

19

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Số: /2025/NQ-HĐND

Quảng Ninh, ngày 16 tháng 12 năm 2025

ĐTNQ TRÌNH THÔNG QUA
NGÀY 16/12/2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP Quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Xét Tờ trình số 4567/TTr-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Báo cáo tiếp thu, giải trình của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 722/BC-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2025, Báo cáo thẩm tra số 304/BC-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Ban Kinh tế Ngân sách, Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định bảng giá đất lần đầu để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
2. Các nội dung không được quy định trong Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Tiêu chí cụ thể xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp

Vị trí đất trong bảng giá đất được xác định theo từng địa bàn hành chính xã, phường, đặc khu theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ như sau:

a) Khu vực 1: là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất: là đất nông nghiệp thuộc địa bàn hành chính phường.

b) Khu vực 2: là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với Khu vực 1: là đất nông nghiệp thuộc địa bàn hành chính xã và đặc khu.

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp (bao gồm: đất ở nông thôn, đất ở đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) được xác định như sau:

a) Vị trí 1: là các thửa đất bám đường, đoạn đường, phố, ngõ xóm có tên trong bảng giá (sau đây gọi chung là đường có tên trong bảng giá đất) mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất.

b) Vị trí 2: là các thửa đất bám đường nhánh của vị trí 1, có chiều rộng đường từ 3m trở lên. Trường hợp chiều rộng đường không bằng nhau, thì chiều rộng đường áp dụng vị trí 2 được tính từ đầu đường (lối ra vị trí 1) đến điểm có chiều rộng đường nhỏ hơn 3m; từ điểm có chiều rộng đường nhỏ hơn 3m đến cuối đường áp dụng vị trí 3.

c) Vị trí 3: là các thửa đất bám đường nhánh của vị trí 2 hoặc vị trí 1, có chiều rộng đường từ 2m đến dưới 3m. Trường hợp chiều rộng đường không bằng nhau, thì chiều rộng đường áp dụng vị trí 3 được tính từ đầu đường (lối ra vị trí 2 hoặc vị trí 1) đến điểm có chiều rộng đường nhỏ hơn 2m; từ điểm có chiều rộng đường nhỏ hơn 2m đến cuối đường áp dụng vị trí 4.

d) Vị trí 4: là vị trí các thửa đất còn lại không thuộc vị trí 1, 2, 3.

đ) Chiều rộng đường được xác định theo hiện trạng sử dụng đường (không có tranh chấp, lấn chiếm), là khoảng cách ngang giữa hai mép ngoài của phần đường xe chạy và được tính từ điểm đầu đến cuối đường. Trường hợp thửa đất có nhiều đường vào thì xác định theo vị trí đường có mức giá cao nhất.

Điều 4. Bảng giá các loại đất

1. Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn bao gồm giá đất ở, giá đất thương mại dịch vụ và giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị quyết này.

2. Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị bao gồm giá đất ở, giá đất thương mại dịch vụ và giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Nghị quyết này.

3. Bảng giá đất khu công nghiệp và cụm công nghiệp được quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Nghị quyết này.

4. Bảng giá đất nông nghiệp (trừ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở) được quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Nghị quyết này.

Điều 5. Quy định việc xác định giá đất đối với một số trường hợp cụ thể

1. Giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở

a) Giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định bằng 20% giá đất ở cùng vị trí quy định trong bảng giá đất.

b) Trường hợp giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở xác định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà thấp hơn giá đất nông nghiệp cùng vị trí quy định trong bảng giá đất thì tính bằng 2 lần giá đất nông nghiệp cùng loại đất và vị trí trong bảng giá đất.

2. Giá đất đối với thửa đất ở có lợi thế so sánh

a) Thửa đất ở bóm từ 2 mặt đường trở lên, trong đó có 2 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì giá đất được tính bằng 1,2 lần mức giá cao nhất của mặt đường tiếp giáp với thửa đất theo vị trí quy định trong bảng giá đất.

b) Thửa đất ở bóm từ 2 mặt đường trở lên trong đó có 1 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì giá đất được tính bằng 1,1 lần mức giá cao nhất của mặt đường tiếp giáp với thửa đất theo vị trí quy định trong bảng giá đất.

3. Giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được áp dụng theo bảng giá đất quy định tại Phụ lục 1, Phụ lục 2 ban hành kèm theo Nghị quyết này và yếu tố giảm trừ nếu đủ điều kiện quy định tại các điểm b, điểm c, điểm d và điểm đ khoản này.

b) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bóm đường chính dưới 30m (tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất), giá đất được tính bằng mức giá theo vị trí quy định trong bảng giá đất.

c) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bóm đường chính từ 30m đến 100m (tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất), giá đất được tính như sau:

- Lớp 1: 30% diện tích của thửa đất được tính theo giá đất tại vị trí bóm đường chính của thửa đất theo vị trí quy định trong bảng giá đất.

- Lớp 2: 70% diện tích còn lại của thửa đất được tính bằng 75% giá đất của lớp 1.

