

Số: /2025/QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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 ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 26/02/2025 của HĐND tỉnh về việc thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 231/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của HĐND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 319/2022/NQ-HĐND ngày 27/8/2022 của HĐND tỉnh;*

*Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 08/TTr-*

SNNMT ngày 07/3/2025 (kèm theo Báo cáo thẩm định số 43/BCTĐ-STP ngày 11/02/2025 và Công văn số 393/STP-XDKTVB ngày 07/3/2025 của Sở Tư pháp).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh, với những nội dung như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1 Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh, như sau:

### **“1. Quy định vị trí thửa đất**

1.1. Vị trí thửa đất của nhóm đất nông nghiệp được quy định cụ thể như sau:

- Đất trồng cây hàng năm 03 vị trí (Khu kinh tế Nghi Sơn 02 vị trí).
- Đất trồng cây lâu năm 03 vị trí (Khu kinh tế Nghi Sơn 01 vị trí).
- Đất nuôi trồng thủy sản 02 vị trí (Khu kinh tế Nghi Sơn 01 vị trí).
- Đất làm muối 01 vị trí.
- Đất rừng sản xuất 03 vị trí.
- Đất rừng phòng hộ 03 vị trí.
- Đất rừng đặc dụng 03 vị trí.

*(Khu kinh tế Nghi Sơn gồm: 30 xã, phường thuộc thị xã Nghi Sơn; 02 xã: Yên Mỹ, Công Chính thuộc huyện Nông Cống; 03 xã: Thanh Tân, Thanh Kỳ, Yên Lạc thuộc huyện Như Thanh).*

1.2. Vị trí đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường, phố được quy định trong bảng giá đất;

- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là ngõ) có mặt cắt ngõ (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, đoạn đường, phố được quy định trong bảng giá đất tới vị trí thửa đất) từ 3,0 m trở lên. Hệ số bằng 0,80 so với vị trí 1;

- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, có mặt cắt ngõ (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, đoạn đường, phố được quy định trong

bảng giá đất tới vị trí thửa đất) từ 2,0 m đến dưới 3,0 m. Hệ số bằng 0,60 so với vị trí 1;

- Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, có mặt cắt ngõ (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, đoạn đường, phố được quy định trong bảng giá đất tới vị trí thửa đất) dưới 2,0 m. Hệ số bằng 0,40 so với vị trí 1.

*\* Khu kinh tế Nghi Sơn hệ số vị trí được xác định như sau: Vị trí 2, hệ số bằng 0,90 so với vị trí 1; vị trí 3, hệ số bằng 0,80 so với vị trí 1; vị trí 4, hệ số bằng 0,70 so với vị trí 1.*

*\* Đất kho tàng và khu logistics tại Khu kinh tế Nghi Sơn: Áp dụng cách xác định vị trí 1,2,3,4 (không áp dụng phân lớp, không áp dụng thêm các yếu tố giảm trừ theo quy định tại Điều này).*

### **Các trường hợp đặc biệt:**

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với một mặt đường có từ 02 mức giá trở lên thì áp dụng theo mức giá cao nhất.

b) Trường hợp thửa đất (vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4) có ngõ nối thông với nhiều đường, đoạn đường, phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường, đoạn đường, phố có khoảng cách gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, đoạn đường, phố bằng nhau thì áp dụng theo đường, đoạn đường, phố có giá đất cao nhất.

c) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường hoặc tiếp giáp với đường và ngõ (trừ khu công nghiệp, cụm công nghiệp):

- Thửa đất tại khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường phố mà có mặt tiếp giáp (vị trí 1) với hai đường, phố trở lên thì được tính hệ số bằng 1,2 giá đất của đường, phố có giá đất cao nhất; trường hợp tiếp giáp với hai đường, đoạn đường, phố có giá đất bằng nhau thì giá đất xác định theo đường, đoạn đường, phố của thửa đất có mặt tiếp giáp lớn hơn.

- Thửa đất tiếp giáp 02 đường (mặt tiền và mặt sau hoặc mặt tiền và 01 mặt thoáng là khoảng chia trong một dãy nhà) hoặc thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) và có ít nhất một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ thì được tính hệ số bằng 1,1 của đường, đoạn đường, phố có giá đất cao nhất.

d) Trường hợp thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 trên các đường, đoạn đường, phố nhưng có chiều sâu lớn được xác định hệ số để giảm giá như sau:

- Từ đầu ngõ đến 50m tính hệ số bằng 1,0 của vị trí đó.

- Trên 50m đến 100m tính hệ số bằng 0,80 của vị trí đó.

- Trên 100m đến 150m tính hệ số bằng 0,60 của vị trí đó.
- Trên 150m tính hệ số bằng 0,40 của vị trí đó.

đ) Trường hợp thửa đất là đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (trừ khu công nghiệp, cụm công nghiệp), có chiều sâu lớn được phân lớp để xác định hệ số giảm giá như sau:

- Lớp 1. Tính từ chỉ giới đường đỏ vào sâu đến 50m. Hệ số tính là 1,0;
- Lớp 2. Chiều sâu tiếp theo lớn hơn 50m đến 100m. Hệ số tính là 0,80;
- Lớp 3. Chiều sâu tiếp theo lớn hơn 100m đến 150m. Hệ số tính là 0,60;
- Lớp 4. Chiều sâu tiếp theo lớn hơn 150m. Hệ số tính là 0,40.

e) Trường hợp giá đất (của từng vị trí, phân lớp) áp dụng các quy định giảm giá (tại tiết d và d điểm 1.2 khoản 1 Điều này) thấp hơn mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá.

f) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiếp giáp với nhiều đường, phố, ngõ, việc xác định giá đất sau khi giảm do phân lớp đối với lớp cuối cùng của thửa đất nếu thấp hơn giá đất theo vị trí của đường, phố, ngõ, tiếp giáp của lớp đó (tiếp giáp xác định mặt cắt phân lớp theo hướng từ ngoài vào trong) thì giá đất của lớp đó được xác định theo giá đất theo vị trí của đường, phố, ngõ tiếp giáp.

g) Đối với một khu đất của dự án được tách thành nhiều thửa đất do nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường, thị trấn trở lên hoặc được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì giá đất của cả khu đất được xác định như cách xác định giá đất của 01 thửa đất theo các quy định tại quyết định này. Trường hợp khu đất của dự án được tách thành các thửa đất theo quy hoạch thì giá đất của dự án được xác định theo giá đất của từng thửa đất.

