

Số: 85/2025/NQ-HĐND

Phú Thọ, ngày 30 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
Quyết định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

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 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 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 12152/TTr-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; Báo cáo giải trình số 331/BC-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, tư vấn xác định giá đất.

Điều 3. Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất và một số quy định khi xác định giá đất

- Đối với nhóm đất phi nông nghiệp

Số lượng vị trí đất đối với đất ở tại đô thị (*phường*): 04 vị trí, số lượng vị trí đất đối với đất ở tại nông thôn (*xã*): 03 vị trí.

a) Đối với các phường trên địa bàn tỉnh

Vị trí 1 (*VT1*): Áp dụng đối với thửa đất (*khu đất*) có ít nhất một cạnh tiếp giáp hoặc đầu nối trực tiếp với đường, phố, đoạn đường, ngõ có tên trong bảng giá đất (*sau đây gọi chung là đường có tên trong bảng giá đất*) ban hành kèm theo Nghị quyết này.

Vị trí 2 (*VT2*): Áp dụng đối với thửa đất (*khu đất*) có ít nhất một cạnh tiếp giáp hoặc đầu nối trực tiếp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (*không có tên trong bảng giá đất*) nối với đường có tên trong bảng giá đất có mặt cắt nhỏ nhất tính từ chỉ giới đường hiện trạng có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất (*khu đất*) tiếp giáp hoặc đầu nối với ngõ, ngách, hẻm, lối đi từ 3,5m trở lên.

Vị trí 3 (*VT3*): Áp dụng đối với thửa đất (*khu đất*) có ít nhất một cạnh tiếp giáp hoặc đầu nối trực tiếp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (*không có tên trong bảng giá đất*) có mặt cắt nhỏ nhất tính từ chỉ giới đường hiện trạng có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất (*khu đất*) tiếp giáp hoặc đầu nối với ngõ, ngách, hẻm, lối đi từ 2m đến dưới 3,5m.

Vị trí 4 (*VT4*): Áp dụng đối với thửa đất (*khu đất*) có ít nhất một cạnh tiếp giáp hoặc đầu nối trực tiếp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (*không có tên trong bảng giá đất*) có mặt cắt nhỏ nhất tính từ chỉ giới đường hiện trạng có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất (*khu đất*) tiếp giáp hoặc đầu nối với ngõ, ngách, hẻm, lối đi dưới 2m.

b) Đối với các xã trên địa bàn tỉnh

Vị trí 1 (*VT1*): Áp dụng đối với thửa đất (*khu đất*) có ít nhất một cạnh tiếp giáp hoặc đầu nối trực tiếp với đường, phố, đoạn đường, ngõ có tên trong bảng giá đất (*sau đây gọi chung là đường có tên trong bảng giá đất*) ban hành kèm theo Nghị quyết này.

Vị trí 2 (*VT2*): Áp dụng đối với thửa đất (*khu đất*) có ít nhất một cạnh tiếp giáp hoặc đầu nối trực tiếp với ngõ, ngách, hẻm, lối đi (*không có tên trong bảng giá đất*) có khoảng cách dưới 200m theo đường đi hiện trạng tính từ chỉ giới đường hiện trạng có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất (*khu đất*) tiếp giáp hoặc đầu nối với ngõ, ngách, hẻm, lối đi.

Vị trí 3 (*VT3*): Áp dụng đối với thửa đất còn lại.

c) Trường hợp thửa đất (*khu đất*) tiếp giáp, thông ra nhiều đường có tên trong bảng giá đất có giá khác nhau thì áp dụng giá của đường có mức giá cao nhất.

d) Trường hợp thửa đất ở khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường có

tên trong bảng giá đất mà có mặt tiếp giáp với hai đường có tên trong bảng giá đất trở lên thì được tính hệ số bằng 1,2 lần giá đất của đường, phố, đoạn đường, ngõ có giá đất cao nhất.

đ) Thửa đất tiếp giáp 02 đường: cạnh trước và cạnh sau hoặc 01 cạnh tiếp giáp với đường có tên trong bảng giá đất và 01 cạnh tiếp giáp với ngõ, ngách (không có tên trong bảng giá đất) thì được tính bằng 1,1 lần giá đất của đường, phố, đoạn đường, ngõ có giá đất cao nhất.

2. Chỉ giới đường, phố, đoạn đường, ngõ, ngách, hẻm, lối đi nêu tại khoản 1 Điều này được áp dụng như sau:

a) Đối với đường, phố, đoạn đường, ngõ, ngách được xây dựng theo quy hoạch xây dựng thì chỉ giới đường, phố, đoạn đường, ngõ, ngách tính theo chỉ giới đường đỏ.

b) Các trường hợp còn lại, chỉ giới đường, phố, đoạn đường, ngõ, ngách, hẻm, lối đi xác định theo hiện trạng.

