

Số: 13366/TTr-UBND

Nghệ An, ngày 02 tháng 12 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua Bảng giá đất các phường, xã
trên địa bàn tỉnh Nghệ An áp dụng từ ngày 01/01/2026**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT BẢNG GIÁ ĐẤT
NĂM 2026**

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 quyết số 1678/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Nghệ An năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi



hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐCP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

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.

2. Cơ sở thực tiễn

Tại khoản 3, Điều 159, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo”.

Như vậy, từ ngày 01/01/2026, các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An: Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; Nghị quyết số 22/2020/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của HĐND tỉnh thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của HĐND tỉnh thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; Nghị quyết số 21/2025/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ hết hiệu lực.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Theo quy định Luật Đất đai 2024, Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ cho 12 trường hợp, trong đó:

- 04 trường hợp tiếp tục áp dụng bảng giá tương tự Luật Đất đai 2013 là (1) Tính thuế sử dụng đất; (2) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (3) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và (4) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- 01 trường hợp áp dụng gần như tương tự Luật Đất đai 2013, tuy nhiên không phân biệt trong hay ngoài hạn mức là Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- 07 trường hợp áp dụng hoàn toàn mới so với Luật Đất đai 2013 gồm (1) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; (2) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; (3) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (4) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; (5) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; (6) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê và (7) Xác định giá đất 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 (Khoản 1 Điều 159 và khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024).

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Căn cứ các quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan khi xây dựng Nghị quyết cần đảm bảo các yêu cầu như sau:

- Đảm bảo đúng quy định của pháp luật; có kế thừa các quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh.

- Góp phần ổn định và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh và đảm bảo cho thị trường ngày càng minh bạch hơn.

- Khắc phục những tồn tại của Bảng giá đất hiện hành và đảm bảo công bằng giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Bảng giá đất được xây dựng có lộ trình, đảm bảo theo nguyên tắc thị trường và điều chỉnh hàng năm cho phù hợp với tình hình biến động về giá đất trên địa bàn tỉnh.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Quy định của pháp luật

- Tại điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định: “1. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất như sau:

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn”.

- Tại Điều 24 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định: “*Khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn phải đảm bảo các điều kiện sau:*

1. Có bản đồ địa chính số được chỉnh lý, cập nhật khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về bản đồ địa chính”.

2. Quá trình triển khai thực hiện

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn 2020 - 2024 được xây dựng theo tuyến đường, tờ bản đồ địa chính, số thửa và mức giá nên căn cứ các quy định trên thì khi điều chỉnh bảng giá đất đến từng thửa phải dựa trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

Tuy nhiên, vùng giá trị, thửa đất chuẩn là khái niệm mới, được nhắc đến lần đầu tại Luật đất đai 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Đến thời điểm hiện tại, Bộ Nông nghiệp và Môi trường vẫn chưa ban hành thông tư hướng dẫn cụ thể cách thức xác định vùng giá trị và thửa đất chuẩn, cũng như chưa có hướng dẫn về việc triển khai xác định giá các thửa đất cụ thể từ thửa đất chuẩn trong vùng giá trị; đồng thời cũng chưa có quy định các biểu mẫu về vùng giá trị, thửa đất chuẩn, mẫu bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn, nên chưa đủ căn cứ để tiến hành các bước đúng quy định.

Mặt khác, khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn tại tỉnh Nghệ An cũng chưa đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 24 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đó là bản đồ địa chính số chưa được chỉnh lý, cập nhật đầy đủ khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và chưa được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về bản đồ địa chính.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham khảo bảng giá đất của các tỉnh, thành trên cả nước và thực tế bảng giá đất trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2020 - 2024 để đưa ra phương án xây dựng bảng giá đất theo tuyến đường, kết hợp thửa đất và tờ bản đồ địa chính đồng thời có Công văn số 5500/STNMT-KHTC ngày 16/7/2025 gửi UBND các phường, xã báo cáo, đánh giá bảng giá đất hiện hành; tổng hợp đầy đủ các khu quy hoạch khu dân cư để thực hiện đấu giá, bố trí tái định cư, ... trong thời gian tới làm căn cứ xây dựng bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Sau khi nhận được đề xuất của UBND các xã, phường, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hợp đồng với đơn vị tư vấn để điều tra, khảo sát, thu thập thông tin để xây dựng bảng giá đất.

Trên cơ sở mức giá do đơn vị tư vấn xác định; ngày 17/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có các Công văn số 10711/SNNMT-KHTC gửi Công

Thông tin điện tử đề đăng tải bảng giá đất và Công văn số 10712/SNNMT-KHTC gửi các Sở, ngành và UBND các phường, xã xin ý kiến dự thảo bảng giá đất.

Ngày 24/11/2025, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh đã họp và thông qua bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Ngày 28/11/2025, Sở Tư pháp có Văn bản số 2657/BCTĐ-STP báo cáo thẩm định dự thảo Nghị quyết ban hành bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Ngày 28/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 11268/TTr-SNNMT về việc thông qua Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An áp dụng từ ngày 01/01/2026.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh.

Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

- Khoản 3, Điều 111 Luật Đất đai 2024 quy định:

“Điều 111. Bố trí tái định cư

...

3. Giá đất 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 là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...”

- Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.”

2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Nguyên tắc thực hiện

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường, có kế thừa các quy định hiện hành về giá đất trên địa bàn tỉnh;

- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Phương pháp thực hiện

Thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất, trong đó, 02 cơ sở dữ liệu chính về giá đất được các cơ quan, đơn vị cung cấp gồm (1) giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân các cấp phê duyệt và (2) giá đất giao dịch thành công trên thị trường do các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp.

Trên cơ sở dữ liệu từ các cơ quan, đơn vị cung cấp, Đơn vị tư vấn sẽ thực hiện phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường để tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin để áp dụng phương pháp so sánh để điều chỉnh vị trí các tuyến đường, sau đó đưa vào dự thảo Bảng giá đất; phân

tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí. Trên cơ sở mức giá do UBND các xã, phường đề xuất; đơn vị tư vấn xác định, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh thẩm định.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO

1. Về tên gọi của dự thảo Nghị quyết

Nghị quyết quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2. Nội dung dự thảo Nghị quyết

2.1. Về Điều 1.

Ban hành kèm theo Nghị quyết này quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An áp dụng từ ngày 01/01/2026.

2.2. Về Điều 2. Tổ chức thực hiện.

2.3. Về Điều 3. Điều khoản thi hành.

VI. NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT

Thông qua bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An áp dụng từ ngày 01/01/2026 như sau:

1. Bảng giá đất ở tại các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An (*phụ lục 01 đến phụ lục 130 kèm theo Nghị quyết này*).

2. Bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối (*phụ lục 131*).

3. Bảng giá đất các Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam (để tính tiền thuê đất hàng năm, không áp dụng để tính tiền bồi thường GPMB) (*phụ lục 132*).

4. Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ): Bằng 20% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

5. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: Bằng 25% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

6. Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích khai thác khoáng sản: Bằng 40% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc vị trí tương đương.

7. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác được áp dụng bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo tuyến đường cùng khu vực, vị trí.

8. Giá 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, đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt được áp dụng bằng mức giá đất ở theo tuyến đường cùng khu vực, vị trí.

9. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì áp dụng bằng mức giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì tính bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo tuyến đường cùng khu vực, vị trí.

10. Đối với những lô đất, thửa đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam quy định tại khoản 3 Điều này) có chiều sâu trên 30m tính từ chỉ giới xây dựng đường giao thông, mức giá đất được xác định theo phương pháp phân lớp đảm bảo mức giá của lớp đất sau cùng không được thấp hơn mức giá đất của các thửa liền kề có vị trí tương đương, cụ thể:

a) Phần diện tích sâu 20m đầu tiên bám đường: Mức giá bằng 100% mức giá quy định tại bảng giá đất;

b) Phần diện tích sâu trên 20m đến 40m tiếp theo: Mức giá bằng 60% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

c) Phần diện tích sâu trên 40m đến 60m tiếp theo: Mức giá bằng 40% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

d) Phần diện tích sâu trên 60m đến 200m tiếp theo: Mức giá bằng 20% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

đ) Phần diện tích sâu trên 200m đến 500m tiếp theo: Mức giá bằng 7% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

e) Phần diện tích sâu trên 500m tiếp theo còn lại: Mức giá bằng 3% mức giá quy định tại điểm a khoản này.