2. Sửa đổi, bổ sung các điểm: 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; khoản 3 và các điểm 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 khoản 5 Điều 1 của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh, như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh, như sau:

“2.8. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Chi tiết tại Bảng 8)”.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm 2.9 khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh (được điều chỉnh, bổ sung, đính chính tại khoản 1, Điều 1 Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh) như sau:

“2.9. Giá đất ở (Chi tiết tại Bảng 9) và giữ nguyên Bảng giá kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024”.

c) Sửa đổi, bổ sung điểm 2.10, 2.11 khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh như sau:

“2.10. Giá đất thương mại, dịch vụ; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (Chi tiết tại Bảng 10)”.

d) Sửa đổi điểm 2.12 khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh như sau:

“2.12. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp (không bao gồm công trình sự nghiệp thực hiện dự án xã hội hóa); đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, tín ngưỡng được xác định bằng giá đất cùng mục đích sử dụng tại khu vực lân cận. Trường hợp trong bảng giá đất không có giá loại đất cùng mục đích sử dụng thì được xác định bằng giá đất ở tại khu vực lân cận”.

đ) Sửa đổi, bổ sung điểm 2.13 khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh như sau:

“2.13. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng vị trí, đường, đoạn đường tại các xã, phường, thị trấn”.

đ) Sửa đổi điểm 2.14 khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh như sau:

“2.14. Giá đất chưa sử dụng: Đất chưa sử dụng khi cần có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá đất cao nhất (trường hợp liền kề với hai loại đất khác nhau trở lên) để xác định giá đất. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng đã được quy định để xác định giá”.

e) Sửa đổi, bổ sung điểm 5.1 khoản 5 Điều 1 của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh như sau:

“2.15. Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác: Được xác định bằng giá đất trồng cây hàng năm tại vị trí 1 của cùng xã, phường, thị trấn”.

g) Sửa đổi, bổ sung điểm 5.2 khoản 5 Điều 1 của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh như sau:

“2.16. Giá đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro

cốt: Được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận có mức giá cao nhất của xã, phường, thị trấn nơi thực hiện dự án”.

h) Sửa đổi điểm 5.3 khoản 5 Điều 1 của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh như sau:

“2.17. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:

- Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: Được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản tại vị trí 2 của cùng xã, phường, thị trấn.

- Đất mặt nước chuyên dùng (không bao gồm đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản): Được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của vị trí 2 tại khu vực lân cận”.

i) Sửa đổi điểm 5.4 khoản 5 Điều 1 của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh như sau:

“2.18. Giá đất công trình sự nghiệp thực hiện dự án xã hội hóa được xác định bằng giá đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí tại xã, phường, thị trấn”.

**Điều 2.** Bãi bỏ một số nội dung Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh và của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh:

1. Bãi bỏ các điểm 2.1, 2.3 khoản 2 Điều 1 Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh.

2. Bãi bỏ các điểm 4.2, 4.3 khoản 4 Điều 1 Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh.

3. Bãi bỏ giá đất nông nghiệp của huyện Đông Sơn tại các Bảng 1, Bảng 2, Bảng 3, Bảng 5, Bảng 6, Bảng 7 kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh.

4. Bãi bỏ khoản 2 Điều 2 Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 của Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh.

*(Kèm theo Bảng giá các loại đất sửa đổi, bổ sung)*

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Những nội dung khác không sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ tại Quyết định này, tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019, Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh.

2. Căn cứ quy định tại Quyết định này và các quy định hiện hành của pháp luật, UBND các huyện, thị xã, thành phố, tổ chức triển khai thực hiện tại các địa phương, hướng dẫn và thực hiện xác định quyền và nghĩa vụ tài chính trên đất cho các tổ chức, cá nhân trên địa bàn. Trong quá trình thực hiện, các khu vực, vị trí có biến động trên thị trường; phát sinh các tuyến đường, đoạn đường chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành, UBND các huyện, thị xã, thành phố gửi báo cáo về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Chi cục Thuế Khu vực X và các ngành, đơn vị liên quan, theo chức năng, nhiệm vụ, tổ chức triển khai thực hiện các nội dung quy định tại Quyết định này, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký đến hết ngày 31/12/2025.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Công Thương, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực X, Giám đốc Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh khu vực 7, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4 Quyết định;
  - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
  - Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
  - Thường trực Tỉnh ủy;
  - Thường trực HĐND tỉnh;
  - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
  - Ủy ban MTTQ và các đoàn thể cấp tỉnh;
  - Các Ban của Tỉnh ủy;
  - Các Ban của HĐND tỉnh;
  - Các huyện, thị, thành ủy;
  - TTr HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
  - Công báo tỉnh;
  - Công thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa;
  - Lưu: VT, KTTC.
- QDBGĐ 25-8

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

(đề b/c);



**Nguyễn Văn Thi**