

NGHỊ QUYẾT
Ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026
trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

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

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15;

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

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

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 08 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét Tờ trình số 272/TTr-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc đề nghị ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; Báo cáo số 250/BC-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên giải trình, làm rõ một số nội dung thẩm tra của các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh tại Kỳ họp thứ chín, Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XIV, nhiệm kỳ 2021 - 2026; 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 về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định của pháp luật.

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên Khóa XIV, Kỳ họp thứ chín thông qua ngày 10 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (Báo cáo);
- Chính phủ (Báo cáo);
- Bộ Tài chính (Báo cáo);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (Báo cáo);
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp (Kiểm tra);
- Thường trực Tỉnh ủy (Báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh Khóa XIV;
- Các cơ quan ngành dọc Trung ương đóng trên địa bàn;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- TT HĐND, UBND các xã, phường;
- Báo và phát thanh, truyền hình Thái Nguyên; Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, CTHĐND.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đăng Bình

QUY ĐỊNH

Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 33 /2025/NQ-HĐND)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 và các trường hợp cụ thể sau:

1. Tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở.

2. Các trường hợp khác theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc khi xác định giá đất

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 4. Tiêu chí xác định vị trí đất nông nghiệp

Căn cứ 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.

1. Vị trí 1: Là đất nông nghiệp thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở;
- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
- Đất nông nghiệp tính từ chỉ giới trục đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ, đường nối với quốc lộ, tỉnh lộ (đường nối cùng cấp đường tỉnh lộ), có chiều sâu vào ≤ 500 m hoặc đất nông nghiệp cách ranh giới ngoài cùng của chợ nông thôn, khu dân cư, Ủy ban nhân dân xã ≤ 500 m.

2. Vị trí 2: Là đất nông nghiệp thoả mãn một trong các điều kiện sau:

- a) Đất nông nghiệp tiếp theo vị trí 1 nói trên + 500 m;
- b) Đất nông nghiệp tính từ chỉ giới trục đường giao thông liên xã (không phải là tỉnh lộ, quốc lộ) có chiều sâu vào ≤ 500 m, đường rộng $\geq 2,5$ m;

3. Vị trí 3: Là vị trí đất nông nghiệp không đủ các điều kiện là vị trí 2.

Điều 5. Tiêu chí xác định vị trí đất phi nông nghiệp

Căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực, giá đất được xác định theo các vị trí tương ứng.

1. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất của một chủ sử dụng bám trục đường giao thông tính từ chỉ giới trục đường giao thông vào ≤ 30 m, thì toàn bộ thửa đất được xác định là vị trí 1.

2. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất của một chủ sử dụng bám trục đường giao thông tính từ chỉ giới trục đường giao thông vào > 30 m, thì giá đất được xác định cho từng vị trí như sau:

- a) Vị trí 1: Từ chỉ giới trục đường giao thông vào ≤ 30 m, giá đất xác định bằng giá đất bám trục đường giao thông theo quy định tại vị trí đó;
- b) Vị trí 2: Tiếp theo vị trí 1 + 75 m, giá đất xác định bằng 60% giá đất của vị trí 1;
- c) Vị trí 3: Tiếp theo vị trí 2 + 300 m, giá đất xác định bằng 60% giá đất của vị trí 2;
- d) Vị trí 4: Tiếp theo vị trí 3 đến hết, giá đất xác định bằng 60% giá đất của vị trí 3.

Mức giá đất vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 xác định như trên, nhưng không được thấp hơn mức tối thiểu quy định tại địa bàn xã, phường đó.

3. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất của một chủ sử dụng bám nhiều trục đường giao thông (từ hai trục đường trở lên) thì giá đất được xác định theo trục đường có mức giá cao nhất. Trường hợp có vị trí trùng hai mức giá thì xác định theo mức giá cao hơn.

Điều 6. Xác định chỉ giới trục đường giao thông

Việc xác định chỉ giới trục đường giao thông (đường, phố, ngõ, ngách, nhánh) có tên trong Bảng giá đất nêu tại Điều 4 và Điều 5 Quy định này được áp dụng như sau:

1. Đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mới thì chỉ giới trục đường giao thông tính theo chỉ giới quy hoạch trục đường giao thông được duyệt.

2. Các trường hợp còn lại, chỉ giới trục đường giao thông tính theo ranh giới hiện trạng.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất quy định trong Bảng giá đất được quy định chi tiết tại Phụ lục I kèm theo.

2. Đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: Giá đất được tính bằng giá đất rừng sản xuất cùng vị trí.

3. Đất chăn nuôi tập trung: Giá đất được tính bằng giá đất nông nghiệp khác tại cùng vị trí.

