uông Bí, (9) phường Đông Mai, (10) phường Hiệp Hoà, (11) phường Quảng Yên, (12) phường Hà An, (13) phường Phong Cốc, (14) phường Liên Hoà, (15) phường Tuần Châu, (16) phường Việt Hưng, (17) phường Bãi Cháy, (18) phường Hà Tu, (19) phường Hà Lầm, (20) phường Cao Xanh, (21) phường Hồng Gai, (22) phường Hạ Long, (23) phường Hoành Bồ, (24) phường Mông Dương, (25) phường Quang Hanh, (26) phường Cẩm Phả, (27) phường Cửa Ông, (28) phường Móng Cái 1, (29) phường Móng Cái 2, (30) phường Móng Cái 3, (31) Đặc Khu Vân Đồn, (32) Đặc Khu Cô Tô.

**3.1. Phường An Sinh:**

Phường An Sinh được sáp nhập từ phường Bình Dương, xã An Sinh, xã Việt Dân và một phần diện tích của phường Đức Chính; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 63 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 60 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 14.500.000 đồng/m2 là VT1 mục 5.1 – “Các ô liền kề tiếp giáp đường gom QL18A, hướng QL18A - ô một mặt đường”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 08 vị trí, đề xuất giá 200.000 đồng/m2 là VT4 của các mục 2.2, mục 2.3, mục 2.4, mục 2.5, mục 2.6, mục 2.7, mục 2.8, mục 3.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 4,67 lần tại 01 vị trí, là VT1 mục 3 – “Từ ngã 4 Chợ Đìa Mối đến tiếp giáp địa phận tỉnh Bắc Ninh”, tăng từ 600.000 đồng/m2 lên 2.801.000 đồng/m2.

+ Có 01 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường An Sinh so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,49 lần.

**3.2. Phường Đông Triều:**

Phường Đông Triều được sáp nhập từ các phường Thủy An, Hưng Đạo, Hồng Phong, xã Nguyễn Huệ và một phần diện tích của phường Đức Chính; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 131 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 171 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 3 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 23.380.000 đồng/m2 là VT1 mục 16.1 – “QH KDC phía Bắc trụ sở UBND phường Hưng Đạo - NO-03 ô số 01”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 300.000 đồng/m2 là VT4 của mục 13 – “Đường Thanh Niên - Từ ngã 4 giao với QL18A và đường Nguyễn Bình đến ngã 4 Công an phường Hưng Đạo cũ (trừ các ô đất thuộc QH KDC phía Bắc trụ sở UBND phường Hưng Đạo)”.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 6,21 lần tại 01 vị trí, là VT1 mục 12.2 – “Phố Triều Khê - Từ đình Bình Lục đến trường THCS Lê Hồng Phong”, tăng từ 910.000 đồng/m2 lên 5.650.000 đồng/m2 .

+ Có 04 vị trí mới được bổ sung vào bảng giá đất tại Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 03/05/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của các vị trí này nhằm phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (mục 14.1, mục 15.2, mục 15.3).

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Đông Triều so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,61 lần.

**3.3. Phường Bình Khê:**

Phường Bình Khê được sáp nhập từ các phường Tràng An, Bình Khê và và xã Tràng Lương; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 36 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 55 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 2 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 7.300.000 đồng/m2 là VT1 mục 4.2 – “Các ô đất nằm trong dự án Khu tái định cư Trại Mới B”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 12 vị trí, đề xuất giá 700.000 đồng/m2 là VT4 của các mục 1.2, mục 1.3, mục 1.4, mục 1.5, mục 1.6, mục 1.7, mục 1.8, mục 1.9, mục 1.10, mục 1.11, mục 2, mục 3.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 2,60 lần tại 01 vị trí, là VT1 mục 1.10 – “Đường 186 (DT326) - Từ đường vào Bến Vuông (thửa 22 TBĐ 33) đến giáp xã Tràng Lương cũ (thửa 23 TBĐ 50)”, tăng từ 770.000 đồng/m2 lên 2.000.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Bình Khê so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,43 lần.

**3.4. Phường Mạo Khê:**

Phường Mạo Khê được sáp nhập từ các phường Xuân Sơn, Kim Sơn, Yên Thọ và Mạo Khê; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 353 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 363 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 1 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 28.480.000 đồng/m2 là VT1 mục 23.1 – “Các điểm QH phường Mạo Khê cũ - Khu đất tái định cư phục vụ Đề án di dân ra khỏi vùng có nguy cơ ngập lụt, sạt lở nguy hiểm tại khu Vĩnh Xuân cũ - L5 ô số 33”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 150.000 đồng/m2 là VT4 của mục 9.8 – “Đường Nguyễn Văn Đài - Từ nhà Phân xưởng cơ khí Mạo Khê (Nhà sàng 56) đến ngã 3 giao với đường Nguyễn Văn Cừ rẽ vào chùa Non Đông”.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 4,37 lần tại 04 vị trí, là VT1 các mục thuộc mục 23.15.3, tăng bình quân từ 3.600.000 đồng/m2 lên bình quân đến 15.719.000 đồng/m2 .

+ Có 05 vị trí mới được bổ sung vào bảng giá đất tại Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 03/05/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của các vị trí này nhằm phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (các mục thuộc mục 23.8.5).

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Mạo Khê so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,7 lần.

**3.5. Phường Hoàng Quế:**

Phường Hoàng Quế được sáp nhập từ các phường Yên Đức, Hoàng Quế và các xã Hồng Thái Tây, Hồng Thái Đông; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 65 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 48 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 13.500.000 đồng/m2 là VT1 mục 3.3.1 – “Khu dân cư, khu TDC: điểm tại khu Tây Đồng - Các ô đất tiếp giáp đường 333 - ô một mặt đường”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 500.000 đồng/m2 là VT4 của mục 2.4 – “DT333 - Từ thửa 475 TBĐ 23 đến bến phà Lại Xuân (thửa 92 TBĐ 31)”.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 2,46 lần tại 01 vị trí, là VT1 mục 3.2.2 – “Khu QH trung tâm chợ xã Hồng Thái Đông - Các thửa đất bám trục đường nhánh của chợ”, tăng từ 2.160.000 đồng/m2 lên 5.319.000 đồng/m2 .

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hoàng Quế so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,67 lần.

**3.6. Phường Yên Tử:**

Phường Yên Tử được sáp nhập từ phường Phương Đông, phường Phương Nam và xã Thượng Yên Công; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 174 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 143 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 19.100.000 đồng/m2 là Mục 1.1 – “Đường Quốc lộ 18A: Đoạn từ cầu Sến đến hết khu quy hoạch dân cư của Công ty Hà Khánh Anh- Vị trí 1”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 02 vị trí (Mục 27.1 – “Đoạn từ cầu sắt giáp địa phận phường Vàng Danh đến cống Cửa Miếu ”- Vị trí 4 và Mục 27.2 – “Đoạn từ cống Cửa Miếu đến Cầu Khe Cái Năm Mẫu (Trừ các vị trí bám đường vào Yên Tử) ”- Vị trí 4 ).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 3,38 lần tại 01 vị trí - Mục 27.3.2 “Đoạn từ Cầu Khe Cái Năm Mẫu đến cầu Khe Trâm- Vị trí 2”, tăng từ 400.000 đồng/m2 lên 1.350.000 đồng/m2.

+ Có 03 Quy hoạch được điều chỉnh, bổ sung vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 3/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của các vị trí này phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 11.1, 11.2, 15.1, 15.2, 15.3, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7).

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Yên Tử so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,52 lần.***

**3.7. Phường Vàng Danh:**

Phường Vàng Danh được sáp nhập từ phường Nam Khê, Bắc Sơn, Vàng Danh và một phần diện tích của phường Trưng Vương; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 137 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 212 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 24.200.000 đồng/m2 là Mục 20.1 – “Đường phố Trưng Vương- Vị trí 1”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 7 vị trí, đề xuất giá 800.000 (Mục 32.1.4, Mục 32.2.4, Mục 33.4, Mục 34.4, Mục 36.1.4, Mục 36.2.4, Mục 37.4- Vị trí 4 ).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,88 lần tại 01 vị trí - Mục 1.2.3 “Đường Quốc lộ 18A-Đoạn từ cầu Chạp Khê II đến đầu cầu Sông Uông- Vị trí 3”, tăng từ 1.320.000 đồng/m2 lên 3.800.000 đồng/m2.