11. Đối với những khu đất, thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp ít nhất 02 mặt đường giao nhau, trên cơ sở Bảng giá quy định tại khoản 1, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều này mức giá còn được xác định như sau:

a) Mức giá tăng thêm 10% đối với phần diện tích góc 20mx20m so với khu đất, thửa đất trên cùng tuyến đường có mức giá cao hơn (áp dụng đối với khu đất, thửa đất có chiều sâu từ 30m trở xuống tính từ chỉ giới xây dựng đường).

b) Đối với những khu đất, thửa đất có chiều sâu trên 30m tính từ chỉ giới xây dựng đường, ngoài việc xác định mức giá phần diện tích góc (20mx20m) tăng thêm 10% theo quy định tại điểm a khoản này, thì mức giá của phần diện tích đất còn lại được xác định như sau:

- Xác định giá phần diện tích sâu 20m đầu tiên bám đường (vị trí 1) theo thứ tự từ đường có mức giá cao đến đường có mức giá thấp;

- Phần diện tích còn lại được xác định theo tuyến đường có mức giá cao nhất bằng phương pháp phân lớp tại khoản 10 Điều này. Việc phân lớp đối với tuyến đường tiếp giáp còn lại chỉ được thực hiện khi mức giá của tuyến đường này không thấp hơn 60% so với mức giá của tuyến đường có mức giá cao hơn.

12. Đối với những lô đất, thửa đất chưa có giá trong bảng giá đất nhưng liền kề (cùng vị trí) hoặc có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau) với những lô, thửa đất đã có giá trong bảng giá: Thực hiện việc áp giá theo nguyên tắc bằng mức giá của lô, thửa đất liền kề, có cùng vị trí đã có giá trong bảng giá.

VII. MỨC GIÁ

Trên cơ sở mức giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định và đã được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh mức giá như sau:

(Mức giá chi tiết tại các phụ lục và mã QR kèm theo)

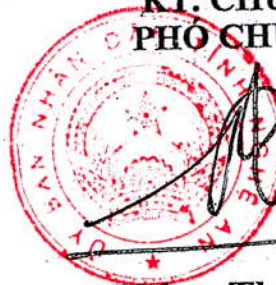


Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh Phùng Thành Vinh;
- Chánh VP, PVP (KT) UBND tỉnh;
- Các Sở: TN&MT, TC, XD;
- Lưu: VT, NN (X.Hùng).

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



Phùng Thành Vinh

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH NGHỆ AN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2025/NQ-HĐND

Nghệ An, ngày tháng 12 năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Ban hành Quy định Bảng giá đất các phường, xã
trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/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 định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ về quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định 226/2025/NĐ-CP;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày /12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An ban hành Nghị quyết quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này quy định Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này theo quy định.

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An Khoá XVIII, Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ (để b/c);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (để b/c);
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB&QLXPVPHC);
- TT.Tỉnh uỷ, TT.HĐND tỉnh, UBND tỉnh, Cơ quan UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Ban, Tổ đại biểu, đại biểu HĐND tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh, Thi hành án dân sự tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường;
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Website: <http://dbndnghean.vn>;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Hoàng Nghĩa Hiếu

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

QUY ĐỊNH

Bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Nghị quyết này quy định Bảng giá đất tại các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

b) Bảng giá đất này được áp dụng trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định hiện hành.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Các cơ quan quản lý nhà nước;
- b) Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất;
- c) Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An áp dụng từ ngày 01/01/2026 như sau:

1. Bảng giá đất ở tại các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An (*phụ lục 01 đến phụ lục 130 kèm theo Nghị quyết này*).

2. Bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối (*phụ lục 131*).

3. Bảng giá đất các Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam (để tính tiền thuê đất hàng năm, không áp dụng để tính tiền bồi thường GPMB) (*phụ lục 132*).

4. Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ, đất hoạt động khoáng sản (khai thác khoáng sản)): Bằng 20% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

5. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: Bằng 25% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

6. Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích hoạt động khoáng sản (không bao gồm khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản): Bảng 40% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc vị trí tương đương.

7. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác được áp dụng bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo tuyến đường cùng khu vực, vị trí.

8. Giá 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, đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt được áp dụng bằng mức giá đất ở theo tuyến đường cùng khu vực, vị trí.

9. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì áp dụng bằng mức giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì tính bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo tuyến đường cùng khu vực, vị trí.

10. Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

11. Đối với những lô đất, thửa đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam quy định tại khoản 3 Điều này) có chiều sâu trên 30m tính từ chỉ giới xây dựng đường giao thông, mức giá đất được xác định theo phương pháp phân lớp đảm bảo mức giá của lớp đất sau cùng không được thấp hơn mức giá đất của các thửa liền kề có vị trí tương đương, cụ thể:

a) Phần diện tích sâu 20m đầu tiên bám đường: Mức giá bằng 100% mức giá quy định tại bảng giá đất;

b) Phần diện tích sâu trên 20m đến 40m tiếp theo: Mức giá bằng 60% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

c) Phần diện tích sâu trên 40m đến 60m tiếp theo: Mức giá bằng 40% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

d) Phần diện tích sâu trên 60m đến 200m tiếp theo: Mức giá bằng 20% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

đ) Phần diện tích sâu trên 200m đến 500m tiếp theo: Mức giá bằng 7% mức giá quy định tại điểm a khoản này;

e) Phần diện tích sâu trên 500m tiếp theo còn lại: Mức giá bằng 3% mức giá quy định tại điểm a khoản này.

12. Đối với những khu đất, thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp ít nhất 02 mặt đường giao nhau, trên cơ sở Bảng giá quy định tại khoản 1, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều này mức giá còn được xác định như sau:

a) Mức giá tăng thêm 10% đối với phần diện tích góc 20mx20m so với khu đất, thửa đất trên cùng tuyến đường có mức giá cao hơn (áp dụng đối với khu đất, thửa đất có chiều sâu từ 30m trở xuống tính từ chỉ giới xây dựng đường).

b) Đối với những khu đất, thửa đất có chiều sâu trên 30m tính từ chỉ giới xây dựng đường, ngoài việc xác định mức giá phần diện tích góc (20mx20m) tăng thêm 10% theo quy định tại điểm a khoản này, thì mức giá của phần diện tích đất còn lại được xác định như sau:

- Xác định giá phần diện tích sâu 20m đầu tiên bám đường (vị trí 1) theo thứ tự từ đường có mức giá cao đến đường có mức giá thấp;

- Phần diện tích còn lại được xác định theo tuyến đường có mức giá cao nhất bằng phương pháp phân lớp tại khoản 11 Điều này. Việc phân lớp đối với tuyến đường tiếp giáp còn lại chỉ được thực hiện khi mức giá của tuyến đường này không thấp hơn 60% so với mức giá của tuyến đường có mức giá cao hơn.

13. Đối với những lô đất, thửa đất chưa có giá trong bảng giá đất nhưng liền kề (cùng vị trí) hoặc có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau) với những lô, thửa đất đã có giá trong bảng giá: Thực hiện việc áp giá theo nguyên tắc bằng mức giá của lô, thửa đất liền kề, có cùng vị trí đã có giá trong bảng giá.

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Số: *07*/BC.SIVC.2025

Tp Vinh, ngày 27 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Về việc xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026
trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Thực hiện chủ trương về xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An, thực hiện Hợp đồng tư vấn số 01/2025-HĐTV-BG ngày 19/09/2025 giữa Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam (SIVC) và Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc tư vấn xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Sau khi thực hiện điều tra, khảo sát, SIVC báo cáo các nội dung liên quan việc xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An như sau.

A. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Luật Đất đai 2024 quy định: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.” Như vậy, từ năm 2026 trở đi, tất cả các tỉnh thành phải xây dựng bảng giá đất lần đầu theo quy định đầy đủ của Luật Đất đai 2024, làm cơ sở pháp lý cho giai đoạn ổn định mới.

Điều 13-14, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập dự án xây dựng Bảng giá đất, lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng Bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu, xây dựng dự thảo tờ trình về việc ban hành Bảng giá đất, hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất trình UBND Tỉnh. Do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An trình Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định ban hành Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An là cần thiết và đúng quy định.

Việc xây dựng Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 nhằm bảo đảm sự thống nhất và đồng bộ với Luật Đất đai 2024. Bên cạnh đó, Trong năm 2025, thị trường bất động sản có những biến động mạnh sau khi Luật Đất đai 2024 chính thức đi vào cuộc sống, các yếu tố như thay đổi chính sách, nhu cầu đầu tư, quá trình đô thị hóa, phát triển hạ tầng... đều tác động đến giá đất. Do

đó, cần thiết xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, nhằm phản ánh sát thực tế và tránh độ trễ chính sách.

Việc sắp xếp, sáp nhập các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh, bỏ đơn vị hành chính cấp huyện thay vào đó, sẽ chỉ còn đơn vị hành chính cấp tỉnh và cấp cơ sở (xã, phường), bỏ đi cấp trung gian là thành phố, thị xã, huyện đặt ra yêu cầu cấp thiết phải xây dựng và ban hành bảng giá đất phù hợp với địa giới hành chính, ranh giới các xã, phường, vị trí địa lý, hạ tầng kết nối, mật độ dân cư... Nếu tiếp tục áp dụng bảng giá đất cũ, sẽ dẫn đến tình trạng không thống nhất, gây khó khăn trong quản lý nhà nước và thực hiện chính sách tài chính về đất đai. Luật Đất đai 2024 nhấn mạnh việc ứng dụng công nghệ, cơ sở dữ liệu đất đai, bản đồ số trong công tác định giá đất. Xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 là cơ hội để Tỉnh hoàn thiện hệ thống dữ liệu số, công khai bảng giá đất trực tuyến, giúp người dân và doanh nghiệp dễ dàng tra cứu. Đây cũng là yêu cầu để chính quyền hai cấp phối hợp trong việc cập nhật, đồng bộ dữ liệu.