3. Đối với đất nông nghiệp được xác định chung là một vị trí trên địa giới hành chính cấp xã.

4. Quy định phân lớp thửa đất

a) Đối với thửa đất phi nông nghiệp (*không áp dụng đối với đất ở; đất thuộc các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất làng nghề*) giáp với đường có tên trong bảng giá đất kèm theo Nghị quyết này, được phân lớp theo nguyên tắc sau:

Lớp thứ nhất: Tính từ chỉ giới giao đất (*chỉ giới hè, đường phố, ngõ*) đến hết 30m theo chiều sâu của thửa đất, tính bằng 100% mức giá quy định.

Lớp thứ hai: Từ trên 30m đến hết 60m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp thứ nhất.

Lớp thứ ba: Phần còn lại của thửa đất, giá đất được xác định bằng 40% giá đất lớp thứ nhất.

b) Đối với thửa đất toàn bộ là đất ở (*không áp dụng đối với các ô đất nằm trong các dự án nhà ở, khu đô thị, khu tái định cư, khu đấu giá*)

Lớp thứ nhất: Tính từ chỉ giới đường, phố, đoạn đường, ngõ đến hết 20m theo chiều sâu của thửa đất, giá đất được tính bằng 100% giá đất của đường, phố, đoạn đường, ngõ quy định trong bảng giá đất.

Lớp thứ hai: Từ trên 20m giá đất được xác định bằng 80% giá đất của lớp thứ nhất.

c) Sau khi phân lớp theo nguyên tắc nêu trên, trường hợp giá bình quân thửa đất thấp hơn giá của vị trí có giá đất thấp nhất của đường, phố, đoạn đường, ngõ có tên trong bảng giá đất mà thửa đất đó đang áp dụng thì lấy giá của vị trí thấp nhất của đường, phố, đoạn đường, ngõ đó làm giá của thửa đất.

Điều 4. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất được quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị quyết này.
2. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng giá đất được tính bằng giá đất rừng sản xuất.
3. Đối với đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác giá đất được tính bằng giá loại đất nông nghiệp cao nhất trên địa bàn xã, phường được quy định tại Bảng giá đất nông nghiệp.

Điều 5. Giá các loại đất phi nông nghiệp

1. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Nghị quyết này. Đối với đất xây dựng công trình hành chính - dịch vụ (*trừ đất xây dựng trụ sở, văn phòng của ban quản lý hoặc trụ sở hành chính của doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu, cụm công nghiệp*) tính bằng 130% mức giá khu, cụm công nghiệp trong Bảng giá đất.
2. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối để khai thác cát, sỏi được quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Nghị quyết này.
3. Giá đất Khu đô thị, khu nhà ở được quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Nghị quyết này.
4. Giá đất phi nông nghiệp các xã, phường (*đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*) được quy định cụ thể từ Phụ lục số 05 đến Phụ lục số 152 ban hành kèm theo Nghị quyết này.
5. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp (*trừ đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo*) được tính bằng giá đất thương mại, dịch vụ có cùng vị trí, đường có tên trong bảng giá đất.
6. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (*không bao gồm giá đất tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Nghị quyết này*), đất công cộng, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu trữ tro cốt, đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có cùng vị trí, đường có tên trong bảng giá đất.
7. Giá đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo được tính bằng 50% giá đất thương mại, dịch vụ có cùng vị trí, đường có tên trong bảng giá đất.
8. Giá đất có mặt nước chuyên dùng được tính bằng giá đất theo loại đất được xác định tại quyết định giao đất, cho thuê đất cùng khu vực, vị trí.

(Có Phụ lục bảng giá chi tiết 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. Trường hợp các hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ theo quy định trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng giá đất tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024.
3. Trường hợp có thay đổi về tên đường, địa điểm, địa danh mà không làm thay đổi về giá đất thì tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết này.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết đảm bảo đúng các quy định của pháp luật; chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, địa phương tiếp tục rà soát, cập nhật các vị trí, đường mới trên địa bàn tỉnh chưa được quy định trong bảng giá đất và các quy định pháp luật mới ban hành (nếu có) để kịp thời đề nghị điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất đảm bảo theo quy định.
2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ khóa XIX, Kỳ họp chuyên đề thứ Năm thông qua ngày 30 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh, Chính phủ;
- VPQH, VPCP;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLPHC (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TTHĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- ĐU, TTHĐND, UBND các xã, phường;
- TT Thông tin - Công báo;
- Lưu: VT, HĐ^{4,5,12}



CHỦ TỊCH

Bùi Đức Hình