+ Có 02 Quy hoạch được điều chỉnh, bổ sung vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 3/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của các vị trí này phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 57-Quy hoạch cấp đất ở xen cư phía đông cầu Miếu Thán 2 tại tổ 5 khu 7, Mục 30- Khu biệt thự Sông Uông- Khu A (Khu phía Đông sông Uông)).

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Vàng Danh so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,47 lần.***

**3.8. Phường Uông Bí:**

Phường Uông Bí được sáp nhập từ phường Thanh Sơn, phường Quang Trung, phường Yên Thanh và một phần diện tích của phường Trưng Vương; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 262 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 312 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 41.000.000 đồng/m2 là Mục 2.2.1 – “Đường Quang Trung- Đoạn từ cầu Sông Sinh I đến cầu Gẫy- Vị trí 1”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 1 vị trí, đề xuất giá 550.000 (Mục 91.4 - Đường hai bên kênh từ đền Đền Công đến hết đoạn đường bê tông- Vị trí 4 ).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,88 lần tại 01 vị trí - Mục 1.2.3 “Đường Quốc lộ 18A-Đoạn từ cầu Chạp Khê II đến đầu cầu Sông Uông- Vị trí 3”, tăng từ 1.320.000 đồng/m2 lên 3.800.000 đồng/m2.

+ Có 05 Quy hoạch được điều chỉnh, bổ sung vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 3/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của các vị trí này phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 27-Khu quy hoạch khu dân cư khu 3 (Sau khu quy hoạch Đồi Lắp ghép), Mục 34- Quy hoạch xen kẹp tại tổ 30, khu 8 phường Quang Trung, Mục 37 - Quy hoạch khu dân xen kẹp tại tổ 45C khu 12, phường Quang Trung, Mục 39 - Khu biệt thự Sông Uông- Khu B (Khu phía Tây sông Uông), Mục 81 - Quy hoạch điều chỉnh Khu tái định cư, dân cư hai bên tuyến đường Trần Hưng Đạo kéo dài).

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Vàng Danh so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,32 lần.***

**3.9. Phường Đông Mai**

Phường Đông Mai được sáp nhập từ phường Đông Mai và phường Minh Thành; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 138 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 125 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến;.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 28.200.000 đồng/m2 là Mục 1.4 – “Trục đường Quốc lộ 18A qua địa phận phường: Đoạn từ thửa 62/TBĐ 226 đến thửa 43/TBĐ 213 (đường vào cơ quan Lâm Sinh) (gồm: khu phố Tân Thành, Đường Ngang, Lâm Sinh 2) - Vị trí 1”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 7 vị trí, đề xuất giá 1.400.000 (Mục 1.1, Mục 11, Mục 12, Mục 13.1, Mục 13.2, Mục 13.3, Mục 14 - Vị trí 4 ).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,38 lần tại 01 vị trí - Mục 1.2 “Trục đường Quốc lộ 18A qua địa phận phường: Đoạn từ giáp Trại Tinh đến cầu Biểu Nghi (khu phố Tân Mai)- Vị trí 4”, tăng từ 630.000 đồng/m2 lên 1.500.000 đồng/m2.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Đông Mai so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,64 lần.***

**3.10. Phường Hiệp Hòa**

Phường Hiệp Hòa được sáp nhập từ Phường Cộng Hòa, xã Sông Khoai, xã Hiệp Hòa; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 145 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 147 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến;.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 19.900.000 đồng/m2 là Mục 20.1 – “Khu tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng 02 dự án: Dự án Đường nối đường tỉnh 331B với đường tỉnh 338 và dự án Đường từ nút giao Chợ Rộc đến nút giao Phong Hải: Các thửa đất bám mặt đường quy hoạch rộng 5,5m (Từ ô 20 đến ô 24, từ ô 27 đến ô 32 lô A1; Từ ô 03 đến ô 06, ô 09, từ ô 15 đến ô 17, từ ô 20 đến ô 23 lô A2; Từ ô 02 đến ô 08, từ ô 11 đến ô 15 lô A3)”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 26 vị trí, đề xuất giá 1.300.000 đồng/m2 (Mục 2.1, Mục 2.2, Mục 2.3, Mục 2.4, Mục 2.5, Mục 3.2, Mục 3.3, Mục 4.2, Mục 5, Mục 6, Mục 7.1, Mục 7.3, Mục 11.1, Mục 11.2, Mục 11.3, Mục 12, Mục 13.1, Mục 13.2, Mục 14.1, Mục 14.2, Mục 15.1, Mục 15.2, Mục 16.1, Mục 16.2, Mục 16.3, Mục 19 - Vị trí 4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 3,25 lần tại 26 vị trí (Mục 2.1, Mục 2.2, Mục 2.3, Mục 2.4, Mục 2.5, Mục 3.2, Mục 3.3, Mục 4.2, Mục 5, Mục 6, Mục 7.1, Mục 7.3, Mục 11.1, Mục 11.2, Mục 11.3, Mục 12, Mục 13.1, Mục 13.2, Mục 14.1, Mục 14.2, Mục 15.1, Mục 15.2, Mục 16.1, Mục 16.2, Mục 16.3, Mục 19 - Vị trí 4), tăng từ 400.000 đồng/m2 lên 1.300.000 đồng/m2.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hiệp Hòa so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,04 lần.***

**3.11. Phường Quảng Yên**

Phường Quảng Yên được sáp nhập từ Phường Quảng Yên, phường Yên Giang và xã Tiền An; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 360 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 349 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến;.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 28.200.000 đồng/m2 là Mục 1.1 – “Phố Lê Lợi: Từ bảo tàng đến ngã tư cầu Sông Chanh - Vị trí 1”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 11 vị trí, đề xuất giá 1.400.000 (Mục 43.2, Mục 44, Mục 45, Mục 56.3, Mục 59.2, Mục 60.2, Mục 61.2, Mục 65.2, Mục 66.2, Mục 67.2, Mục 68 - Vị trí 4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,38 lần tại 02 vị trí (Mục 60.2, Mục 61.2 - Vị trí 3), tăng từ 630.000 đồng/m2 lên 1.500.000 đồng/m2.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Quảng Yên so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,5 lần.***

**3.12. Phường Hà An**

Phường Hà An được sáp nhập từ Phường Hà An, phường Tân An, xã Hoàng Tân, một phần xã Liên Hòa; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 134 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 134 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến;.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 18.000.000 đồng/m2 (Mục 15, Mục 16 - Vị trí 1).

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 1.500.000 đồng/m2 (“Đường Hồng Hà: Từ đầu tuyến (điểm giao đường Đại Thành) đến cổng chào khu 14 giáp xã Tiền An” - Vị trí 4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 3,08 lần tại 13 vị trí (Mục 19.1, Mục 19.2, Mục 20, Mục 21.1, Mục 21.2, Mục 22.1, Mục 22.2.2, Mục 22.2.3, Mục 22.3, Mục 25, Mục 26.1, Mục 26.2, Mục 27 - Vị trí 4), tăng từ 520.000 đồng/m2 lên 1.600.000 đồng/m2.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hà An so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,91 lần.***

**3.13. Phường Phong Cốc**

Phường Phong Cốc được sáp nhập từ Phường Nam Hòa, phường Yên Hải, phường Phong Cốc, xã Cẩm La; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 159 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 168 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến;.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 03 vị trí, đề xuất giá 19.900.000 đồng/m2 (Mục 1.6, Mục 1.7, Mục 2.3 - Vị trí 1).

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 13 vị trí, đề xuất giá 1.400.000 (Mục 1.1.1, Mục 1.1.2, Mục 1.2.1, Mục 1.2.2, Mục 1.2.3, Mục 3.1, Mục 3.2, Mục 3.3, Mục 4.1, Mục 4.2, Mục 5, Mục 23.2, Mục 24.1 - Vị trí 4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,96 lần tại 03 vị trí (Mục 1.3, Mục 1.4, Mục 1.5 - Vị trí 4), tăng từ 540.000 đồng/m2 lên 1.600.000 đồng/m2.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Phong Cốc so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,79 lần.***

**3.14. Phường Liên Hòa**

Phường Liên Hòa được sáp nhập từ Phong Hải, xã Liên Vị, xã Tiền Phong, phần còn lại xã Liên Hòa; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 100 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 108 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến;.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/Đ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 19.900.000 đồng/m2 (Mục 1.2, Mục 1.4 - Vị trí 1).