Phạm vi, đối tượng áp dụng theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai 2024 đã có sự thay đổi so với Luật Đất đai năm 2013; Theo đó các nhóm đối tượng thuộc phạm vi điều chỉnh của Bảng giá đất và nội dung ảnh hưởng cụ thể như sau:

1. Người được bố trí tái định cư sẽ xác định được ngay giá đất nền tái định cư theo Bảng giá đất mới.

Theo Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp này xác định giá đất cụ thể - giá thị trường, do đó, nay quy định áp dụng bảng giá đất sẽ tác động tích cực đến trường hợp này, vì rút ngắn được quy trình xác định giá đất cụ thể và tạo sự công khai, minh bạch và công bằng đối với việc thu hồi đất và bố trí tái định cư (việc xác định giá tái định cư theo thủ tục trước đây rất phức tạp và tốn nhiều thời gian).

2. Hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Về công nhận quyền sử dụng đất:

Bảng giá đất mới có ảnh hưởng đến việc công nhận của hộ gia đình, cá nhân. Mức thu và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất sẽ căn cứ vào thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Về chuyển mục đích sử dụng đất:

Bảng giá đất mới có ảnh hưởng đến việc thu tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức đất ở, vì theo Luật Đất đai năm 2013 các trường hợp này được áp dụng bảng giá đất; đối với phần diện tích ngoài hạn mức thì ảnh hưởng không đáng kể, vì theo Luật Đất đai năm 2013 các trường hợp này được xác định giá đất cụ thể (giá thị trường) nay được cập nhật vào bảng giá đất là phù hợp với tình hình thực tế về giá đất trên địa bàn tỉnh.

Tuy nhiên, tác động này tạo sự công bằng cho các đối tượng sử dụng đất, đó là, theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 thì người thu hồi đất được bố trí tái định cư thì giá bố trí tái định cư được xác định theo giá đất cụ thể (giá thị trường) nay theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 thì tính theo Bảng giá đất. Do đó, người được bố trí tái định cư sau này hoặc người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất tại cùng tuyến đường cũng phải tương ứng với mức giá nêu trên, việc này sẽ bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 “1. Việc xác định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây: ...đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”.

4. Tính thuế sử dụng đất cho người sử dụng đất.

Bảng giá đất mới có ảnh hưởng đến mức thu thuế sử dụng đất. Mức thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trước đây được xác định theo công thức tính là $[0,03\% \times \text{giá tại Bảng giá đất} \times \text{Diện tích đất trong hạn mức (diện tích ngoài hạn mức là } 0,15\%)]$. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3, Điều 6 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2012 thì bảng giá đất để tính thuế phi nông nghiệp ổn định 5 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012. Tính đến nay, Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 đang được áp dụng trong chu kỳ thứ 3 và sẽ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2026 và đến ngày 01/01/2027 mới áp dụng bảng giá đất mới, do đó Bảng giá đất mới sẽ không ảnh hưởng đến thu thuế phi nông nghiệp từ nay đến hết năm 2026.

5. Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Theo pháp luật đất đai năm 2013, thì trường hợp này căn cứ hợp đồng chuyển nhượng để tính thuế thu nhập, do đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định áp dụng bảng giá đất để tính thuế thu nhập có tác động đến các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên là tác động tích cực, hạn chế tình trạng “ghi giá chuyển nhượng thấp hơn hoặc cao hơn bất thường so với thực tế” và góp phần xóa bỏ tình trạng “hai giá” trên thị trường, đồng thời việc này còn tạo ra sự công khai, minh bạch khi chuyển nhượng và sẽ là nguồn dữ liệu quan trọng để phục vụ cho công tác quản lý đất đai.

6. Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. Bảng giá đất mới có ảnh hưởng đến lệ phí trong quản lý, sử dụng đất nhưng cập nhật đầy đủ phù hợp với tình hình thực tế, mặt bằng giá đất trên địa bàn tỉnh.

7. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Khi áp dụng Bảng giá đất mới sẽ tăng mức tính khoản lợi bất hợp pháp phải nộp lại, do đó, có tác động theo hướng tích cực nhằm hạn chế việc vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

8. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai. Khi áp dụng Bảng giá đất mới có tác động làm tăng mức bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai, qua đó góp phần tăng hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

9. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân.

Bảng giá đất mới giúp cá nhân, hộ gia đình nắm rõ được số tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tạo ra sự công khai, minh bạch về giá đất trên địa bàn tỉnh.

10. Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

Theo Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp này xác định giá đất cụ thể - giá thị trường, do đó, nay quy định áp dụng bảng giá đất sẽ tác động tích cực đến trường hợp này, vì rút ngắn được quy trình xác định giá đất cụ thể.

11. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Theo Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp này xác định giá đất cụ thể - giá thị trường, do đó, nay quy định áp dụng bảng giá đất sẽ tác động tích cực đến trường hợp này, vì rút ngắn được quy trình xác định giá đất cụ thể và tạo sự công khai, minh bạch và công bằng đối với các đối tượng sử dụng đất (việc xác định giá tái định cư theo thủ tục trước đây rất phức tạp và tốn nhiều thời gian).

Các hộ nghèo, gia đình chính sách đã có chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất khi đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Nhận định:

Bảng giá đất xây dựng lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 có các tác động tích cực như sau:

- Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Do đó, Nhà nước sẽ điều tiết chênh lệch địa tô để đầu tư cơ sở hạ tầng, tạo động lực để phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh nhằm phục vụ lợi ích của nhân dân.

- Tác động tích cực đến nền kinh tế của tỉnh nhà, huy động được nguồn lực tạo động lực để nền kinh tế, phục hồi và phát triển; đối với các doanh nghiệp sản xuất và các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) cũng không bị ảnh hưởng, do các chi phí đầu vào liên quan đến thuế sử dụng đất không tăng.

- Đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công cho các dự án trọng điểm.

- Tác động tích cực tạo sự công bằng giữa các nhóm đối tượng sử dụng đất, khi thực hiện công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có quá trình sử dụng đất thì mức độ ảnh hưởng là không nhiều.

Tóm lại: việc ban hành Bảng giá đất mới là phù hợp với tình hình thực tế về giá đất và tình hình kinh tế, xã hội và tuân thủ quy định pháp luật, Luật Đất đai 2024, việc này sẽ bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư theo quy

định tại điểm đ, khoản 1, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 “1. Việc xác định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:.....đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”.

B. CÁC CĂN CỨ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

- Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Trong đó căn cứ Điều 158 Luật đất đai 2024, quy định nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất, cụ thể:

“1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

- a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
- b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật này trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường...”

Ngoài ra, Căn cứ Khoản 1 Điều 14 Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính Phủ Quy định về giá đất, quy định:

“1. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất như sau:

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

b) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, thị trấn đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; xác định loại đất, tổng số thửa đất, số thửa đất của mỗi loại đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

c) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;

d) Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất”.

C. NỘI DUNG XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

I. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

1. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên.

a) Vị trí địa lý

Nghệ An nằm ở vùng Bắc Trung Bộ, có bờ biển dài 82 km và gần 700 km ranh giới tiếp giáp Thanh Hoá, Hà Tĩnh và nước CHDCND Lào. Có diện tích 16.488,45 km², chiều dài từ Bắc vào Nam khoảng 132 km và gần 416 km đường biên giới tiếp giáp nước CHDCND Lào.

- Phía Bắc giáp tỉnh Thanh Hóa;
- Phía Nam giáp tỉnh Hà Tĩnh;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp nước CHDCND Lào.