4. Giá đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản của cùng khu vực, cùng vùng.

Điều 8. Giá đất ở, giá đất thương mại dịch vụ, giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Giá đất ở, giá đất thương mại dịch vụ, giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bám các trục đường giao thông được quy định chi tiết tại Phụ lục II kèm theo. Mức giá đất quy định tại các phụ lục được áp dụng đối với đất cùng thửa bám trục đường giao thông, tính từ chỉ giới trục đường giao thông hiện tại vào ≤ 30 m, có độ chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường hiện tại $< 1,5$ m {mặt bằng cốt đường hiện tại (cốt 00)}.

2. Giá đất quy định tại các trục phụ trong Bảng giá:

- a) Giá đất tại trục phụ được xác định tính từ sau vị trí 1 của đường chính;
- b) Giá đất thuộc đường nhánh của trục phụ được xác định từ sau vị trí 1 của trục phụ;
- c) Giá đất thuộc ngách của đường nhánh, được xác định từ sau vị trí 1 của đường nhánh.

3. Trường hợp các ô đất, thửa đất bám các trục đường giao thông đã có trong Bảng giá, nhưng mức giá đất chưa thể hiện hết toàn tuyến, thì những đoạn còn lại cứ 250 m tiếp theo được xác định như sau:

a) Trường hợp đoạn đường có cơ sở hạ tầng tương đương với đoạn đã có giá quy định thì mức giá được xác định bằng 95% mức giá của đoạn đường tiếp giáp đã quy định giá nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu quy định tại xã, phường đó;

b) Trường hợp đoạn đường còn lại trên tuyến có cơ sở hạ tầng và đường $\leq 20\%$ đoạn đường tiếp giáp đã quy định giá thì mức giá xác định bằng 85% mức giá đoạn đường tiếp giáp nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu quy định tại xã, phường đó.

4. Đối với các ô đất, thửa đất thuộc trường hợp xác định giá theo mục “Các đường còn lại” trong bảng giá thì phải đảm bảo bằng hoặc lớn hơn mức giá xác định theo quy định sau:

a) Các trường hợp ô đất, thửa đất bám các trục phụ:

a1) Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi tương đương với trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá thì giá đất được xác định bằng giá đất đã quy định tại trục phụ tương đương gần nhất đó;

a2) Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá có đường $\leq 20\%$ trục phụ gần nhất đã quy định giá thì giá đất được áp dụng tính bằng 85% mức giá so với trục phụ đó;

a3) Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá, có đường nhỏ hơn từ trên 20% đến 30% trục phụ gần nhất đã quy định giá thì giá đất được áp dụng tính bằng 75% mức giá so với trục phụ đó;

a4) Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá có đường nhỏ hơn từ trên 30% đến 50% trục phụ gần nhất đã quy định giá thì giá đất được áp dụng tính bằng 60% mức giá so với trục phụ đó.

b) Các trường hợp ô đất, thửa đất bám các đường nhánh của trục phụ vào ≤ 100 m:

b1) Đường có cơ sở hạ tầng tương đương trục phụ thì giá đất được tính bằng 95% giá đất trục phụ đó;

b2) Đường có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ, đường $\leq 20\%$ trục phụ thì giá đất được áp dụng tính bằng 85% mức giá đất của trục phụ đó;

b3) Đường có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ, có đường nhỏ hơn từ trên 20% đến 30% trục phụ thì giá đất được áp dụng tính bằng 75% mức giá đất của trục phụ đó;

b4) Đường có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ, có đường nhỏ hơn từ trên 30% đến 50% trục phụ thì giá đất được áp dụng tính bằng 60% mức giá đất của trục phụ đó.

c) Các trường hợp ô đất, thửa đất bám các đường ngách của các nhánh trục phụ vào ≤ 100 m, giá đất được xác định như cách xác định giá đất tại điểm b khoản này so với giá đường nhánh của trục phụ đó.

d) Trường hợp xác định giá theo mục “Các đường còn lại” trong bảng giá mà nhỏ hơn mức giá xác định theo các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này thì thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này.

5. Đối với các thửa đất nằm bên kia đường sắt (bám theo đường sắt), đường sắt song song giáp với đường bộ, thì giá đất xác định như sau:

a) Trường hợp vị trí đất giáp với lộ giới đường sắt, từ đường bộ vượt qua đường sắt vào thẳng đất, giá đất được xác định bằng 70% giá đất bám trực đường bộ theo quy định tại vị trí đó;

b) Trường hợp từ đường bộ vào đất phải đi theo đường gom, thì giá đất được xác định theo từng vị trí cụ thể.