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 04 vị trí, đề xuất giá 1.400.000 (Mục 6.2, Mục 6.3, Mục 8, Mục 14 - Vị trí 4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 3,2 lần tại 01 vị trí (Mục 9 - “Đoạn từ thửa 19/TBĐ 113 đến nhà thửa 100/TBĐ 113 xóm cống Quỳnh Biểu” - Vị trí 4), tăng từ 500.000 đồng/m2 lên 1.600.000 đồng/m2.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Liên Hòa so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,83 lần.***

3.15. **Phường Tuần Châu:**

Phường Tuần Châu được sáp nhập từ phường Đại Yên, phường Tuần Châu và một phần diện tích của phường Hà Khẩu; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 81 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 66 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 29.100.000 đồng/m2 gồm Mục 1.1 – “Đường 18A: Đoạn từ giáp Phường Việt Hưng đến ngã ba Hùng Thắng - Vị trí 1”; Mục 1.2 - “Đường 18A: Đoạn từ ngã ba Hùng Thắng đến Cửa hàng xăng 58 - Vị trí 1”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí (Mục 5 – “Các hộ bám đường sắt (song song với đường 18 ) đoạn từ đường vào Cái Mắm (thửa 20 TBĐ 91) đến thửa 9 tờ 87 - Vị trí 4 ”.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 4,38 lần tại 01 vị trí - Mục 1.4 “Đường 18A: Đoạn từ hết Cầu Đại Yên đến hết cầu Yên Lập 2”, tăng từ 1.120.000 đồng/m2 lên 4.900.000 đồng/m2- Vị trí 4”.

+ Có 01 Khu đô thị mới (vị trí mới) được bổ sung vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 2: “Khu dân cư đô thị mới Đồn Điền”.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Tuần Châu so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,84 lần.***

3.16. **Phường Việt Hưng:**

Phường Việt Hưng được sáp nhập từ phường Việt Hưng, phường Giếng Đáy và phường Hà Khẩu; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 241 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 168 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 2 mục mới là một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 20: “Đường vào nhà văn hóa khu Giếng Đáy 2” và Mục 28: “Đường vào xí nghiệp Giếng Đáy 2”.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 58.108.000 đồng/m2 gồm Mục 3.1 – “Đường 279: Đoạn từ ngã 4 Kênh Đồng đến đường vào Trụ sở văn phòng CTCP Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh (Bên trái tuyến hết thửa 234 tờ BĐĐC37) - Vị trí 1”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 03 vị trí (Mục: 23.2.4, Mục: 24.1.4, Mục: 24.2.4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 7,28 lần tại 01 vị trí - Mục 24.2.2 “Đường liên phường Việt Hưng - Tuần Châu: Đoạn từ hết hầm chui cao tốc đến cống hộp giao với đường tàu - Vị trí 2”, tăng từ 840.000 đồng/m2 lên 6.117.000 đồng/m2 .

+ Có 05 Khu đô thị mới (vị trí mới) được bổ sung, cập nhật giá vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 8: “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại phường Giếng Đáy”; Mục 9: “ Quy hoạch khu dân cư, tại định cư tại khu 5, phường Giếng Đáy”; Mục 12: “Khu tự xây đồi Bạch Đàn”; Mục 19: “Khu tái định cư Đông Nam quảng trường ga (Trừ ô bám đường Hạ Long); Mục 14.2: “Lô TĐC 1, TĐC 2 khu đô thị Nam ga Hạ Long”.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Việt Hưng so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,8 lần.***

3.17. **Phường Bãi Cháy:**

Phường Bãi Cháy được sáp nhập từ phường Hùng Thắng và phường Bãi Cháy có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 261 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 213 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 1 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 49: “Dự án khu dân cư công ty Xi măng Thăng Long”.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 109.800.000 đồng/m2 gồm Mục 12.2 – “Đường Hạ Long: Đoạn từ hết nút giao thông Cái Dăm đến ô 31 lô XIX Khu du lịch Đông Hùng Thắng (Bên phải tuyến đến Đường lên dự án Monaco) - Vị trí 1”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí (Mục 9 – “Tuyến đường nối từ đường EC ra QL 18A thuộc tổ 12 khu 4B (Đường Xóm Mít) - Vị trí 4”.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 4,20 lần tại 01 vị trí - Mục 16.4 “Đường Cái Dăm: Đoạn từ Đường vào khu tự xây cán bộ chiến sỹ gia đình quân nhân tỉnh đội (Khu trại vải cũ) - Vị trí 2”, tăng từ 3.120.000 đồng/m2 lên 13.100.000 đồng/m2 .

+ Có 04 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

+ Có 03 Khu đô thị mới (vị trí mới) được bổ sung, cập nhật giá vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 5: “Khu Tái định cư và khu tự xây Khu đô thị Hùng Thắng”; Mục 50: “ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các thửa đất đất nông nghiệp tại tờ bản đồ địa chính số 82 và 96 khu 7, phường Bãi Cháy lô LK1, LK2, LK3”; Mục 51: “Quy hoạch tổng thể mặt bằng 1/200 tại thửa đất số 64 tờ bản đồ địa chính số 96, phường Bãi Cháy (Khu 7 Bãi Cháy)”.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Bãi Cháy so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,64 lần.***

3.18. **Phường Hà Tu:**

Phường Hà Tu được sáp nhập từ phường Hà Tu và phường Hà Phong; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 188 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 145 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 1 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại khu quy hoạch chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 20 “ Khu TĐC Làng Chài”.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 48.530.000 đồng/m2 gồm Mục 13.1.1 – “Đường bao biển nối thành phố Hạ Long với thành phố Cẩm Phả: Đoạn từ giáp phường Hạ Long đến hồ Khe Cá - Vị trí 1”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 02 vị trí (Mục 9.2.4 và Mục 14.4.4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 9,27 lần tại 01 vị trí - Mục 16.4 “Đường dọc suối vào Khe Cá đoạn từ đường 18A đến khu đất nông nghiệp - Vị trí 4”, tăng từ 840.000 đồng/m2 lên 5.950.000 đồng/m2 .

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hà Tu so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 4,81 lần.***

3.19. **Phường Hà Lầm:**

Phường Hà Lầm được sáp nhập từ phường Cao Thắng, phường Hà Lầm và phường Hà Trung; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 293 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 221 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 2 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 30 “ Đường liên phường Hà Lầm - Hồng Gai”; Mục 43 “Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 - Nhóm dân cư tại Tổ 5+6, phường Hà Lầm TP Hạ Long”.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 122.100.000 đồng/m2 gồm Mục 1.1 – “Đường TL 336: Đoạn từ công an thành phố đến hết ngã 3 Công an cứu hỏa - Vị trí 1”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí (Mục 32.2 – “Đường vào văn phòng mỏ Hà Lầm: Đoạn từ hết văn phòng Mỏ Hà Lầm đến hết thửa 119 TBĐ 24) - Vị trí 4”.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 8,21 lần tại 01 vị trí - Mục 20.2 “Đường Cao Hà: Đoạn từ đường 336 đến Hạ tầng kỹ thuật khu TĐC tại quỹ đất liền kề với khu đô thị P Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lầm) - Vị trí 1”, tăng từ 3.800.000 đồng/m2 lên 31.200.000 đồng/m2 .

+ Có 01 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

+ Có 01 vị trí mới được bổ sung, cập nhật giá vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 23.2: “Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lầm ) (bao gồm cả các thửa đất dân cư hiện hữu - Các ô đất bám đường dọc mương”; .