Nghệ An có đầy đủ mạng lưới giao thông đường sắt, đường bộ, đường không và đường biển. Đây là lợi thế quan trọng, tạo ra thế mạnh trong giao lưu, phát triển kinh tế, văn hoá xã hội của tỉnh, góp phần thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội theo hướng công nghiệp hoá và hiện đại hoá. Các tuyến đường quan trọng như: Quốc lộ 1A, đường mòn Hồ Chí Minh nối liền giao thông hai miền Bắc Nam; Sân bay Vinh, đường Quốc Lộ 48 nối giữa tỉnh Nghệ An với nước CHDCND Lào, Cảng biển Cửa Lò, ...

b) Địa hình, thổ nhưỡng, đất đai

Nghệ An nằm ở Đông Bắc dãy Trường Sơn có địa hình đa dạng, bị chia cắt mạnh bởi các dãy núi và hệ thống sông suối, nghiêng theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Vùng núi chiếm 83% tập trung các huyện phía Tây của tỉnh, bao gồm nhiều dãy núi cao có độ dốc lớn xen kẽ các thung lũng hẹp và sâu chạy dọc theo hướng Tây Bắc - Đông Nam như dãy núi Tĩnh Gia, dãy Nhọt Nhoóng, dãy Trường Sơn chạy dọc từ huyện Kỳ Sơn đến huyện Thanh Chương và dãy núi đá vôi từ huyện Quỳnh Châu, Quỳnh Hợp tới huyện Con Cuông và Anh Sơn xen kẽ trong vùng có các thung lũng hẹp và sâu do sông Hiếu và sông Cả chảy qua tạo thành. Chuyển tiếp là vùng Đồi nằm xen giữa vùng núi và vùng đồng bằng, đặc điểm có đỉnh bằng, sườn thoải xen kẽ các thung lũng rộng như thung lũng vùng sông Con Thanh Chương. Các địa danh thuộc vùng đồi là các huyện Anh Sơn, Nghĩa Đàn, Đô Lương, Yên Thành, Quỳnh Lưu, Thanh Chương và một phần của hai huyện Nam Đàn và Nghi Lộc. Vùng đồng bằng không tập trung thành vùng rộng lớn mà chia cắt bởi các dãy đồi. Có hai vùng chính là vùng đồng bằng thuộc các huyện: Đô

Lương, Quỳnh Lưu, Diễn Châu, Yên Thành và vùng thuộc huyện Nam Đàn, Hưng Nguyên Nghi Lộc. Do địa hình đa dạng và phức tạp đa số diện tích có độ dốc lớn, và sự thiếu hụt của rừng tự nhiên do tác động của con người là tiềm tàng của sự sạt lở, xói mòn và lũ lụt nhiều nơi trong tỉnh.

Các loại đất ở Nghệ An được hình thành và phân bố trên nền địa hình phức tạp, hơn 80% diện tích là đồi núi, trong đó nhiều nơi có độ dốc lớn, kể cả vùng đồng bằng. Với điều kiện khí hậu nóng ẩm và mưa nhiều, lượng mưa phân phối không đều theo mùa, các đá mẹ đa phần là trầm tích và phun xuất chủa, do đó tạo cho Nghệ An có chủng loại thổ nhưỡng phong phú, chiếm diện tích chủ yếu là nhóm đất địa thành (84%) phân bố nhiều ở vùng núi, trung du và một số ít ở vùng đồng bằng ven biển. Phương thức sử dụng nhóm đất này là: Vùng núi để phát triển rừng, cây đặc sản, cây dược liệu và nông lâm kết hợp; vùng trung du là địa bàn chính để trồng cây công nghiệp dài ngày, cây ăn quả; vùng đồng bằng trồng rừng và bố trí khu dân cư. Nhóm đất thủy thành tập trung phần lớn ở vùng đồng bằng ven biển (69%), trung du (23,5%) và miền núi (7,2%).

Phần lớn là phù sa của hệ thống sông Cả so với phù sa sông Hồng và phù sa sông Cửu Long thì chất lượng phù sa sông Cả kém hơn nhiều, đây là địa bàn sản xuất nông nghiệp chính của tỉnh; vùng ven biển trồng cây công nghiệp ngắn ngày, rau màu và nuôi trồng thủy sản; vùng đồng bằng trồng cây lương thực (chủ yếu là lúa); vùng trung du - miền núi trồng lúa, các loại cây lấy củ và cây công nghiệp dài ngày.

2. Đánh giá chung về điều kiện kinh tế xã hội.

A. Một số kết quả đạt được trong những tháng đầu năm 2025

Tình hình kinh tế - xã hội 6 tháng đầu năm 2025 trên địa bàn tỉnh Nghệ An diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường, xung đột quân sự giữa các nước trên thế giới leo thang, tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư toàn cầu có xu hướng phục hồi nhưng chậm, thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu,... đã làm gia tăng rủi ro đối với an ninh hàng hải, chuỗi cung ứng hàng hóa, thị trường tài chính, tiền tệ, thị trường vàng, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu. Trong nước thì giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào tăng cao làm tăng chi phí sản xuất, vận tải, tạo áp lực lên kiểm soát lạm phát, các Hiệp định thương mại tự do thế hệ mới đang được triển khai. Tuy đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, song với tinh thần chủ động, quyết liệt, sự nỗ lực của các cấp, các ngành, doanh nghiệp và nhân dân trong tỉnh, kinh tế - xã hội của tỉnh đã đạt được một số kết quả tích cực. Trật tự an toàn xã hội, an ninh, quốc phòng được giữ vững.

Tăng trưởng kinh tế

Trong 6 tháng đầu năm 2025, tốc độ tăng trưởng GRDP (Tổng sản phẩm trên địa bàn) của Nghệ An ước đạt khoảng 8,24%, gồm quý I tăng 6,99% và quý II tăng 9,24%. Đây là mức tăng trưởng 6 tháng cao nhất trong 5 năm qua; tính đứng thứ 12/34 địa phương trên toàn quốc (sau sắp xếp hành chính) và thứ 24/63 trước sắp xếp.

Về cơ cấu kinh tế: Công nghiệp – xây dựng tiếp tục là động lực chính với mức tăng 13,45%, trong đó riêng công nghiệp tăng 14,42%. Nông nghiệp – lâm nghiệp – thủy sản tăng 4,48%, trong đó sản lượng lương thực vụ Đông Xuân đạt gần 634 nghìn tấn; đàn gia súc, gia cầm tăng ổn định (trâu, bò: 806.875 con; lợn: 1,03 triệu con; gia cầm: 38,28 triệu con). Dịch vụ tăng khoảng 6,72%.

Về công nghiệp, dịch vụ và thương mại: Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 14,67% so với cùng kỳ (tính đến 6 tháng đầu năm). Doanh thu bán lẻ hàng hóa & dịch vụ đạt khoảng 87,3 nghìn tỷ đồng, tăng 14,8%. Du lịch: Tổng lượt khách đạt khoảng 6,2 triệu lượt, doanh thu du lịch đạt khoảng 18.839 tỉ đồng, tăng 13% so với cùng kỳ. Xuất khẩu: Kim ngạch đạt khoảng 1,8 tỷ USD, tăng 25,1%.

Tài chính

Dự toán thu ngân sách nhà nước do HĐND tỉnh giao là 18.008,4 tỷ đồng. Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn 9 tháng đầu năm 2025 ước thực hiện 20.002,3 tỷ đồng, tăng 11,07% dự toán HĐND tỉnh giao và tăng 27,8% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó:

Thu nội địa ước đạt 18.513,3 tỷ đồng, đạt 113,59% dự toán và tăng 16,59% so với cùng kỳ năm 2024. Trong thu nội địa, thu từ khu vực doanh nghiệp Trung ương đạt 461,7 tỷ đồng, đạt 87,95% dự toán năm và tăng 14,28% so với cùng kỳ; thu từ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 378,1 tỷ đồng, tăng 26,02% dự toán và tăng 2,4 lần; thu từ khu vực công, thương nghiệp và dịch vụ ngoài quốc doanh 5.041,3 tỷ đồng, đạt 81,54% dự toán và tăng 7,37%; thu thuế thu nhập cá nhân 1.338,9 tỷ đồng, tăng 42,44% dự toán và tăng 55,47%; thu tiền sử dụng đất 7.173,5 tỷ đồng, tăng 50,01% dự toán và tăng 7,4%.

Thu từ hoạt động xuất nhập khẩu: 1.380 tỷ đồng, đạt 84,66% dự toán và tăng 24,6% so với cùng kỳ năm 2024. Các yếu tố ảnh hưởng đến thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh 9 tháng đầu năm 2025 cụ thể như sau:

Đối với thu nội địa: Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 60/NQUBTVQH15 giảm 50% mức thuế bảo vệ môi trường năm 2025 dẫn đến dự kiến số thu thuế BVMT năm 2025 tại địa bàn Nghệ An giảm khoảng 600 tỷ đồng so với dự toán, trong đó 6 tháng đầu năm 2025 ước giảm 311 tỷ đồng. Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1567/NQ/UBTVQH15 giảm tiền thuê đất năm 2024 dẫn đến dự kiến số thu từ tiền thuê đất năm 2025 tại địa bàn Nghệ An giảm khoảng 75 tỷ đồng so với dự toán. Thực hiện Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế GTGT theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội giảm thuế suất GTGT từ 10% xuống 8% đối với một số nhóm hàng hóa, dịch vụ đã ảnh hưởng đến kết quả thu NSNN. Thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp có ảnh hưởng đến tiến độ việc đấu giá và thu tiền sử dụng đất trên địa bàn Nghệ An.

Đối với thu từ hoạt động xuất nhập khẩu: Đóng góp lớn vào số thu ngân sách chủ yếu đến từ hoạt động nhập khẩu các mặt hàng thép các loại, máy móc thiết bị, linh kiện phụ tùng, linh kiện điện tử, nhôm cuộn các loại, giấy đóng hộp, nhựa đường, dầu thực vật; hoạt động xuất khẩu các mặt hàng khoáng sản gồm bột đá vôi trắng, đá khối, đá cục... Với sự phục hồi của thị trường thế giới, các đơn hàng xuất khẩu gia tăng nên hoạt động xuất nhập khẩu hàng hoá trong 9 tháng đầu năm 2025 có những khởi sắc và đạt được những kết quả tích cực.

