

NGHỊ QUYẾT

**Quy định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng
từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng**

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

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

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

Căn cứ Nghị 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Xét Tờ trình số 4061/TTr-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Nghị quyết quy định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng; Báo cáo thẩm tra số 720/BC-HĐND ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai;

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024;

c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 2. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất

1. Đối với đất nông nghiệp

Căn cứ vào điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, khoảng cách từ nơi cư trú đến nơi sản xuất, giá đất được xác định theo các vị trí tương ứng.

- Vị trí 1: Áp dụng cho các khu đất được tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép đường (đối với đường chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) của đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ, đường nối với quốc lộ, tỉnh lộ (đường nối cùng cấp đường tỉnh lộ), đường khu vực trung tâm của xã, phường có chiều sâu vào không lớn hơn 120m hoặc đất nông nghiệp cách ranh giới ngoài cùng của chợ nông thôn, khu dân cư, Ủy ban nhân dân xã, phường không lớn hơn 120m.

- Vị trí 2: Áp dụng cho các khu đất được tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép đường (đối với đường chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) của đường giao thông liên xã, phường; đường giao thông thôn, xóm có độ rộng mặt đường trên 1,5 m có chiều sâu vào không lớn hơn 120m; Các khu đất tiếp giáp với vị trí 1 từ mét thứ 121 đến mét thứ 240.

- Vị trí 3: Các khu đất còn lại của đất nông nghiệp.

2. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại đô thị.

- Cách xác định vị trí:

+ Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30 của các đoạn đường, trục đường (được quy định cụ thể tại Bảng giá đất các xã, phường).

+ Vị trí 2: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc các đoạn đường, đường nhánh và các đường ngõ có chiều rộng mặt đường từ 3m trở lên.

+ Vị trí 3: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc các đoạn đường, đường nhánh và các đường ngõ có chiều rộng mặt đường từ 2,5m đến dưới 3m.

+ Vị trí 4: Các vị trí đất còn lại.

- Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được tính bằng 80% giá đất ở đô thị được xác định cùng vị trí.

- Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại đô thị được tính bằng 60% giá đất ở đô thị được xác định cùng vị trí.

b) Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại nông thôn.

- Cách xác định vị trí:

+ Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc đường giao thông chính (Quốc lộ, đường tỉnh, đường xã), các đường xung quanh chợ có chiều rộng từ 3m trở lên.

+ Vị trí 2: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc đoạn đường, đường nhánh và các đường thôn, xóm có chiều rộng mặt đường trên 2m đến dưới 3m;

+ Vị trí 3: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc đoạn đường, đường nhánh và các đường thôn xóm có chiều rộng mặt đường từ 1m đến dưới 2m.

+ Vị trí 4: Các vị trí đất còn lại.

- Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được tính bằng 80% giá đất ở nông thôn được xác định cùng vị trí.

- Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được tính bằng 60% giá đất ở tại nông thôn được xác định cùng vị trí.

Điều 3. Xác định giá cho một số loại đất khác

1. Đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được tính bằng giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận để xác định giá đất (ưu tiên khu vực liền kề hoặc gần nhất).

2. Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác được tính bằng giá của loại đất nông nghiệp có mức giá cao nhất liền kề tại khu vực lân cận để xác định mức giá đất.

3. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận (ưu tiên khu vực liền kề hoặc gần nhất) để xác định giá đất. Đối với trường hợp đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích thương mại, dịch vụ được tính bằng giá đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận (ưu tiên khu vực liền kề hoặc gần nhất) để xác định giá đất.

4. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được tính bằng giá đất ở tại khu vực lân cận (ưu tiên khu vực liền kề hoặc gần nhất) để xác định

giá đất. Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp được tính bằng 80% giá đất ở tại khu vực lân cận (ưu tiên khu vực liền kề hoặc gần nhất) để xác định giá đất.

5. Đối với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt được tính bằng 30% giá đất ở tại khu vực lân cận (ưu tiên khu vực liền kề hoặc gần nhất) để xác định giá đất.

Trường hợp thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt có mục đích kinh doanh được tính bằng 80% giá đất ở khu vực lân cận (ưu tiên khu vực liền kề hoặc gần nhất) để xác định giá đất.

6. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng thì căn cứ vào mục đích sử dụng để xác định giá đất.

7. Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh và các mục đích công cộng khác (không có các công trình xây dựng trên đất) thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để quy định theo giá đất nông nghiệp liền kề có mức giá cao nhất.