6. Đối với thửa đất phía sau đất nông nghiệp, tính từ chỉ giới trực đường giao thông đến đất có chiều sâu vào ≤ 30 m, giá đất được xác định như sau:

a) Trường hợp có đường vào ≥ 6 m, mức giá tính bằng 70% giá đất bám trực đường giao thông quy định tại vị trí đó;

b) Trường hợp có đường vào < 6 m nhưng $\geq 3,5$ m, mức giá tính bằng 60% giá đất bám trực đường giao thông quy định tại vị trí đó;

c) Trường hợp có đường vào $< 3,5$ m, mức giá tính bằng 50% giá đất bám trực đường giao thông quy định tại vị trí đó.

Trường hợp thửa đất phía sau đất nông nghiệp, tính từ chỉ giới trực đường giao thông đến đất có cả diện tích trong phạm vi 30 m (tính từ chỉ giới trực đường giao thông vào ≤ 30 m) và diện tích vượt quá phạm vi 30 m (tính từ chỉ giới trực đường giao thông vào > 30 m) thì phần diện tích đất trong phạm vi 30 m được xác định như trên, phần diện tích đất vượt quá phạm vi 30 m được xác định như quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định này.

7. Trường hợp thửa đất liền kề với vị trí 1 của các trục đường giao thông đã quy định trong Bảng giá nhưng không có đường vào, mức giá đất tính bằng 35% giá đất tại vị trí của thửa đất mặt đường liền kề nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu quy định tại xã, phường đó.

8. Trường hợp đất có vị trí bám nhiều trục đường giao thông

a) Thửa đất vị trí góc tiếp giáp từ 03 mặt đường (phố) trở lên $\geq 3,5$ m, giá đất được tính hệ số bằng 1,15 lần so với giá đất tại vị trí trục đường có mức giá cao hơn;

b) Thửa đất vị trí góc tiếp giáp từ 02 mặt đường (phố) trở lên $\geq 3,5$ m, giá đất được tính hệ số bằng 1,1 lần so với giá đất tại vị trí trục đường có mức giá cao hơn;

c) Trường hợp có trục đường giao thông chính và 1 đường phụ > 2 m nhưng $< 3,5$ m hoặc thửa đất tiếp giáp với 02 mặt đường (phố) ở hai phía khác nhau thì giá đất được tính hệ số bằng 1,05 lần so với giá đất tại vị trí trục đường giao thông chính có mức giá cao hơn;

d) Các thửa đất đối diện công viên cây xanh, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại; các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt thoáng: Giá đất tăng 5% (1,05 lần) so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí;

đ) Các thửa đất bị đường đâm vào; các thửa đất đối diện hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: Giá đất giảm 10% (0,9 lần) so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

Điều 9. Giá đất ở, giá đất thương mại dịch vụ, giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản trong trường hợp có chênh lệch so với mặt đường

Giá đất quy định trên các trục đường giao thông được xác định theo mặt bằng cốt đường hiện tại (cốt 00) làm chuẩn. Các vị trí đất có độ chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường < 1,5 m, giá đất xác định bằng 100% mức giá đất đã được quy định tại vị trí đó. Trường hợp thửa đất có vị trí chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường hiện tại từ 1,5 m trở lên, mức giá được xác định như sau:

1. Trường hợp thửa đất có vị trí chênh lệch cao hơn mặt đường hiện tại
 - a) Cao hơn từ 1,5 m đến < 3 m, giảm giá 5% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tối đa không quá 90.000 đồng/m²;
 - b) Cao hơn từ 3 m đến < 4,5 m, giảm giá 10% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tối đa không quá 120.000 đồng/m²;
 - c) Cao hơn từ 4,5 m trở lên, giảm giá 13% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tối đa không quá 180.000 đồng/m².
2. Trường hợp thửa đất có vị trí chênh lệch thấp hơn mặt đường
 - a) Thấp hơn từ 1,5 m đến < 3 m, giảm giá 10% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tối đa không quá 120.000 đồng/m²;
 - b) Thấp hơn từ 3 m đến < 5,5 m, giảm giá 15% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tối đa không quá 200.000 đồng/m²;
 - c) Thấp hơn từ 5,5 m trở lên, giảm giá 20% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tối đa không quá 280.000 đồng/m².

Điều 10. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp có thời hạn sử dụng 70 năm: Chi tiết tại Phụ lục III kèm theo.

Điều 11. Giá một số loại đất khác

1. 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 cùng vị trí.
2. 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; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt được tính bằng giá đất ở tại cùng vị trí.
3. Đất xây dựng công trình sự nghiệp được tính bằng giá đất thương mại dịch vụ tại cùng vị trí.
4. Giá đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản được xác định bằng giá đất phi nông nghiệp có cùng mục đích sử dụng, cùng vị trí./.