Chi ngân sách địa phương:

Dự toán chi ngân sách địa phương HĐND tỉnh giao: 41.991,3 tỷ đồng. Tổng chi ngân sách địa phương 9 tháng đầu năm 2025 ước tính đạt 35.052,8 tỷ đồng, đạt 83,48% dự toán HĐND tỉnh giao. Trong đó:

Chi đầu tư phát triển: ước thực hiện 12.263,5 tỷ đồng, tăng 25,51% dự toán.

Chi thường xuyên: ước thực hiện 22.214,1 tỷ đồng, đạt 70,73% dự toán.

Chi thường xuyên 9 tháng đầu năm 2025 chủ yếu tập trung đảm bảo chính sách tiền lương và bảo hiểm xã hội, chi đảm bảo hoạt động của các cơ quan, đơn vị, chi an sinh xã hội; đáp ứng yêu cầu về thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, chi sự nghiệp giáo dục - đào tạo, sự nghiệp y tế; chi nhiệm vụ an ninh - quốc phòng và đối ngoại của địa phương,... triệt để tiết kiệm chi thường xuyên, rà soát, cắt giảm các nhiệm vụ chi chưa cần thiết, chậm triển khai.

Chi từ nguồn dự phòng ngân sách: ước thực hiện 545,3 tỷ đồng, đạt 74,89 % dự toán. Trong đó tập trung thực hiện các nhiệm vụ phòng chống thiên tai, bão lụt, tu sửa đê điều và sửa chữa các công trình ách yếu, nhiệm vụ quốc phòng an ninh chưa được bố trí trong dự toán đầu năm.

Đầu tư và xây dựng

Tổng vốn cấp mới và điều chỉnh đạt khoảng 15.021 – 16.453 tỷ đồng, trong đó FDI chiếm 292 triệu USD (~7.000 tỉ đồng). Doanh nghiệp mới: 6 tháng đầu năm thành lập 1.528 doanh nghiệp mới, tăng 44,6% so với cùng kỳ, với tổng vốn đăng ký 12.526 tỉ đồng (~85% so với cùng kỳ năm 2024). Giải ngân đầu tư công đạt 36,31% kế hoạch (3.632,9 tỉ) tính đến 20/6/2025, cao hơn mức bình quân cả nước (~40% so kế hoạch được giao).

Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản

Tổng diện tích gieo trồng vụ Đông Xuân ước đạt 181.354 ha (~98,4% cùng kỳ), sản lượng lương thực đạt gần 634 nghìn tấn. Chăn nuôi giữ đà tăng; công tác phòng chống dịch bệnh được triển khai hiệu quả. Đã công nhận thêm 8 xã đạt chuẩn nông thôn mới. Tổng số sản phẩm OCOP đạt từ 3 sao trở lên: 737 sản phẩm (bao gồm 690 sản phẩm 3 sao, 45 sản phẩm 4 sao, 2 sản phẩm 5 sao)

Sản xuất công nghiệp, dịch vụ, thương mại

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 14,67% so với cùng kỳ (tính đến 6 tháng đầu năm). Doanh thu bán lẻ hàng hóa & dịch vụ đạt khoảng 87,3 nghìn tỷ đồng, tăng 14,8%. Du lịch: Tổng lượt khách đạt khoảng 6,2 triệu lượt, doanh thu du lịch đạt khoảng 18.839 tỉ đồng, tăng 13% so với cùng kỳ. Xuất khẩu: Kim ngạch đạt khoảng 1,8 tỷ USD, tăng 25,1%.

Về văn hóa – giáo dục – an ninh và cải cách hành chính:

Giáo dục: Hoàn thành tốt năm học 2024–2025, tổ chức nghiêm túc kỳ thi lớp 10, chuyên và tốt nghiệp THPT, tăng tỷ lệ học sinh giỏi quốc gia. An sinh xã hội: Công tác chăm sóc sức khỏe, an toàn thực phẩm, đảm bảo an sinh được triển khai kịp thời. Cải cách hành chính: Rà soát và sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã theo mô hình chính quyền hai cấp từ 1/7/2025; cải thiện chuyển đổi số, tăng hiệu quả quản lý pháp chế.

Nghệ An đã duy trì đà tăng trưởng ấn tượng trong bối cảnh nhiều áp lực toàn cầu trong nửa đầu năm 2025, đặc biệt nhờ công nghiệp chế biến, dịch vụ, đầu tư công và FDI. Tuy nhiên, vẫn tồn tại thách thức: Tốc độ tăng trưởng chưa đạt mục tiêu cuối năm;

một số công trình trọng điểm chậm tiến độ, vướng trong giải phóng mặt bằng (như quốc lộ 7, quốc lộ 46, các khu công nghiệp VSIP, WHA...); Doanh nghiệp nhỏ vẫn gặp khó khăn, số doanh nghiệp giải thể hoặc tạm ngừng hoạt động tăng (tăng 36,5% giải thể quý I); còn một số hạn chế trong lĩnh vực văn hóa, xã hội khắc phục chậm. Đời sống một số bộ phận nhân dân vùng đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi, biên giới, vùng sâu, vùng xa, vùng bị thiên tai còn khó khăn. Việc sử dụng, quản lý, khai thác đất đai, rừng, tài nguyên, khoáng sản còn hạn chế, ô nhiễm môi trường một số nơi chậm được cải thiện.

Về giá cả thị trường:

Tháng 9/2025, sau trận bão lịch sử bão Kajiki (bão số 5) trực tiếp đổ bộ trên địa bàn tỉnh, gây ảnh hưởng lớn đến đời sống của người dân; Giá các mặt hàng lương thực, thực phẩm tăng do tình trạng khan hiếm hàng hóa, các vùng sản xuất bị ảnh hưởng sau bão, sản lượng cung ứng ra thị trường giảm. Là nguyên nhân chủ yếu làm chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9 năm 2025 tăng 2,7% so với cùng kỳ năm 2024.

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 9/2025 tăng 0,37% so với tháng trước, tăng 2,7% so với cùng kỳ năm trước. Trong số 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ chính có 8 nhóm hàng hóa có chỉ số giá tăng so với tháng trước đó là: Nhà ở, điện nước và vật liệu xây dựng tăng 0,70%; Giao thông tăng 0,59%; Hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 0,51%; Văn hóa, giải trí và du lịch tăng 0,20%; Đồ uống và thuốc lá tăng 0,06%; Hàng hóa và dịch vụ khác tăng 0,06%; May mặc, mũ nón, giày dép tăng 0,02% và Giáo dục tăng 0,02%. Có 3 nhóm hàng không tăng, không giảm so với tháng trước, gồm: Thiết bị và đồ dùng gia đình, Thuốc và dịch vụ y tế, bưu chính viễn thông.

Bình quân 9 tháng năm 2025, chỉ số giá tiêu dùng tăng 2,03% so với cùng kỳ năm trước. Có 8/11 nhóm hàng tăng gồm: Thuốc và dịch vụ y tế tăng 13,32%; Hàng hóa và dịch vụ khác tăng 4,89%; Nhà ở, điện nước, chất đốt và VLXD tăng 3,78%; Hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 2,93%; Văn hóa, giải trí và du lịch tăng 1,37%; May mặc, mũ nón và giày dép tăng 1,33%; Đồ uống và thuốc lá tăng 0,97%; Thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 0,75%. Có 3/11 nhóm hàng giảm gồm: Bưu chính viễn thông giảm 0,3%; Giáo dục giảm 0,76% và Giao thông giảm 5,01%.

Chỉ số giá vàng tháng 9 năm 2025 tăng 7,64% so với tháng trước, tăng 54,65% so với cùng kỳ. Bình quân 9 tháng năm 2025 tăng 48,05% so với cùng kỳ. Chỉ số đô la Mỹ tăng 0,46% so với tháng trước, tăng 5,58% so với cùng kỳ. Bình quân 9 tháng năm 2025 tăng 2,94% so với cùng kỳ.

Tình hình hoạt động của doanh nghiệp:

Tỉnh Nghệ An chủ trương phát triển doanh nghiệp cả về số lượng và chất lượng, trọng tâm là phát triển chất lượng; nâng cao năng lực cạnh tranh và hội nhập kinh tế quốc tế, đồng thời; khuyến khích, tạo điều kiện để các doanh nghiệp mở rộng liên kết, tham gia tích cực vào chuỗi giá trị các hàng hóa và dịch vụ trong nền kinh tế của tỉnh; đóng góp lớn cho ngân sách Nhà nước và tỷ trọng GRDP của tỉnh, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, giải quyết việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động trên địa bàn tỉnh.

Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025 (tính đến 26/9/2025), trên địa bàn tỉnh

Nghệ An có 2.422 doanh nghiệp thành lập mới, tăng 48,32% (+789 doanh nghiệp) so với cùng kỳ năm 2024, với tổng số vốn đăng ký thành lập 29.615 tỷ đồng, tăng 65,14% (+11.681 tỷ đồng). Số chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh thành lập mới là 1.579 đơn vị, tăng 2,1 lần (+825 đơn vị). Có 613 doanh nghiệp hoạt động trở lại, giảm 4,37% (-28 doanh nghiệp). Số chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh hoạt động trở lại là 115 đơn vị, tăng 40,24% (+33 đơn vị). Số doanh nghiệp đăng ký tạm ngưng hoạt động là 1.435 doanh nghiệp, tăng 5,36% (+73 doanh nghiệp) so với cùng kỳ; Số chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh đăng ký tạm ngưng hoạt động 264 đơn vị, tăng 61,96% (+101 đơn vị); Số doanh nghiệp đã giải thể là 404 doanh nghiệp, tăng 70,46% (+167 doanh nghiệp); Số chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh đã giải thể 286 đơn vị, tăng 43,72% (+87 đơn vị).

Chỉ số sử dụng lao động của doanh nghiệp công nghiệp 9 tháng đầu năm 2025 tăng 13,12% so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể: chỉ số sử dụng lao động trong các doanh nghiệp ngành khai khoáng bằng 90,57%; ngành chế biến, chế tạo tăng 14,75%; ngành sản xuất và phân phối điện tăng 0,81%; ngành cung cấp nước, xử lý rác thải, nước thải bằng 97,64%. Xét theo loại hình kinh tế, lao động khu vực nhà nước bằng 95,81%; khu vực doanh nghiệp ngoài nhà nước bằng 98,7% và khu vực doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tăng 25,91%.

Theo đánh giá của một số doanh nghiệp thuộc ngành công nghiệp chế biến, chế tạo trên địa bàn, xu hướng kinh doanh quý III/2025 cho thấy, có 72,05% doanh nghiệp đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh quý III/2025 ổn định và tốt hơn so với quý II/2025 và có 27,96% doanh nghiệp cho rằng tình hình sản xuất kinh doanh khó khăn hơn. Tuy nhiên, dự kiến quý IV/2025, có 72,04% doanh nghiệp lạc quan cho rằng tình hình sản xuất kinh doanh sẽ ổn định và tốt hơn quý III/2025 và có 27,96% doanh nghiệp dự báo tình hình sẽ khó khăn hơn so với quý III/2025.

B. Hạn chế tồn tại

- Kết quả thực hiện cơ cấu lại nông nghiệp trên một số lĩnh vực còn hạn chế. Sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, vướng mắc chậm được tháo gỡ. Một số sản phẩm công nghiệp sản lượng giảm. Thu ngân sách ở một số lĩnh vực còn khó khăn. Thu hút đầu tư đạt thấp, tiến độ triển khai một số dự án trọng điểm còn chậm.

- Một số hạn chế trên lĩnh vực văn hóa, xã hội khắc phục chậm. Đời sống một bộ phận nhân dân vùng đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi, biên giới, vùng sâu, vùng xa, vùng bị thiên tai còn khó khăn. Việc quản lý, khai thác và sử dụng đất đai, rừng, tài nguyên, khoáng sản còn hạn chế; ô nhiễm môi trường một số nơi chậm được cải thiện.

- Cải cách hành chính ở một số đơn vị, địa phương chưa đạt yêu cầu; kỷ luật, kỷ cương ở một số nơi chưa nghiêm. Tình hình an ninh, trật tự, tệ nạn xã hội tại một số địa bàn còn tiềm ẩn phức tạp.

3. Hiện trạng sử dụng đất đai

3.1. Kết quả thống kê đất đai năm 2024

Tổng hợp kết quả thống kê đất đai tính đến ngày 31/12/2024 tổng diện tích tự nhiên của tỉnh Nghệ An là 1.648.141,20 ha, phân theo mục đích và đối tượng sử dụng, quản lý như sau:

3.1.1. Hiện trạng sử dụng đất phân theo mục đích sử dụng

Nhóm đất nông nghiệp

Tổng diện tích đất nông nghiệp là: 1.457.078,38 ha, chiếm 88,41% diện tích tự nhiên. Trong đó:

a) Đất sản xuất nông nghiệp: 298.642,65 ha, chiếm 18,12 % diện tích tự nhiên. Trong đó:

- Đất trồng lúa: 112.126,03 ha, chiếm 6,80% diện tích tự nhiên.
- Đất trồng cây hàng năm khác: 90.254,02 ha, chiếm 5,48% diện tích tự nhiên.
- Đất trồng cây lâu năm: 96.262,60 ha, chiếm 5,84% diện tích tự nhiên.

b) Đất lâm nghiệp: 1.146.586,53 ha, chiếm 69,57% diện tích tự nhiên.

Trong đó:

- Đất rừng sản xuất: 609.325,40 ha, chiếm 36,97 % diện tích tự nhiên.
- Đất rừng phòng hộ: 365.473,71 ha, chiếm 22,17% diện tích tự nhiên;
- Đất rừng đặc dụng: 171.787,42 ha, chiếm 10,42% diện tích tự nhiên.

c) Đất nuôi trồng thủy sản: 9.826,84 ha, chiếm 0,60%.

d) Đất làm muối: 833,11 ha, chiếm 0,05%.

e) Đất nông nghiệp khác: 1.189,25 ha, chiếm 0,07%.

Nhóm đất phi nông nghiệp

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp là: 137.731,58 ha, chiếm 8,36% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó:

a) Đất ở: 26.814,56 ha, chiếm 1,63% tổng diện tích tự nhiên. Bao gồm:

- Đất ở tại nông thôn: 23.894,48 ha, chiếm 1,45% tổng diện tích tự nhiên;
- Đất ở tại đô thị: 2.920,08 ha, chiếm 0,18% tổng diện tích tự nhiên..

b) Đất chuyên dùng: 78.788,85 ha, chiếm 4,78% tổng diện tích tự nhiên. Bao gồm:

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan: 415,96 ha, chiếm 0,03% tổng diện tích tự nhiên;
- Đất quốc phòng: 4.921,47 ha, chiếm 0,30% tổng diện tích tự nhiên;
- Đất an ninh: 1.250,09 ha, chiếm 0,08% tổng diện tích tự nhiên;
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp: 3.493,94 ha, chiếm 0,21% tổng diện tích tự

nhiên.

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: 8.199,75 ha, chiếm 0,50% tổng diện tích tự nhiên;

- Đất có mục đích công cộng: 60.507,65 ha, chiếm 3,67%, tổng diện tích tự nhiên;

c) Đất cơ sở tôn giáo: 372,55 ha, chiếm 0,02% tổng diện tích tự nhiên;

d) Đất cơ sở tín ngưỡng: 331,72 ha, chiếm 0,02% tổng diện tích tự nhiên;

đ) Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 6.179,41 ha, chiếm 0,37% tổng diện tích tự nhiên;

e) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối: 22.578,86 ha, chiếm 1,37% tổng diện tích tự nhiên;

g) Đất có mặt nước chuyên dùng: 2.649,58 ha, chiếm 0,16% tổng diện tích tự nhiên;

h) Đất phi nông nghiệp khác: 16,04 ha.

Nhóm đất chưa sử dụng

Tổng diện tích đất chưa sử dụng là: 53.331,25 ha, chiếm 3,24% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó:

- Đất bằng chưa sử dụng: 9.598,22 ha, chiếm 0,58% tổng diện tích tự nhiên.

- Đất đồi núi chưa sử dụng: 38.836,65 ha, chiếm 2,36 % tổng diện tích tự nhiên.

- Đất núi đá không có rừng cây: 4.896,38 ha, chiếm 0,30% tổng diện tích tự nhiên.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất phân theo đối tượng sử dụng

- *Hộ gia đình, cá nhân*: sử dụng 579.847,61 ha, chiếm 35,18% diện tích được giao sử dụng. Trong đó, mục đích sử dụng đất nông nghiệp 553.182,21 ha, đất phi nông nghiệp 26.655,89 ha và đất chưa sử dụng 9,51 ha.

- *Tổ chức kinh tế*: sử dụng 112.067,08 ha, chiếm 6,80% diện tích được giao sử dụng, trong đó sử dụng cho mục đích nông nghiệp là 92.303,25 ha và đất phi nông nghiệp là 19.374,76 ha và đất chưa sử dụng 389,07 ha.

- *Cơ quan đơn vị nhà nước*: sử dụng 168.173,14 ha, chiếm 10,20% diện tích được giao sử dụng, trong đó sử dụng cho mục đích nông nghiệp là 152.986,72 ha, đất phi nông nghiệp là 15.182,27 ha và đất chưa sử dụng 4,15 ha.

- *Tổ chức sự nghiệp công lập*: sử dụng 567.196,27 ha, chiếm 34,41% diện tích được giao sử dụng, trong đó sử dụng cho mục đích nông nghiệp là 564.838,56 ha và đất phi nông nghiệp là 2.050,87 ha và đất chưa sử dụng 306,84 ha.