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hà Lầm so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,85 lần.***

3.20. **Phường Cao Xanh:**

Phường Cao Xanh được sáp nhập từ phường Hà Khánh và phường Cao Xanh; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 233 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 192 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 2 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 47 “KĐT Lideco Cao Thắng - Hà Khánh - Hà Lầm tại khu Hà Khánh 1 và khu Hà Khánh 2 (bao gồm cả các thửa đất dân cư hiện hữu tiếp giáp đường dự án đã đầu tư cơ sở hạ tầng)” Mục 48 “Đường phố Nguyễn Đình Chiểu (Đoạn từ đường Hồ Tùng Mậu đến thửa 9, thửa 17 TBĐ 85)”

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 85.500.000 đồng/m2 gồm Mục 1.1 – “Đường Trần Phú: Đoạn từ ngã tư Loong Toòng đến Cầu 1 (hết thửa 106 TBĐ 175) - VT1”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 07 vị trí (Mục 7 - Vị trí 4; Mục 33.1 - Vị trí 4; Mục 33.2 - Vị trí 4; Mục 34 - Vị trí 4; Mục 35 - Vị trí 4; Mục 36 - Vị trí 4; Mục 48 - Vị trí 4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 7,19 lần tại 01 vị trí - Mục 32 “Đường Hồ Tùng Mậu đoạn từ cầu K67 đến cầu Nước Mặn (thửa 137 TBĐ 100) - Vị trí 3”, tăng từ 960.000 đồng/m2 lên 6.900.000 đồng/m2 .

+ Có 01 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Cao Xanh so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,38 lần.***

3.21. **Phường Hồng Gai:**

Phường Cao Xanh được sáp nhập từ phường Hà Khánh và phường Cao Xanh; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 264 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 283 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 1 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại khu quy hoạch chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 75 “Dự án nhóm nhà ở kết hợp TMDV- Khu còn lại”.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 03 vị trí, đề xuất giá 203.800.000 đồng/m2 gồm Mục 1.2.1: “Đường Lê Thánh Tông đoạn từ hết trụ sở công ty than Hồng Gai đến Cột Đồng Hồ”; Mục 1.3.1: “ Đường Lê Thánh Tông: Đoạn từ cột đồng hồ đến ngã 5 Kênh Liêm”; Mục 2.1: “Đường 25/4”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 02 vị trí (Mục 35.1 - Vị trí 4; Mục 35.2 - Vị trí 4).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 6,15 lần tại 01 vị trí - Mục 43.1 “Đường Trần Nguyên Hãn: Đoạn từ Trụ sở UB cũ đến hết thửa 379; 380 tờ BĐĐC 14 - Vị trí 4”, tăng từ 2.520.000 đồng/m2 lên 15.000.000 đồng/m2 .

+ Có 01 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

+ Có 01 vị trí mới được bổ sung, cập nhật giá vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 70: “Khu tự xây bám Hồ điều hòa Yết Kiêu”; .

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hồng Gai so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,43 lần.***

3.22. **Phường Hạ Long:**

Phường Hạ Long được sáp nhập từ phường Hồng Hà và phường Hồng Hải; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 153 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 132 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 203.830.000 đồng/m2 gồm Mục 18.1.1 – “Khu đô thị Monbay: dãy bám đường Trần Quốc Nghiễn) - VT1”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí (Mục 26.3: “Đường Tuyển Than: Đoạn từ đường rẽ trại gà cũ đến Cầu Trắng”)

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 6,57 lần tại 01 vị trí - Mục 27 “Đường Đường 336 đoạn từ ngã 3 đến Cửa hàng xăng dầu Hà Trung - Vị trí 3”, tăng từ 2.640.000 đồng/m2 lên 17.330.000 đồng/m2 .

+ Có 07 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

+ Có 01 vị trí mới được bổ sung, cập nhật giá vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 9.1: “Khu tự xây đồi văn nghệ: Điều chỉnh (lần 3) QH chi tiết mặt bằng tỷ lệ 1/200 một phần thửa đất số 91 + 159 tờ bản đồ địa chính số 24, thuộc tổ 8 khu 5 phường Hồng Hải, TP Hạ Long”.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hạ Long so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,31 lần.***

3.23. **Phường Hoành Bồ:**

Phường Hoành Bồ được sáp nhập từ Phường Hoành Bồ, Xã Sơn Dương, Xã Lê Lợi, và phần còn lại của Xã Đồng Lâm; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 332 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 314 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 2 vị trí mới chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 4.6: “Đoạn từ sau quy hoạch khu dân cư khu 7 đường Nguyễn Trãi (TL326) đến hết địa phận phường Hoành Bồ cũ (hết tờ bản đồ số 19)”; Mục 16.6 “Đất ở dân cư bám theo trục đường liên xã (Mỏ Đông-Đồng Sơn), đoạn Mỏ Đông”

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 31.710.000 đồng/m2 gồm Mục 4.1.1 – “Tuyến đường Nguyễn Trãi (TL326) giáp với QL 279: Từ ngã 3 Trung tâm y tế huyện Hoành Bồ nhà ông Đào Văn Tú (số nhà 02) đến hết địa phận phường Hoành Bồ cũ giáp ranh xã Sơn Dương cũ: Đoạn từ Từ số nhà 02 bên phải (thửa đất số 133, tờ bản đồ số 114), Chi cục thuế (bên trái) đến đầu cầu Trới”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 03 vị trí (Mục 24.1 - Vị trí 4; Mục 25 - Vị trí 4; Mục 26 - Vị trí 1)

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 34,47 lần tại 01 vị trí - Mục 21.6 “Nhánh đường từ trạm điện Tân Tiến vào đến Chùa Yên Mỹ - Vị trí 3”, tăng từ 143.000 đồng/m2 lên 4.430.000 đồng/m2 .

+ Có 01 vị trí mới được bổ sung, cập nhật giá vào bảng giá đất tại QĐ số 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 cùng thời điểm khảo sát, xây dựng bảng giá đất nên đề xuất giữ nguyên mức giá của vị trí này tại QĐ 39/2025/QĐ-UBND ngày 03/5/2025 phục vụ bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Mục 2TĐC khu 2 phường Hoành Bồ”.

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Hoành Bồ so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 5,16 lần.***

3.24. **Phường Mông Dương**

Phường Mông Dương được sáp nhập từ phường Mông Dương và xã Dương Huy; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 77 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 65 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 16.400.000 đồng/m2 gồm Mục 2.6 – “Các hộ bám mặt đường nội thị (Tỉnh lộ 329): Từ đầu cầu ngầm đến hết trụ sở công an phường”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 07 vị trí giá đề xuất 900.000 (Mục 2.1.4; 2.2.2; 2.2.3; 2.3.2; 2.3.3; 2.4.3; 2.4.4; 2.5.7).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,77 lần tại Mục 2.4.4 “Những hộ còn lại giáp đồi núi”, tăng từ 325.000 đồng/m2 lên 900.000 đồng/m2 .

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Cao Xanh so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,91 lần.***

3.25. **Phường Quang Hanh**

Phường Quang Hanh được sáp nhập từ phường Cẩm Thạch, phường Cẩm Thủy và phường Quang Hanh; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 190 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 171 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 47.600.000 đồng/m2 gồm Mục 1.1 – “Từ tiếp giáp phường Cẩm Trung đến tiếp giáp hộ phía tây cổng chào khu phố Đập Nước 1 (thửa 188 tờ 15)”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, giá đề xuất 1.400.000 đồng/m2 (Mục 2.48 - Các hộ dân thuộc khu 5 năm trong khu vực giáp thôn Khe Sim, xã Dương Huy).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,42 lần tại 01 vị trí - Mục 2.49.2 “Các hộ còn lại bám chân núi, chân đồi”, tăng từ 910.000 đồng/m2 lên 2.200.000 đồng/m2 .

