

**VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Số: 128/2025/NQ-HĐND

Bắc Ninh, ngày 26 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất,
số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá
các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

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; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định Quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về Quỹ phát triển đất.

Xét Tờ trình số: 441/TTr-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2025, 492/TTr-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2026.
2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết, UBND tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ khi phát hiện những nội dung vướng mắc, bất cập của Nghị quyết phải kịp thời báo cáo trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh cho phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh Khóa XIX, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 10 tháng 12 năm 2025./.

CHỦ TỊCH

Đã ký

Nguyễn Việt Oanh

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

QUY ĐỊNH

TIÊU CHÍ CỤ THỂ ĐỂ XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT, SỐ LƯỢNG VỊ TRÍ ĐẤT TRONG BẢNG GIÁ ĐẤT VÀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BẮC NINH

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan Nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Các tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Chương II

QUY ĐỊNH TIÊU CHÍ CỤ THỂ ĐỂ XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT, SỐ LƯỢNG VỊ TRÍ ĐẤT TRONG BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 3. Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí, khu vực đối với từng loại đất

1. Căn cứ xác định khu vực

Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất,

tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất phi nông nghiệp).

2. Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố hoặc khu vực và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực.

3. Quy định vị trí, khu vực cụ thể đối với đất nông nghiệp: Được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã, cụ thể:

a) Nhóm các xã, phường có giá đất cao nhất là xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

b) Nhóm các xã, phường tiếp theo là xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn;

c) Nhóm các xã, phường còn lại là xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi nhất;

4. Quy định cụ thể vị trí đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*):

Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố; quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và phân thành tối đa 4 vị trí.

a) Việc xác định vị trí của từng thửa đất căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông quy định cụ thể như sau:

Vị trí 1: Là vị trí tiếp giáp mặt đường của các đường phố, các trục đường giao

thông, có mức sinh lợi cao nhất và có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở các ngõ hoặc đường nhánh của đường chính có ít nhất một mặt giáp với ngõ hoặc đường nhánh mà có mặt cắt rộng từ năm mét trở lên (≥ 5) và có chiều sâu ngõ dưới 100 mét (tính từ sát mép lòng đường chính đến đầu thửa đất $< 100\text{m}$)

Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở ngõ hoặc đường nhánh của các đường phố chính; có ít nhất một mặt giáp với ngõ hoặc đường nhánh mà có mặt cắt rộng từ năm mét trở lên (≥ 5) và có chiều sâu ngõ trên 100 mét (tính từ sát mép lòng đường chính đến đầu thửa đất $> 100\text{m}$), có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém hơn vị trí 2

Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất không thuộc các vị trí nêu trên.

b) Trường hợp thửa đất bám từ hai mặt đường trở lên thì xác định theo hướng có giá trị của thửa đất cao nhất tính theo Bảng giá đất.

c) Các thửa đất nằm ở vị trí 2, 3, 4 như đã nêu trên có ngõ thông với nhiều ngõ có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí có mức giá cao nhất.

d) Trường hợp các thửa đất có thể xác định vị trí thửa đất thuộc khu vực xã hoặc đoạn đường thì áp dụng theo vị trí có giá cao hơn.

5. Quy định cụ thể vị trí đối với thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*) có chiều sâu lớn, như sau:

Vị trí 1: Tính từ mặt đường (*Chỉ giới giao, cho thuê đất*) vào sâu đến 50m.

Vị trí 2: Tính từ trên 50m vào sâu đến 100m.

Vị trí 3: Tính từ trên 100m vào sâu đến 150m.

Vị trí 4: Phần diện tích còn lại của thửa đất.

6. Quy định cụ thể khu vực, vị trí đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn:

a) Phân khu vực:

Khu vực 1: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi, có điều kiện kết

cầu hạ tầng tốt nhất của xã, ở vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông (*trừ các trục đường giao thông đã quy định giá đất trong Bảng giá đất*) hoặc nằm tại trung tâm xã hoặc nằm gần một trong các khu vực như: UBND xã, trường học, trạm y tế, chợ, khu thương mại, dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Khu vực 2: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi và có điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn khu vực 1, nằm ở ven các trục đường giao thông liên thôn và đất tiếp giáp với đất của khu vực 1;

Khu vực 3: Áp dụng đối với các thửa đất nằm ở những vị trí còn lại, có khả năng sinh lợi và có điều kiện kết cấu hạ tầng thấp kém hơn khu vực 1, khu vực 2 trong xã.

b) Phân vị trí đất: Trong 1 khu vực được chia từ 1 đến 3 vị trí, xác định vị trí quy định như sau:

Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất có khả năng sinh lợi, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất từng khu vực, ở vị trí có mặt tiền tiếp giáp với các trục đường giao thông hoặc nằm tại trung tâm xã hoặc nằm gần một trong các khu vực như: UBND xã, trường học, trạm y tế, chợ, khu thương mại, dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất tiếp giáp với các thửa đất nằm ở vị trí 1, có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém hơn các thửa đất nằm ở vị trí 1.

Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất tiếp giáp với các thửa đất nằm ở vị trí 2, có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém hơn các thửa đất nằm ở vị trí 2 và các vị trí còn lại của thửa đất.

Điều 4. Quy định số lượng vị trí đất trong bảng giá đất

1. Đối với đất nông nghiệp, quy định vị trí theo nhóm xã

Vị trí 1: Các xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

Vị trí 2: Các xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn;

Vị trí 3: Các xã, phường phát triển kinh tế xã hội, điều kiện kết cấu hạ tầng kém

thuận lợi nhất;

2. Đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*): quy định tối đa 4 vị trí.

3. Đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn: Quy định tối đa 3 khu vực, mỗi khu vực tối đa 3 vị trí

Chương III

QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 5. Quy định cụ thể bảng giá các loại đất

1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác (Chi tiết tại Phụ lục số 01 kèm theo).

2. Bảng giá đất trồng cây lâu năm (Chi tiết tại Phụ lục số 02 kèm theo).

3. Bảng giá đất rừng sản xuất (Chi tiết tại Phụ lục số 03 kèm theo).

4. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (Chi tiết tại Phụ lục số 04 kèm theo).

5. Bảng giá đất ở tại nông thôn (Chi tiết tại Phụ lục số 05 kèm theo).

6. Bảng giá đất ở tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*), khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư (Chi tiết tại Phụ lục số 06 kèm theo).

7. Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (giá đất chưa bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng) (Chi tiết tại Phụ lục số 07 kèm theo).

8. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, phường*), khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư (Chi tiết tại Phụ lục số 08 kèm theo).

9. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (Chi tiết tại Phụ lục số 09 kèm theo).

10. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (*quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã*), khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư (Chi tiết tại Phụ lục số 10 kèm theo).

11. Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn (Chi tiết tại Phụ lục số 11 kèm theo).

12. Một số quy định chi tiết về giá đất đối với giá đất phi nông nghiệp.

a) Các thửa đất tiếp giáp hai mặt đường hoặc một mặt đường và một mặt thoáng giá đất tăng 10% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất;

b) Các thửa đất tiếp giáp hai mặt đường một mặt thoáng hoặc tiếp giáp ba mặt đường hoặc các lô đất tiếp giáp một mặt đường hai mặt thoáng, giá đất tăng 15% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất;

c) Các thửa đất tiếp giáp bốn mặt đường hoặc tiếp giáp ba mặt đường một mặt thoáng hoặc tiếp giáp hai mặt đường, hai mặt thoáng hoặc tiếp giáp một mặt đường ba mặt thoáng giá đất tăng 20% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất;

d) Các thửa đất tiếp giáp một mặt đường một mặt thoáng giá tăng 5% so với các lô đất tiếp giáp một mặt đường ở cùng vị trí.

đ) Các thửa đất tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải, khu chăn nuôi tập trung thì giá đất giảm 10% tính theo giá đất tại đường giao thông cùng vị trí.

e) Mặt thoáng tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm d khoản này được hiểu là mặt tiếp giáp hoặc đối diện với công viên, cây xanh, mặt nước, trung tâm thương mại, công trình công cộng.

13. Quy định các vị trí tiếp theo đối với trường hợp Bảng giá chỉ quy định vị trí 1.

a) Vị trí 2 bằng 80% giá đất của vị trí 1;

b) Vị trí 3 bằng 60% giá đất của vị trí 1;

c) Vị trí 4 bằng 40% giá đất của vị trí 1.

Điều 6. Xác định giá đất đối với một số loại đất khác trong bảng giá đất

1. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: Xác định bằng giá đất rừng sản xuất cùng vị trí, khu vực.

2. Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác: Xác định bằng giá đất trồng cây hàng năm cùng vị trí, khu vực.

3. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác: Xác định bằng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị

trí, khu vực.

4. Đối với 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, tín ngưỡng: Xác định bằng giá đất thương mại dịch vụ cùng vị trí, khu vực.

5. Đối với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt: Xác định bằng 50% giá đất ở cùng vị trí, khu vực.

6. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng: Căn cứ mục đích sử dụng đất tại quyết định giao đất, cho thuê đất để xác định giá đất theo loại đất cùng khu vực, vị trí.

7. Đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, khu vực./.