

Số: 40/2025/NQ-HĐND

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng
vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu
trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

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 một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/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 quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

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 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 8 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 168/TTr-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về dự thảo Nghị quyết ban hành 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 đồng thời ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; 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 từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất.

2. Quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Người sử dụng đất và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. 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 các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp

a) Tiêu chí để xác định vị trí theo từng khu vực được căn cứ vào năng suất cây trồng, vật nuôi liên quan đến thửa đất; khoảng cách từ nơi sản xuất, đến nơi tiêu thụ sản phẩm; điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

b) Số lượng vị trí đất được xác định theo từng khu vực (quy định cụ thể 07 khu vực tại Phụ lục I). Mỗi khu vực được chia làm 03 vị trí, gồm: vị trí 1 là các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có mặt cắt đường rộng từ 5m trở lên; vị trí 2 là các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có mặt cắt đường rộng dưới 5m; vị trí 3 là các thửa đất còn lại không tiếp giáp với đường giao thông.

2. Đối với các loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp

a) Tiêu chí chung

Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh và khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực, cụ thể như sau:

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.

b) Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị thuộc khu vực 05 phường: Kon Tum, Đắk Cấm, Đắk Bla, Cẩm Thành, Nghĩa Lộ

Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường và được phân thành 03 vị trí, gồm: vị trí 1 là đất ở mặt tiền đường; vị trí 2 là đất ở mặt tiền các hẻm rộng từ 3m đến dưới 5m; vị trí 3 là đất ở mặt tiền các hẻm rộng từ 2m đến dưới 3m.

Mốc giới để xác định vị trí thửa đất cách đường là tại bó vỉa (mép lòng đường) đường đến cạnh gần nhất của thửa đất.

Chiều rộng hẻm được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của hẻm tính từ vị trí thửa đất ra đường.

Đối với những vị trí đất có hẻm tiếp giáp với nhiều loại đường thì được áp giá theo loại đường gần nhất.

c) Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị thuộc khu vực 04 phường: Trương Quang Trọng, Trà Câu, Đức Phổ, Sa Huỳnh và đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường và mỗi đường, đoạn đường được quy định 01 vị trí.

d) Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn thuộc các xã

Vị trí đất được xác định gắn với từng khu vực (quy định cụ thể tối đa 06 khu vực tại Phụ lục III) thuộc địa bàn từng xã; mỗi khu vực được quy định tối đa 08 vị trí.

đ) Đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản và các loại đất phi nông nghiệp khác

Vị trí đất được xác định tương ứng với đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí tại khu vực lân cận theo quy định tại Phụ lục V.

Điều 4. Bảng giá đất và một số trường hợp cụ thể khi xác định giá đất

1. Bảng giá đất

a) Bảng giá đất nông nghiệp tại Phụ lục I kèm theo.

b) Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị tại Phụ lục II kèm theo và một số trường hợp cụ thể quy định tại khoản 2 Điều này.

c) Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn tại Phụ lục III kèm theo.

d) Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại Phụ lục IV kèm theo.

đ) Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản và giá các loại đất khác tại Phụ lục V kèm theo.

2. Quy định một số trường hợp cụ thể đối với giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị thuộc khu vực 05 phường: Kon Tum, Đắk Cấm, Đắk Bla, Cẩm Thành, Nghĩa Lộ

a) Giá đất thuộc các vị trí 2, vị trí 3 được quy định theo khoảng cách từ vị trí thửa đất đến đường (gồm khoảng cách đến đường dưới 50m và từ 50m đến dưới 100m); giá đất được quy định cụ thể tại Phụ lục II kèm theo.

b) Trường hợp khoảng cách đến đường từ 100m đến 150m được xác định bằng 85% giá đất của vị trí có khoảng cách từ 50m đến dưới 100m tương ứng theo từng vị trí 2, vị trí 3 quy định tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất tại các vị trí đất khác còn lại trên địa bàn phường.

c) Trường hợp khoảng cách đến đường từ 150m trở lên được xác định bằng mức giá đất tại các vị trí đất khác còn lại trên địa bàn phường.

d) Các hẻm có mặt cắt dưới 2m được áp dụng theo giá đất tại các vị trí đất khác còn lại trên địa bàn phường.

3. Một số trường hợp cụ thể khi xác định giá đất tại Phụ lục VI kèm theo.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

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

Điều 6. Hiệu lực 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 Quảng Ngãi Khóa XIII Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 30 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Các cơ quan chuyên trách tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- TT HĐND, UBND các xã, phường và đặc khu;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Quảng Ngãi;
- Trung tâm Công báo và Tin học tỉnh;
- VP ĐDBQH và HĐND tỉnh: C-PCVP, các phòng, CV;
- Lưu: VT, Cthđnd(Đta).

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Tuy