- *Tổ chức khác*: sử dụng 25.362,40 ha, chiếm 1,54% diện tích được giao sử dụng, trong đó sử dụng cho mục đích nông nghiệp là 25.129,66 ha và đất phi nông nghiệp là 76,84 ha và đất chưa sử dụng 155,89 ha.

- *Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*: sử dụng 256,38 ha, chiếm 0,02% diện tích được giao sử dụng, chủ yếu sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp.

- *Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo*: sử dụng 709,99 ha, chiếm 0,04% diện tích được giao sử dụng. Trong đó, mục đích sử dụng đất nông nghiệp 2,81 ha, đất phi nông nghiệp 707,09 ha và đất chưa sử dụng 0,09 ha.

3.3. Hiện trạng diện tích đất theo đối tượng quản lý

- *UBND cấp xã*: Quản lý 170.521,56 ha, chiếm 10,35% diện tích theo đối tượng quản lý, bao gồm: đất nông nghiệp 64.554,84 ha; đất phi nông nghiệp 53.501,02 ha, đất chưa sử dụng 52.465,70 ha.

- *Cộng đồng dân cư và tổ chức khác*: quản lý 24.006,78 ha, chiếm 1,46% diện tích theo đối tượng quản lý. Trong đó, mục đích nông nghiệp là 4.080,32 ha và mục đích phi nông nghiệp là 19.926,46 ha. Đất do tổ chức khác quản lý chủ yếu là đất có mục đích công cộng như: các công trình giao thông, thủy lợi, sông, suối và mặt nước chuyên dùng,...

4. Tình hình chuyển nhượng, đấu giá Quyền sử dụng đất:

Nhìn chung, thị trường Bất động sản trong giai đoạn 2020-2025 chia thành 3 chu kỳ biến động: Từ năm 2020 đến đầu năm 2022 ghi nhận lượng giao dịch, chuyển nhượng QSD đất lớn, mức giá chuyển nhượng tăng khá cao, nhiều khu vực tăng đột biến. Từ quý II/2022 đến quý IV/2023, thị trường phát sinh ít chuyển nhượng, mức giá chuyển nhượng không tăng, cá biệt một số vị trí có giảm nhẹ. Từ quý I/2024 đến nay, lượng giao dịch và mức giá giao dịch nhìn chung tăng nhẹ trở lại.

Mức giá một số khu vực trung tâm có lợi thế thương mại hoặc hạ tầng được đầu tư cải tạo, nâng cấp, xây mới có biến động tăng cao nhưng không phổ biến, các dự án khu dân cư, khu đô thị mới được đấu giá QSD đất trong giai đoạn này đã tạo sức hút cho khách hàng và duy trì thanh khoản cho thị trường. Nhiều người có nhu cầu thực về nhà và đất ở được các tổ chức tín dụng nới rộng việc cho vay tiền mua nhà với mức lãi suất hợp lý, nên tính chung cho cả giai đoạn 2020-2024 thì giá chuyển nhượng QSD đất, giá đấu giá QSD đất có biến động tăng đáng kể so với bảng giá đất giai đoạn 2020-2024.

II. Nội dung, phạm vi của Bảng giá đất:

1. Nội dung của Bảng giá đất:

Căn cứ Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và tình hình điều tra khảo sát trên địa bàn Tỉnh, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất bảng giá đất quy định cụ thể các loại đất: Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; Giá đất trồng cây lâu năm; Giá đất rừng sản xuất; Giá đất nuôi trồng thủy sản; Giá đất ở; Giá đất thương mại, dịch vụ; Giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; Giá các loại đất trong khu công nghiệp.

2. Phạm vi áp dụng của Bảng giá đất:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024:

“Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;*
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;*
- c) Tính thuế sử dụng đất;*
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;*
- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;*
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;*
- h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thừa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;*

k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

III. Về phương pháp định giá đất; xác định khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; cách thức thực hiện xây dựng bảng giá đất.

1. Nguyên tắc xây dựng Bảng giá đất:

Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc theo Điều 158 Luật đất đai 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, như sau:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Trình tự xây dựng Bảng giá đất:

Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng bảng giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 như sau:

- a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;
- b) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, thị trấn đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; xác định loại đất, tổng số thửa đất, số thửa đất của mỗi loại đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;
- c) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;
- d) Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;
- đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất”.

3. Phương pháp định giá đất:

Căn cứ khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024:

“6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

3.1. Đối với đất ở:

Do các thửa đất ở thu thập được có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá cho từng khu vực, vị trí đất nên áp dụng được **phương pháp so sánh**. Đối với các phương pháp khác, do đã đủ điều kiện áp dụng được phương pháp so sánh đồng thời do hạn chế về số liệu thông tin đầu vào và đặc điểm của thửa đất cần định giá nên không đủ điều kiện áp dụng.

Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất:

- SIVC nhận định các yếu tố sẽ ảnh hưởng đến giá đất gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất: Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

e) Hiện trạng môi trường sống, an ninh;

f) Tính pháp lý về quyền sử dụng đất;

g) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

- Đối với các khu vực, vị trí, đoạn đường có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thì áp dụng phương pháp so sánh để định giá.

- Tại các khu vực, vị trí, đoạn đường không có thông tin giá đất thị trường thì điều tra, rà soát về hiện trạng giao thông, các công trình công cộng liên quan, mật độ phân bố dân cư và khả năng sinh lợi khác để tiến hành so sánh với các thông tin giao dịch khác tại các khu vực, đoạn đường, tuyến đường có thông tin giá đất thị trường để tính toán đề xuất giá.

- Trình tự xác định giá đất theo phương pháp so sánh:

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh

Bước 3: Lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất so sánh

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} \\ \text{và tài sản gắn liền với đất} \\ \text{của thửa đất so sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất} \\ \text{tại thời điểm chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền sử dụng đất} \end{array}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

Bước 5: Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất cần định giá, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

* Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

* Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

Bước 6: Xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh

$$\text{Giá đất ước tính của thửa} = \text{Giá đất của} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh}$$

đất, khu đất cần định giá
theo từng thửa đất so
sánh

từng thửa
đất so sánh

hường đến giá đất của từng thửa đất
so sánh với thửa đất cần định giá

Bước 7: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải đảm bảo chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

Xác định khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí:

Căn cứ Mục 2 Bảng giá đất theo vị trí đất, từ Điều 18 đến điều 23 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 Quy định về giá đất, đề *“Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, thị trấn đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí”*.

Điều 18. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

1. Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất.

2. 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 ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

a) Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

b) Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

Điều 20. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

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

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này) 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 thực hiện 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.

Cách thức thực hiện:

Đối với các tuyến đường đã có giá phê duyệt: cập nhật giá đất các tuyến đường đã có giá phê duyệt bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giá phê duyệt giá đất cụ thể vào Bảng giá đất (nguồn dữ liệu sử dụng cập nhật là các Quyết định phê duyệt bồi thường, hỗ trợ tái định cư, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể).

Đối với các tuyến đường chưa có giá phê duyệt: kết hợp giá đất các vị trí tuyến đường đã có giá phê duyệt và dữ liệu giao dịch thành liên thông cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan thuế để xác định giá đất các tuyến đường này.

+ Bước 1: áp dụng phương pháp so sánh, phân tích, điều chỉnh vị trí từ các tuyến đường đã có giá phê duyệt về vị trí các tuyến đường chưa có giá phê duyệt theo từng khu vực, vị trí.

+ Bước 2: căn cứ thông tin giao dịch thành từ dữ liệu liên thông của các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để sử dụng phân vùng giá trị; từ đó áp dụng phương pháp so sánh, phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất nếu có), điều chỉnh vị trí để xác định giá đất cho các tuyến đường. Kết hợp giá đất bước 1 và bước 2, để cân đối đề xuất giá đất cập nhật vào bảng giá đất cho phù hợp, hài hòa với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo từng khu vực, vị trí và hài hòa tổng thể bảng giá đất.

Nguyên tắc cân đối giáp ranh đề nghị:

- Tuyến đường nối liền không ngăn cách cầu hoặc đối diện nhau (bên đây đường và bên kia đường) cùng 01 tuyến đường giữa 02 phường xã thông thường sẽ không chênh lệch hoặc chênh lệch không quá 30% (hiện tại Luật đất đai 2024 chưa hướng dẫn cụ thể, vận dụng khoản 2 Điều 13. Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi xây dựng bảng giá đất tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 Quy định về giá đất “2. Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhưng chênh lệch tối đa không quá 30%”). Đồng thời trên cơ sở tại bảng giá giai đoạn 2020 – 2024 và bảng giá điều chỉnh năm 2025, kết hợp đánh giá mặt bằng giá chung hiện nay giữa các phường xã nếu tuyến đường mang địa chỉ phường xã được đánh giá tốt hơn thì đơn giá tuyến đường thuộc phường xã đó sẽ bằng hoặc cao hơn và ngược lại.