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Quang Hanh so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,65 lần.***

3.26. **Phường Cẩm Phả:**

Phường Cẩm Phả được sáp nhập từ phường Cẩm Trung, phường Cẩm Thành, phường Cẩm Bình, phường Cẩm Tây và phường Cẩm Đông; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 308 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 301 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 04 vị trí, đề xuất giá 52.100.000 đồng/m2 gồm Mục 1.1 “Từ cầu trắng đến hết hộ phía tây mặt đường Tô Hiệu”; Mục 1.2 “Từ hộ phía đông mặt đường Tô Hiệu đến hết hộ mặt đường phía tây mặt đường Bái Tử Long”; Mục 1.3 “Từ Trung tâm Y tế thành phố đến tiếp giáp phường Cẩm Thành cũ” và Mục 2.1 “Từ tiếp giáp hộ mặt đường Trần Phú đến hết hộ phía bắc đường 1/5 và hộ phía bắc”.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 02 vị trí (Mục 39 “Những hộ dân cư khu vực sườn đồi từ tổ 4 + 6 + 7, khu Thống Nhất đến tổ 1 + 3, khu Lê Lợi; tổ 2 + 3 + 4, khu Dốc Thông” và Mục 40 “Những hộ dân cư trên đồi gồm các tổ 3 + 6, khu Thống Nhất; Tổ 1 + 2 + 3, khu Dốc Thông”).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,19 lần tại 03 vị trí - Mục 39 “Những hộ dân cư khu vực sườn đồi từ tổ 4 + 6 + 7, khu Thống Nhất đến tổ 1 + 3, khu Lê Lợi; tổ 2 + 3 + 4, khu Dốc Thông” và Mục 40 “Những hộ dân cư trên đồi gồm các tổ 3 + 6, khu Thống Nhất; Tổ 1 + 2 + 3, khu Dốc Thông” tăng từ 1.050.000 đồng/m2 lên 2.300.000 đồng/m2  và Mục 21.3 “Những hộ dân giáp chân núi Cốt Mìn thuộc khu Diêm Thủy + Minh Tiến A” tăng từ 1.600.000 đồng/m2 lên 3.500.000 đồng/m2

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Cẩm Phả so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,53 lần.***

**3.27. Phường Cửa Ông**

Phường Cửa Ông được sáp nhập từ phường Cẩm Phú, phường Cẩm Thịnh, phường Cẩm Sơn và phường Cửa Ông; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 260 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 227 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 02 vị trí, đề xuất giá 25.800.000 đồng/m2 gồm Mục 1.4.2 “Từ tiếp giáp CLB Công ty tuyển than Cửa Ông đến cầu trạm xá phường” và 17.1 “Từ TĐS 87/tờ BĐS 83 đến hết TĐS 147/ tờ BĐS 78”

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí (Mục 6.4 “Những hộ trên đồi thuộc khu Bắc Sơn 2 có đường đi lại khó khăn thuộc các tổ 1, 2, 3, 4, 5”).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 2,29 lần tại 01 vị trí - Mục 6.3 “Những hộ bám đường đất, đường vôi xỉ lớn hơn 3m và các hộ còn lại của các khu trừ những hộ thuộc khu Bắc Sơn 2 có đường đi lại khó khăn thuộc các tổ 1, 2, 3, 4, 5”, tăng từ 600.000 đồng/m2 lên 2.200.000 đồng/m2 .

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Cửa Ông so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,75 lần.***

**3.28.** **Phường Móng Cái 1**

Phường Móng Cái 1 được sáp nhập từ các phường Trần Phú, Hải Hòa, Trà Cổ, Bình Ngọc và xã Hải Xuân; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 305 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 601 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; bổ sung một số tuyến đường.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 81.000.000 đồng/m2 là Mục 2: Vị trí 1, đường Trần Phú: Từ ngã ba Bưu điện đến Đại lộ Hòa Bình.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, đề xuất giá là 4.000.000 đồng/m2 là Mục 162: Các khu vực còn lại khu Bình Ngọc 4.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 8,28 lần tại 01 vị trí - Mục 105: Vị trí 1, Đất ở các hộ còn lại phía Tây Bắc sau dẫy bám QL, tăng từ 845.000 đồng/m2 lên 7.000.000 đồng/m2.

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Móng Cái 1 so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 2,83 lần.

**3.29.** **Phường Móng Cái 2**

Phường Móng Cái 2 được sáp nhập từ các phường Ka Long, Ninh Dương và xã Vạn Ninh; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 218 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 362 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; bổ sung một số tuyến đường.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 53.300.000 đồng/m2 là Mục 1.2: Vị trí 1, đường Hùng Vương, từ UBND phường Móng Cái 2 đến cầu Ka Long.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, đề xuất giá là 2.900.000 đồng/m2 là Mục 73: Các khu vực còn lại thuộc khu Vạn Ninh.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 12,25 lần tại 01 vị trí - Mục 46.5: Đất các hộ còn lại khu Hòa Bình, tăng từ 408.000 đồng/m2 lên 5.000.000 đồng/m2.

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Móng Cái 2 so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 3,83 lần.

**3.30.** **Phường Móng Cái 3**

Phường Móng Cái 3 được sáp nhập từ các phường Hải Yên và xã Hải Đông; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 78 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 157 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; bổ sung một số tuyến đường.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 31.600.000 đồng/m2 là Mục 3.1: Vị trí 1, đường quốc lộ 18A, Từ địa phận phường Móng Cái 2 đến cây xăng Hải Yên.

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí, đề xuất giá là 2.900.000 đồng/m2 là Mục 46: Đất ở các khu vực còn lại thuộc khu Hải Đông.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng cao nhất là 14,33 lần tại 02 vị trí - Mục 29: Từ ngã tư khu Hải Đông 9 đến đê khu Hải Đông 9 và Mục 30: Từ khu Hải Đông 3 đến giáp Hải Tiến theo trục đường tránh, tăng từ 384.000 đồng/m2 lên 5.500.000 đồng/m2.

- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại phường Móng Cái 3 so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 4,47 lần

**3.31 Đặc khu Vân Đồn**

Đặc khu Vân Đồn được sáp nhập từ 01 thị trấn Cái Rồng và 11 xã; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 513 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 521 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 04 vị trí, đề xuất giá 45.500.000 đồng/m2 là các VT1 của Mục 1.14 “Đường TL 443-Thửa 83, tờ BĐ số 15 đến thửa 39, tờ BĐ số 15” và Mục 1.15 Đường TL 334- Thửa 70 tờ BĐ số 15 đến thửa 01, tờ BĐ số 03”; Mục 1.16- Đường TL 334 -Trục đường 334: Từ giáp nhà ông Huân Nhi đến giáp xã Hạ Long (Bám mặt đường dưới); Mục 1.17- Đường TL334- Từ giáp khe Lâm Trường đến thửa 148 tờ BĐ 68 (tờ BĐ 394 mới).

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 04 vị trí là VT4 của các Mục 70 Các hộ bám mặt đường thuộc đảo Cống Đông; mục 71-Các hộ bám mặt đường bê tông từ sau thửa 2 tờ 642 đến Trạm Cảng vụ; mục 72- Từ thửa 68 tờ 644 đến hết thửa 42 tờ 648; mục 73- Từ thửa 50 tờ 648 đến thửa 27 tờ 650.

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 4,5 lần tại 02 vị trí - Mục 20.2 “Từ trường Kim Đồng đến giáp đường Bệnh Viện (đường đôi)”, tăng từ 4.400.000 đồng/m2 lên 20.000.000 đồng/m2 ; mục 43 - Từ thửa 57 tờ 255 ( tờ 64 cũ) đến thửa 03 tờ 260 ( tờ 69 cũ) tăng từ 1.760.000 đồng/m2 lên 7.937.000 đồng/m2 ;

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại đặc khu Vân Đồn so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,4 lần.***

**3.32. Đặc khu Cô Tô:**

Đặc khu Cô Tô được sáp nhập từ thị trấn Cô Tô, xã Đồng Tiến, và xã Thanh Lân; có tổng số vị trí trong bảng giá đất hiện hành là 89 vị trí, sau khi rà soát, điều chỉnh, bổ sung thì có tổng cộng 92 vị trí đất ở cần xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong đó:

- Bổ sung 5 vị trí mới được đầu tư xong hạ tầng tại một số khu quy hoạch và một số tuyến đường mới, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025. Mục 12: “Đường Vòom xi (từ giáp khu di tích Đồng Muối đến kè Vòom xi)”; Mục 13: “Các vị trí đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại khu quy hoạch khu dân cư tự xây khu 2; Khu dân cư tự xây tại khu đất sau trụ sở điện lực, khu 2, thị trấn Cô Tô; Khu tái định cư, khu 2, thị trấn Cô Tô”; Mục 17: “ Đường lưỡng dụng kết nối phía Đông - Tây đảo Cô Tô lớn đoạn Nam Đồng - Nam Hà (từ cống ông Chuẩn đến ngã ba giao đường Âu Cơ)”; Mục 18: “Đường xóm lâm trường”; Mục 25: “Khu dân cư kè xóm Nam Định; khu dân cư kè bao biển từ nhà ông Quyền đến trước cửa nhà Dương Thư; khu dân cư kè xóm Thanh Hóa”.