8. Đối với đất sử dụng có thời hạn, giá đất được tính tương ứng với giá của đất có 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.

Điều 4. Xác định giá đất cho một số trường hợp cụ thể

1. Áp dụng đối với đất nông nghiệp

a) Cùng khu vực, vị trí đất nhưng thửa đất có độ chênh (cao, thấp) so với mặt đường liền kề từ 3m đến dưới 5m thì giá đất tính bằng 0,9 lần giá đất vị trí tương ứng; từ 5m trở lên, giá đất tính bằng 0,8 lần giá đất vị trí tương ứng.

b) Đất nông nghiệp (không bao gồm đất rừng sản xuất) trong khu vực các xã và khu vực cửa khẩu đã được phê duyệt quy hoạch chung tỷ lệ 1:2000 (đến thời điểm ban hành Bảng giá đất) được nhân với hệ số $k=1,25$ giá trong Bảng giá đất.

2. Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đoạn đường (hoặc nhiều vị trí) thì thửa đất đó được tính theo đoạn đường (hoặc vị trí đất) có mức giá cao nhất.

b) Mức điều chỉnh cho một số trường hợp cụ thể:

- Thửa đất tiếp giáp 02 mặt đường trở lên: Giá đất tăng 5% tính theo đơn giá tại mặt đường có giá cao nhất.

- Thửa đất đối diện trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, công viên, khu vui chơi giải trí, cơ sở y tế, giáo dục đào tạo: Giá đất tăng 5% tính theo đơn giá đoạn đường cùng vị trí.

- Thửa đất tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải, khu chăn nuôi tập trung: Giá đất giảm 5% tính theo đơn giá đoạn đường cùng vị trí.

- Trường hợp thửa đất có nguồn gốc tách ra từ thửa tiếp giáp với 2 loại đường có giá khác nhau (phía trước và phía sau) để chuyển mục đích sử dụng đất thì tính theo giá của đoạn đường có giá đất cao hơn.

c) Trường hợp trong cùng thửa đất có chiều sâu lớn hơn 30m thì giá đất vị trí tiếp theo được tính bằng 0,8 lần so với vị trí trước (áp dụng tối đa 3 lần cho mỗi lần giảm 30m, phần diện tích còn lại tính bằng giá của vị trí liền kề cuối cùng của thửa đất).

d) Thửa đất không thuộc mặt tiền của vị trí 1 và vị trí 2 của đường phố chính, đường nhánh nhưng nằm trong cự li 30 m đầu thì được tính theo giá của vị trí thấp hơn (áp dụng cho cả đất liền thửa và không liền thửa của vị trí 1 và vị trí 2).

đ) Cùng khu vực, vị trí đất nhưng thửa đất có độ chênh (cao, thấp) so với mặt đường liền kề từ 3m đến dưới 5m thì giá đất được tính bằng 0,8 lần giá đất vị trí đất tương ứng; từ 5m trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất vị trí tiếp theo (áp dụng cho các vị trí 1, 2, 3).

e) Đối với đoạn đường khu vực nông thôn chưa quy định cụ thể trong Bảng giá đất thì căn cứ vào vị trí đất liền kề có mức giá cao nhất để xác định giá vị trí đó bằng 0,8 lần giá của vị trí đất liền kề có mức giá cao nhất.

g) Đối với thửa đất nằm sát các ngõ nối thông với nhiều đoạn đường có giá đất khác nhau thì áp dụng theo giá đất của đường, phố gần nhất; nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, phố bằng nhau thì áp dụng theo đường, phố có mức giá cao hơn.

Điều 5. Bảng giá đất

Bảng giá các loại đất theo từng xã, phường từ Phụ lục số 01 đến Phụ lục số 56 gồm: Bảng giá đất nông nghiệp (Bảng 01) và Bảng giá đất ở nông thôn/đất ở đô thị (Bảng 02) kèm theo Nghị quyết này.

(Có Phụ lục Bảng giá các loại đất kèm theo)

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
2. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng thông qua Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

b) Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng điều chỉnh, bổ sung một số điều Quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng.

c) Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng bổ sung Quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn

2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng.

3. Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này và báo cáo kết quả thực hiện với Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định.

4. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

5. Trường hợp cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất, Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng khóa XVII, kỳ họp thứ 39 thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường; Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Đảng ủy, HĐND, UBND các xã, phường;
- Trung tâm thông tin - Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Bế Thanh Tịnh