- Công thức tính giá trị của thửa đất khi chia lớp:

Giá trị của thửa đất = $(30\% \times S \times G) + (70\% \times S \times G \times 75\%)$.

Trong đó: S là diện tích thửa đất; G là giá đất tính theo vị trí bóm đường chính của thửa đất.

d) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bám đường chính trên 100m (tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất), giá đất được tính như sau:

- Lớp 1: 30% diện tích của thửa đất được tính theo giá đất tại vị trí bám đường chính của thửa đất theo vị trí quy định trong bảng giá đất.

- Lớp 2: 30% diện tích tiếp theo của thửa đất được tính bằng 75% giá đất của lớp 1.

- Lớp 3: 40% diện tích còn lại của thửa đất được tính bằng 50% giá đất của lớp 1.

- Công thức tính giá trị của thửa đất khi chia lớp:

Giá trị của thửa đất = $(30\% \times S \times G) + (30\% \times S \times G \times 75\%) + (40\% \times S \times G \times 50\%)$.

Trong đó: S là diện tích thửa đất; G là giá đất tính theo vị trí bám đường chính của thửa đất.

đ) Mặt đường chính là mặt đường có mức giá cao nhất. Chiều sâu thửa đất so với mặt bám đường chính là cạnh của thửa đất bám đường có mức giá cao nhất.

e) Trường hợp giá đất áp dụng các yếu tố giảm trừ quy định tại điểm c, điểm d khoản này mà thấp hơn mức giá đất của xã, phường, đặc khu thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường, đặc khu nơi có thửa đất đó.

4. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (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): Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí quy định trong bảng giá đất.

5. Giá đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ: Bảng giá đất rừng sản xuất cùng vị trí trong bảng giá đất tại khu vực lân cận và không phân biệt địa giới hành chính theo cấp xã. Trường hợp khu vực lân cận có nhiều mức giá đất rừng sản xuất thì áp dụng mức giá cao nhất.

6. Giá đất chăn nuôi tập trung (đất xây dựng trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi), các loại đất nông nghiệp khác (gồm: Đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; Đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất; Đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác): Bảng giá đất nông nghiệp

cùng vị trí quy định trong bảng giá đất khu vực lân cận (trừ đất rừng) và không phân biệt địa giới hành chính theo cấp xã. Trường hợp khu vực lân cận có nhiều loại đất nông nghiệp hoặc nhiều mức giá thì áp dụng loại đất, mức giá cao nhất.

7. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác: Bằng 50% giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận cùng vị trí trong bảng giá đất.

8. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt: Bằng giá đất cùng mục đích sử dụng tại khu vực lân cận cùng vị trí trong bảng giá đất.

Trường hợp trong bảng giá đất không có giá loại đất cùng mục đích sử dụng thì tính bằng 30% giá đất ở tại khu vực lân cận có cùng vị trí. Riêng đối với giá đất xây dựng công trình sự nghiệp bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận có cùng vị trí. Trường hợp khu vực lân cận có nhiều mức giá thì áp dụng mức giá cao nhất.

9. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được xác định bằng mức giá của loại đất cùng vị trí quy định trong bảng giá đất theo mục đích sử dụng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 6. Thời hạn giá đất trong bảng giá đất

Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

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

2. Nghị quyết số 225/2019/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2019, Nghị quyết số 242/2020/NQ-HĐND ngày 31 tháng 3 năm 2020, Nghị quyết số 09/2022/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 và Nghị quyết số 14/2023/NQ-HĐND ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh công bố và tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định, đồng thời:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và Hội đồng thẩm định Bảng giá đất của tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Hội đồng nhân dân tỉnh về tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ, số liệu, thông tin điều tra, khảo sát xây dựng bảng giá đất, kết quả thẩm định, báo cáo giải trình khi trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

b) Trong quá trình tổ chức thực hiện cần thường xuyên rà soát, đánh giá các thông tin, dữ liệu về giá đất thị trường, các khu vực, vị trí đất mới sau khi hoàn thành cơ sở hạ tầng; các bất cập, vướng mắc khác trong quá trình áp dụng bảng giá đất (nếu có), đặc biệt là các cơ chế, chính sách quản lý đất đai áp dụng Bảng giá đất theo các quy định mới của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, để kịp thời trình Hội đồng nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất theo điều 159 Luật Đất đai bảo đảm phù hợp, đáp ứng công tác quản lý đất đai, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và môi trường thu hút đầu tư của tỉnh.

2. Thường trực, các ban, các tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc triển khai, thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ninh khoá XIV, Kỳ họp thứ 34 thông qua ngày 16 tháng 12 năm 2025./

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (báo cáo);
- Các bộ: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh khóa XIV;
- Các ban xây dựng Đảng và VP Tỉnh ủy;
- Ủy ban MTTQ, các tổ chức CTXH tỉnh;
- Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- VP: Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh; UBND tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND cấp xã;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình tỉnh;
- Lưu: VT, HĐ7.

CHỦ TỊCH

Trịnh Thị Minh Thanh