- Điều chỉnh tên đoạn đường phố, khu dân cư của một số tuyến; điều chỉnh chia nhỏ đoạn đường cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Sắp xếp lại vị trí các cung đoạn đường phố trong bảng giá đất theo vị trí địa lý.

- Sắp xếp lại Bảng giá đất theo khu vực hoặc tên đường, đoạn đường, ngõ đã được đặt tên, xây dựng theo 4 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) theo đúng biểu mẫu hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 01 vị trí, đề xuất giá 23.600.000 đồng/m2 gồm Mục 7 – “Phố Lý Thường Kiệt - VT1”;

- Vị trí có giá đất thấp nhất: 01 vị trí (Mục 22: “Đường Trần Quốc Tảng- Vị trí 4”).

- Điều chỉnh tăng, giảm mức giá tại các vị trí trên địa bàn phường để phù hợp với giá thị trường và mức giá giữa các vị trí trong khu vực so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020 - 2025:

+ Tăng **cao nhất** là 3,00 lần tại 01 vị trí - Mục 22 “Đường Trần Quốc Tảng- Vị trí 4”, tăng từ 100.000 đồng/m2 lên 300.000 đồng/m2 .

+ Có 01 vị trí có giá đề xuất bằng với giá đất bảng giá hiện hành (tỷ lệ giữa giá đất đề xuất năm 2026 so với giá đất bảng giá giai đoạn 2020-2025 là 1,0 lần).

***- Tỷ lệ tăng bình quân đất ở đô thị tại Đặc khu Cô Tô so với giá Bảng giá đất hiện hành là: 1,40 lần.***

**4. Đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ:**

- Đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ có 2.278 vị trí cần xây dựng ở nông thôn và 6.573 vị trí cần xây dựng ở đô thị.

- Trên cơ sở thông tin đầu vào thu thập được và áp dụng phương pháp thu nhập vào tính toán, Liên danh tư vấn đề xuất:

+ Giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn: Đề nghị bằng 65% giá đất ở tại vị trí tương ứng.

+ Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn: Đề nghị bằng 45% giá đất ở tại vị trí tương ứng.

**5. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp**

- Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp có 13 vị trí cần xây dựng bảng giá đất gồm: (1) Khu công nghiệp cảng Cái Lân tại phường Giếng Đáy, Bãi Cháy; (2) Khu công nghiệp Việt Hưng; (3) Cụm công nghiệp Hà Khánh; (4) Cụn công nghiệp Hoành Bồ; (5) Khu công nghiệp Nam Tiền Phong; (6) Khu công nghiệp Bắc Tiền Phong; (7) Khu công nghiệp Sông Khoai, (8) Khu công nghiệp Đông Mai; (9) Khu công nghiệp cảng biển Hải Hà; (10) Khu công nghiệp Hải Yên, (11) Cụm công nghiệp Cẩm Thịnh, (12) Cụm công nghiệp Phương Nam, (13) Cụm công nghiệp Nam Sơn.

- Bổ sung 04 vị trí mới: Khu công nghiệp Hoành Bồ, Cụm công nghiệp Cẩm Thịnh, Cụm công nghiệp Phương Nam, Cụm công nghiệp Nam Sơn. Là những vị trí đã được đầu tư xong hạ tầng, chưa có trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2025.

- Vị trí có giá đất cao nhất: 2.140.000 đồng/m2 là “Khu công nghiệp cảng Cái Lân tại phường Giếng Đáy, Bãi Cháy”

- Vị trí có giá thấp nhất: 940.000 đồng/m2 là “Khu công nghiệp cảng biển Hải Hà” và “Cụm công nghiệp Nam Sơn”

- Tăng **cao nhất** là 3,13 lần so với bảng giá đất hiện hành tại vị trí - Khu công nghiệp cảng biển Hải Hà, tăng từ 300.000 đồng/m2 lên 940.000 đồng/m2 .

- Tăng **bình quân** là 1,84 lần so với bảng giá đất hiện hành

**6. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản**

Đề xuất bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản như đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Trường hợp giá đất xác định theo phương pháp nêu trên mà thấp hơn giá đất theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh, thì lấy theo giá đất Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

**5. Bảng tổng hợp giá đất đề xuất - Dự thảo Bảng giá đất**

- Phụ lục số I: Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn

- Phụ lục số II: Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị

- Phụ lục số III: Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp

- Phụ lục số IV: Bảng giá đất nông nghiệp

**V. Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra**

Nhằm đảm bảo về chất lượng của bảng giá đất, việc điều tra giá đất thị trường và thông tin liên quan đã được thực hiện ở quy mô lớn trên toàn địa bàn tỉnh Quảng Ninh với số lượng phiếu điều tra lớn, khoảng 41.895 phiếu điều tra. Đối tượng điều tra và việc phân bổ mạng lưới điều tra đảm bảo tính đại diện cho mỗi loại đất, mỗi vị trí, vùng giá hay tuyến đường... Các thông tin giá đất thị trường được phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất, có so sánh với mặt bằng giá chung của khu vực nên đảm bảo sát với thực tế và đảm bảo tính trung thực của thông tin điều tra; ngoài ra, còn điều tra, rà soát về hiện trạng giao thông và các thông tin liên quan khác ảnh hưởng đến giá đất, làm cơ sở để so sánh, đề xuất giá đất, đảm bảo sự tương quan giữa các khu vực, vị trí, tuyến đường.

Giá đất trong dự thảo bảng giá đất được chia thành 04 vị trí (VT1, VT2, VT3, VT4) để phù hợp với tình hình thực tế tại từng địa phương, dễ hiểu, dễ áp dụng, chi tiết đến từng cung đường, ngõ xóm, hạn chế được những sai sót trong quá trình áp dụng giá đất. Việc giữ nguyên vị trí, bổ sung vị trí hay loại bỏ các vị trí, đoạn đường không còn phù hợp với thực tế hiện trạng, tách hoặc gộp lại các cung đường có trùng vị trí…đã được rà soát, so sánh để đảm bảo sự cân đối, phù hợp giữa các khu vực, đoạn đường, nên đảm bảo sự công bằng trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất.

Giá đất trong dự thảo bảng giá đất lần đầu đã được thảo luận thống nhất giữa các địa phương, Sở Nông Nghiệp và đơn vị tư vấn, đảm bảo sự hài hòa về mức giá giữa các khu vực và phù hợp với điều kiện kinh tế của mỗi xã, phường, đặc khu. Hầu hết, mức giá đề xuất tăng nhẹ, tăng cao hay giữ nguyên so với bảng giá đất hiện hành đều tương quan với kết quả điều tra giá đất tại các phiếu thông tin đầu vào, ngoại trừ một số ít thông tin không đại diện thị trường do có yếu tố chủ quan tác động vào đã được tư vấn nêu rõ nguyên nhân và loại trừ. Do đó giá đất trong dự thảo bảng giá đất lần đầu đảm bảo phù hợp với kết quả điều tra khảo sát thị trường, được sự đồng thuận của các địa phương, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô của tỉnh, đảm bảo công bằng, an sinh xã hội.

**VI. Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất**

Dự thảo bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh được xây dựng theo Luật Đất đai 2024 khi không còn khung giá đất sẽ đảm bảo được theo nguyên tắc định giá đất theo thị trường, là một bước thực thi quan trọng của Luật Đất đai 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP, nhằm đưa giá đất do Nhà nước quy định gần hơn với giá thị trường, minh bạch hóa cơ chế xác định giá và sử dụng đất.

Việc áp dụng bảng giá đất mới có thể mang lại những tác động tích cực và rủi ro trên các mặt kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, tài chính đất đai, cũng như đời sống của người dân, hộ gia đình và tổ chức. Liên danh tư vấn xin nêu chi tiết một số tác động tiềm năng, cùng với giải pháp để giảm thiểu rủi ro như sau:

***1. Tác động đến tình hình kinh tế - xã hội***

***1.1. Kích thích chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, thúc đẩy đô thị hóa, phát triển kinh tế địa phương***

- Khi bảng giá đất mới phản ánh gần hơn với giá thị trường, chi phí sử dụng đất (thuế, phí, bồi thường, chuyển đổi mục đích) sẽ cao hơn đối với những khu đất có vị trí tốt hoặc tiềm năng phát triển. Điều này có thể làm giảm tình trạng giữ đất chờ lên giá, khuyến khích việc đưa đất vào sử dụng hiệu quả hơn - ví dụ phát triển nhà ở, hạ tầng dịch vụ - từ đó thúc đẩy hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản và phát triển đô thị.

- Đối với các vùng có tiềm năng du lịch, công nghiệp, dịch vụ (vịnh Hạ Long, vịnh Bái Tử Long, khu kinh tế ven biển Vân Đồn, Móng Cái - vùng cửa khẩu, Hải Hà - vùng KCN Texhong và vùng cảng biển, Quảng Yên - vùng Đầm Nhà Mạc, TP Hạ Long và các vùng ven biển…), nếu giá đất mới được điều chỉnh phù hợp, có thể tạo động lực thu hút đầu tư vào hạ tầng, khu công nghiệp, khu du lịch - góp phần tăng trưởng GRDP địa phương.

***1.2. Tăng thu ngân sách, cải thiện năng lực tài chính địa phương***

- Với bảng giá đất cao hơn, nguồn thu của tỉnh và các địa phương từ các khoản thu liên quan đến đất như phí chuyển đổi mục đích, thu tiền thuê đất, thu lệ phí trước bạ (nếu có), thuế sử dụng đất… sẽ được cải thiện.

- Nguồn thu tăng sẽ giúp địa phương có nguồn lực tài chính để đầu tư hạ tầng, phúc lợi xã hội, nâng cấp đô thị, cải thiện hệ thống giao thông, môi trường, dịch vụ công.

***1.3. Rủi ro đối với chi phí đầu vào và lạm phát địa phương***

- Việc điều chỉnh lên giá đất sẽ làm tăng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đất đai của các dự án đầu tư (hạ tầng, khu đô thị, công nghiệp). Điều này có thể làm tăng chi phí xây dựng, hạ tầng, giá sản phẩm/dịch vụ, đẩy áp lực lạm phát tại địa phương.

- Nếu giá đất mới được xác định quá cao so với khả năng trả của người dân, có thể gây sức ép lên thị trường bất động sản, làm cho chi phí nhà ở cao, khiến người thu nhập thấp gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà đất.

***1.4. Tác động đến phân hóa thu nhập, bất bình đẳng***

- Những chủ đất, nhà đầu tư có đất ở vị trí trung tâm, đường lớn, hạ tầng tốt sẽ được hưởng lợi rất lớn khi giá đất được điều chỉnh gần thị trường. Họ có thể gia tăng giá trị tài sản hoặc lợi nhuận khi bán, chuyển đổi mục đích.

- Trong khi đó, hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp ở vùng xa, vùng khó tiếp cận hạ tầng có thể không hưởng lợi lớn và có thể chịu áp lực chi phí tăng (thuế, phí). Nếu không có cơ chế hỗ trợ, điều này có thể làm gia tăng khoảng cách giàu nghèo, bất bình đẳng giữa khu vực “đất tốt” và “đất kém thuận lợi”.

***1.5. Tác động xã hội - dân cư, di dân, chuyển đổi việc làm***

- Ở các vùng chuyển đổi từ nông nghiệp sang đô thị hóa hoặc phát triển khu công nghiệp, việc tăng giá đất có thể khiến người dân nông thôn bị áp lực muốn bán đất hoặc chuyển đổi nghề nghiệp. Nếu không có chính sách hỗ trợ đào tạo, việc làm, tái định cư hợp lý, có thể tạo ra vấn đề an sinh xã hội, di dân bất ổn.

- Cần đảm bảo người dân bị ảnh hưởng (bị thu hồi, bị chuyển đổi mục đích đất) được bồi thường công bằng, hỗ trợ tiếp cận đất ở mới, việc làm và dịch vụ công cộng.

***2. Tác động đến môi trường đầu tư***

***2.1. Tín hiệu minh bạch, ổn định hơn cho nhà đầu tư***

*-* Việc áp dụng bảng giá đất mới, nếu được xây dựng công khai, minh bạch, theo các tiêu chí khách quan (vị trí, hạ tầng, khả năng khai thác) sẽ giúp nhà đầu tư dễ dự báo chi phí đất đai, giảm rủi ro “giá đất ngầm”, “giá ngoài bảng giá”…

- Nhà đầu tư có thể yên tâm hơn khi tham gia dự án bất động sản, hạ tầng, khu du lịch; tốc độ chuẩn bị dự án (giải phóng mặt bằng, đền bù) được đẩy nhanh nhờ giá bồi thường được minh bạch hơn.

***2.2. Rủi ro “sốc giá”, làm tăng chi phí đầu tư***

- Nếu bảng giá đất mới được xác định quá cao so với thực tế thị trường hoặc thay đổi đột ngột, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ tăng mạnh, có thể ảnh hưởng đến tính khả thi tài chính của các dự án, đặc biệt các dự án vừa và nhỏ hoặc dự án có vốn đầu tư mỏng.

- Nhà đầu tư có vốn hạn chế hoặc chi phí vốn cao có thể khó đáp ứng, làm giảm sức hấp dẫn đầu tư vào địa phương.

***2.3. Tác động cạnh tranh giữa địa phương***

- Nếu Quảng Ninh xây bảng giá đất cao hơn các tỉnh lân cận mà hạ tầng và chính sách hỗ trợ không tương xứng, có thể làm giảm sức hút đầu tư so với các tỉnh có chi phí đất thấp hơn (ví dụ các tỉnh ven, vùng miền). Nhà đầu tư có thể chọn tỉnh lân cận để giảm chi phí đất. Quảng Ninh có thể mất lợi thế so với các tỉnh khác trong thu hút đầu tư.

- Ngược lại, nếu giá đất mới được xác lập hợp lý, kết hợp với chính sách ưu đãi, hạ tầng tốt, Quảng Ninh vẫn có thể duy trì lợi thế cạnh tranh.

***2.4. Khuyến khích đầu tư vào đất “có ích”, chống đầu cơ, lãng phí***

- Chi phí sử dụng đất cao hơn làm giảm tính hấp dẫn của việc giữ đất bỏ hoang, đầu cơ chờ tăng giá. Nhà đầu tư bị “ép” phải đưa đất vào khai thác sớm.

- Điều này có thể giúp khai thác hiệu quả tài nguyên đất, tránh đất bị bỏ trống hoặc sử dụng thấp hiệu quả.

***3. Tác động đến chính sách tài chính về đất đai***

***3.1. Cơ chế bồi thường, giải phóng mặt bằng***

- Bảng giá đất mới làm “mốc” để xác định bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Nếu giá thị trường biến động mạnh thì bồi thường theo bảng giá có thể thấp hơn thực tế, gây bất bình cho người dân; hoặc nếu bảng giá “lệch cao” so với thị trường, có thể gây lãng phí ngân sách.

- Cần có cơ chế điều chỉnh lũy tiến, định giá bổ sung (theo hệ số chênh lệch) để đảm bảo người dân được *đền bù hợp lý và Nhà nước không chịu gánh quá nặng.*

***3.2. Thu tiền sử dụng đất, thuê đất, chuyển đổi mục đích***

- Giá đất mới sẽ là cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, thuê đất và chi phí chuyển đổi mục đích. Do đó, ngân sách Nhà nước sẽ thu cao hơn, giúp tăng nguồn vốn đầu tư công.

- Tuy nhiên, nếu mức thu quá cao, có thể gây trở ngại cho các dự án đầu tư (như nhà ở, công nghiệp, hạ tầng) vốn đã tính toán chi phí đất. Nhà đầu tư sẽ phải cân nhắc kỹ lưỡng chi phí này trong phương án tài chính dự án.

***3.3. Quản lý hệ số điều chỉnh giá đất***

- Cần quy định rõ hệ số điều chỉnh (hệ số vị trí, hệ số khu vực, hệ số hạ tầng) để đảm bảo linh hoạt, phù hợp với từng địa phương, tuyến đường, hạ tầng.

- Cần có điều chỉnh định kỳ (hàng năm hoặc chu kỳ ngắn hơn) để giá đất không “lạc hậu” so với thực tế thị trường.

***3.4. Cơ chế kiểm soát rủi ro, ổn định thị trường***

*-* Cần có các biện pháp ổn định giá đất, tránh biến động lớn, “sốc giá” ảnh hưởng đến đầu tư và người dân (ví dụ: giới hạn mức tăng tối đa hàng năm, áp dụng lũy kế, quy định trần).

- Nhà nước cần thường xuyên theo dõi, đánh giá, điều chỉnh chính sách đất đai để cân bằng lợi ích giữa nhà đầu tư, người dân và ngân sách.

***4. Tác động đến thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất***

***4.1. Hộ dân có đất đưa vào chuyển đổi mục đích hoặc bị thu hồi***

- Trong trường hợp đất bị thu hồi để phát triển hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp, nếu bồi thường theo bảng giá mới gần với thị trường, người dân sẽ nhận được mức đền bù tốt hơn, cải thiện đời sống, tái định cư thuận lợi.

- Tuy nhiên, nếu bảng giá thấp hơn giá thị trường (do khảo sát chưa sát thực tế), người dân có thể chịu thiệt. Cần quy định hệ số chênh lệch, định giá độc lập để đảm bảo công bằng.

- Hộ gia đình ở vùng tính chi phí đất cao có thể khó tiếp cận đất, nhà ở; nếu bị thu hồi đất, nếu tái định cư không tốt, ảnh hưởng đến đời sống.

***4.2. Hộ dân tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp, đất ở, đất sản xuất***

- Hộ gia đình sử dụng đất sẽ phải chịu chi phí sử dụng cao hơn (thuế, phí, lệ phí, chi phí chuyển đổi) nếu giá đất mới cao. Điều này có thể tạo gánh nặng cho hộ dân nhỏ, thu nhập thấp, đặc biệt ở vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa.

- Nếu chi phí đất cao không đồng đều với khả năng kinh tế của người dân, có thể gây áp lực về thanh khoản, buộc hộ nhỏ phải bán chuyển giao đất cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã lớn hơn.

***4.3. Tổ chức, doanh nghiệp sử dụng đất***

- Doanh nghiệp sử dụng đất thương mại, sản xuất, dịch vụ (nhà xưởng, kho bãi…) sẽ chịu chi phí đất cao hơn, ảnh hưởng đến chi phí hoạt động, lợi nhuận. Nếu giá đất quá cao, một số doanh nghiệp vốn yếu có thể lùi bước, hoặc di dời đến địa phương đất rẻ hơn.

- Đối với nhà đầu tư bất động sản, nếu giá đất mới hợp lý, dễ dự báo, sẽ thuận lợi hơn trong tính toán phương án tài chính dự án.

***4.4. Hệ quả lan tỏa đến giá thuê, chi phí nhà ở***

- Giá đất tăng sẽ tạo áp lực tăng chi phí đầu vào cho các dự án nhà ở, kéo theo giá bán, giá thuê tăng. Người thuê nhà hoặc người mua nhà sẽ phải chi trả giá cao hơn. Điều này có thể ảnh hưởng tiêu cực đến người thu nhập trung bình và thu nhập thấp.

- Ở các khu vực đô thị hóa hoặc khu du lịch, chi phí nhà đất cao có thể làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân bản địa, tạo áp lực di cư hoặc dịch chuyển dân cư.

***4.5. Tác động lan tỏa tới thị trường bất động sản và tài chính***

- Nếu giá đất tăng mạnh, có nguy cơ tạo “bong bóng đất đai”, đầu cơ; hoặc dự án đầu tư lùi lại vì chi phí vốn cao.

- Ngân hàng và thị trường tín dụng có thể bị ảnh hưởng nếu tài sản đất dùng làm tài sản bảo đảm bị định giá lại sức mua thấp hơn kỳ vọng.

***5. Những điều kiện để phát huy hiệu quả và giảm thiểu rủi ro***

***5.1. Xây dựng bảng giá sát thực tế, lộ trình điều chỉnh mềm dẻo, hợp lý***

- Khảo sát, thu thập dữ liệu giá giao dịch thực tế, phân tích hạ tầng địa phương, định vị dự án để xác định giá hợp lý.

- Thiết kế lộ trình điều chỉnh: không nên “nhảy vọt” mà nên tăng theo giai đoạn, có giới hạn trần hàng năm để tránh “sốc” thị trường.

***5.2. Quy định hệ số điều chỉnh linh hoạt, công khai minh bạch***

- Áp dụng hệ số vị trí, hệ số hạ tầng, hệ số khu vực phù hợp, có công bố công khai để người dân, nhà đầu tư dễ tra cứu.

- Cho phép điều chỉnh hệ số theo biến động thị trường nếu cần.

***5.3. Cơ chế đánh giá bổ sung, kiểm định độc lập***

- Khi đất bị thu hồi, nếu người dân có khiếu nại về giá bồi thường, cần có cơ chế kiểm định độc lập để xác định giá hợp lý.

- Sử dụng định giá thị trường, chuyên gia độc lập để đảm bảo bồi thường công bằng.

***5.4. Hỗ trợ, chính sách an sinh cho hộ nghèo, thu nhập thấp***

- Miễn, giảm thuế, phí đất trong một số trường hợp, hoặc hỗ trợ tiền chênh lệch giá đất.

- Hỗ trợ nhà ở xã hội, tái định cư ưu đãi, đào tạo nghề chuyển đổi việc làm cho người bị ảnh hưởng.

- Quy định mức tăng tối đa hàng năm để tránh người dân bị “quá sức chịu đựng”.

***5.5. Tăng cường năng lực quản lý, đội ngũ định giá viên, hạ tầng dữ liệu đất đai***

- Đào tạo, tuyển dụng nhân lực có chuyên môn về định giá đất, quản lý đất đai.

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai, thông tin giao dịch đất đai, bản đồ địa chính, hệ thống thông tin giá đất.

- Quản lý, giám sát việc áp dụng bảng giá mới, phát hiện sai sót, điều chỉnh kịp thời.

***5.6. Kết hợp chính sách khuyến khích đầu tư, tạo cạnh tranh địa phương***

- Đồng thời với việc tăng giá đất, tỉnh Quảng Ninh cần có các ưu đãi (cơ chế, thuế, hỗ trợ đầu tư) để giữ lợi thế thu hút dự án.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai, giải phóng mặt bằng nhanh, cải thiện môi trường đầu tư để bù đắp chi phí đất cao hơn.

***5.7. Giám sát, đánh giá tác động định kỳ***

- Thiết lập hệ thống theo dõi, đánh giá định kỳ (hàng năm) các biến số: giá đất thực tế thị trường, thu chi ngân sách từ đất, khiếu kiện đất đai, phản hồi của người dân, hiệu quả đầu tư.

- Nếu có dấu hiệu biến động lớn, cần xem xét điều chỉnh bảng giá hoặc chính sách bổ sung.

**VII. Kết luận**

Việc xây dựng và ban hành Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh là yêu cầu cấp thiết nhằm thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm công khai, minh bạch và phù hợp với tình hình thực tiễn. Bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở điều tra, khảo sát thu thập thông tin thị trường, phản ánh sát giá trị quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường.

Với đặc thù là tỉnh ven biển, có nhiều khu kinh tế, khu công nghiệp, đô thị và điểm du lịch trọng điểm quốc gia, việc ban hành bảng giá đất mới sẽ tạo cơ sở pháp lý quan trọng để quản lý, khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững, góp phần thực hiện thắng lợi các mục tiêu chiến lược của tỉnh trong giai đoạn tới.

**LIÊN DANH TƯ VẤN**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Công ty Cổ phần thẩm định giá Quảng Ninh** | **Công ty Cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP** | **Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ đất đai VLand** |