- Tuyến đường nối liền nhưng ngăn cách bởi cầu giữa 2 phường xã thông thường sẽ chênh lệch không quá 30%.

- Trong trường hợp phát sinh mức giá đường giáp ranh không theo các nguyên tắc trên, thì ĐVTV thực hiện cân chỉnh giá giáp ranh theo hướng:

+ Đối với đường mang địa chỉ phường xã được đánh giá tốt hơn nhưng đề xuất giá đất thấp hơn so với phường xã còn lại: ĐVTV thực hiện cân đối, điều chỉnh giá tuyến đường giáp ranh là bình quân đơn giá đề xuất của 02 phường xã.

+ Đối với đường mang địa chỉ phường xã được đánh giá tốt hơn nhưng có mức chênh lệch quá cao (hơn 30%) trên cùng tuyến đường nối liền không ngăn cách cầu hoặc đối diện nhau (bên đây đường và bên kia đường) so với phường xã được đánh giá thấp hơn: ĐVTV thực hiện cân đối, điều chỉnh giá tuyến đường giáp ranh theo hướng thực hiện đồng thời điều chỉnh tăng (đối với đường có đơn giá thấp) và giảm (đối với đường có đơn giá cao) về mức chênh lệch không quá 30%.

- Trên cơ sở phương pháp và nguyên tắc thực hiện nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất mức giá đất ở đối với các tuyến đường, khu vực, vị trí tổng quan tại mục III Báo cáo này và chi tiết tại Phụ lục đất ở kèm theo.

3.2. Đối với đất Nông nghiệp:

Đơn vị tư vấn đã điều tra, khảo sát và thu thập thông tin đối với các thửa đất nông nghiệp trên địa bàn toàn tỉnh. Do thu thập được thông tin về các khoản thu nhập, chi phí thực tế phổ biến từ việc sử dụng đất của các thửa đất điều tra nên áp dụng được phương pháp thu nhập. Căn cứ vào mục đích sử dụng đất, đặc điểm của thửa đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; đơn vị tư vấn thực hiện phân tích, lựa chọn và đề xuất áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất đối với đất Nông nghiệp. Đối với các phương pháp khác, do hạn chế về số liệu thông tin đầu vào và đặc điểm của thửa đất cần định giá nên không đủ điều kiện áp dụng.

Trình tự xác định giá đất theo phương pháp thu nhập:

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

Bước 3: Xác định thu nhập ròng bình quân năm

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \text{Thu nhập bình quân năm} - \text{Chi phí bình quân năm}$$

Bước 4: Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Bước 5: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

Trên cơ sở phương pháp thực hiện nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất mức giá đất Nông nghiệp đối với các phường/xã tại mục III Báo cáo này.

3.3. Đối với đất Thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất khu, cụm công nghiệp:

Theo kết quả điều tra khảo sát, các loại đất này không có thông tin giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, vì vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Bên cạnh đó, thông tin về thu nhập và chi phí của từng thửa đất là rất khác nhau phụ thuộc từng loại hình kinh doanh, quy mô, hệ số sử dụng đất... nên không thể xác định thu nhập và chi phí cho vị trí đất, tuyến đường nói chung khi loại hình kinh doanh, hệ số sử dụng đất... là hoàn toàn khác biệt để có thể áp dụng các phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư khi xác định giá loại đất này. Đồng thời, do hạn chế về giá đất thị trường nêu trên, cũng không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với những loại đất này.

Căn cứ vào đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, khảo sát hiện trạng hạ tầng giao thông và khả năng sinh lợi khác nhận thấy không có biến động lớn so với thời điểm khảo sát phục vụ điều chỉnh bảng giá đất 2020-2024 lần cuối, Đơn vị tư vấn nhận thấy bảng giá đất hiện hành phù hợp điều kiện kinh tế xã hội hiện nay, để đảm bảo tính ổn định, giảm thiểu tác động tới tình hình kinh tế, xã hội, ổn định chi phí sử dụng đất cho người sử dụng đất, duy trì sự thuận lợi, minh bạch trong quá trình thực thi các chính sách tài chính về đất đai, Công ty đề xuất mức giá bằng với giá bảng giá đất hiện hành cho từng loại đất, vị trí đất, cụ thể tại mục III Báo cáo này.

III. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất. Tổng quan về các tuyến đường và giá đất trên địa bàn tỉnh.

1. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất.

Thực hiện chủ trương về xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An, thực hiện Hợp đồng tư vấn số 01/2025-HĐTV-BG ngày 19/09/2025 giữa Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam (SIVC) và Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc tư vấn xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An, SIVC đã triển khai thực hiện điều tra, thu thập thông tin về giá đất tại địa bàn các phường xã trên địa bàn Tỉnh.

SIVC phối hợp với UBND 130 phường xã thực hiện điều tra, khảo sát giá đất đã chuyển nhượng thực tế trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá QSD đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất; tổng hợp phân tích giá đất thị trường; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; trên cơ sở kết hợp đề xuất của UBND các phường xã, SIVC đề xuất bảng giá đất sửa đổi, bổ sung gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét.

2. Tổng quan tuyến đường và giá đất trên địa bàn tỉnh

Theo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh có 21 huyện, thành, thị nên có 21 Quyết định ban hành bảng giá cho từng đơn vị cấp huyện. Tuy nhiên từ ngày 01/12/2024, thị xã Cửa Lò đã được sáp nhập vào Thành phố Vinh, do đó bảng giá sửa đổi bổ sung có 20 Quyết định ban hành bảng giá cho từng đơn vị cấp huyện. Hiện nay, sau khi thực hiện mô hình chính quyền 2 cấp, Nghệ An có 130 đơn vị phường, xã trực thuộc. Về mức giá quyền sử dụng đất đề xuất:

2.1. Đối với đất nông nghiệp:

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng lúa, cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất NTTS	Làm muối	Đất rừng sản xuất	
1	Phường Trường Vinh	100.000			
2	Phường Thành Vinh	100.000			
3	Phường Vinh Hưng	100.000			
4	Phường Vinh Phú	100.000			
5	Phường Vinh Lộc	100.000			
6	Phường Cửa Lò	73.000		7.500	
7	Phường Thái Hòa	73.000		7.500	
8	Phường Tây Hiếu	73.000		7.500	
9	Phường Đông Hiếu	73.000		7.500	
10	Xã Nghi Lộc	63.000		7.500	
11	Xã Phúc Lộc	63.000		7.500	
12	Xã Đông Lộc	63.000		7.500	
13	Xã Trung Lộc	63.000		7.500	
14	Xã Thần Lĩnh	63.000		7.500	
15	Xã Hải Lộc	63.000		7.500	
16	Xã Văn Kiều	63.000		7.500	
17	Xã Hưng Nguyên	63.000		7.500	
18	Xã Yên Trung	63.000		7.500	
19	Xã Hưng Nguyên Nam	63.000		7.500	
20	Xã Lam Thành	63.000		7.500	
21	Xã Diễn Châu	63.000		7.500	
22	Xã Đức Châu	63.000		7.500	
23	Xã Quảng Châu	63.000		7.500	
24	Xã Hải Châu	63.000		7.500	
25	Xã Tân Châu	63.000		7.500	
26	Xã An Châu	63.000		7.500	
27	Xã Minh Châu	63.000		7.500	
28	Xã Hùng Châu	63.000		7.500	
29	Xã Quỳnh Lưu	63.000		7.500	
30	Xã Quỳnh Văn	63.000		7.500	
31	Xã Quỳnh Anh	63.000	55.000	7.500	
32	Xã Quỳnh Tam	63.000		7.500	
33	Xã Quỳnh Phú	63.000	55.000	7.500	
34	Xã Quỳnh Sơn	63.000	55.000	7.500	
35	Xã Quỳnh Thắng	63.000		7.500	
36	Phường Hoàng Mai	73.000		7.500	

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng lúa, cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất NTTS	Làm muối	Đất rừng sản xuất	
37	Phường Tân Mai	73.000	55.000	7.500	
38	Phường Quỳnh Mai	73.000	55.000	7.500	
39	Xã Yên Thành	63.000		7.500	
40	Xã Quan Thành	63.000		7.500	
41	Xã Hợp Minh	63.000		7.500	
42	Xã Vân Tụ	63.000		7.500	
43	Xã Vân Du	63.000		7.500	
44	Xã Quang Đồng	63.000		7.500	
45	Xã Giai Lạc	63.000		7.500	
46	Xã Bình Minh	63.000		7.500	
47	Xã Đông Thành	63.000		7.500	
48	Xã Đô Lương	63.000		7.500	
49	Xã Bạch Ngọc	63.000		7.500	
50	Xã Văn Hiến	63.000		7.500	
51	Xã Bạch Hà	63.000		7.500	
52	Xã Thuần Trung	63.000		7.500	
53	Xã Lương Sơn	63.000		7.500	
54	Xã Vạn An	63.000		7.500	
55	Xã Nam Đàn	63.000		7.500	
56	Xã Đại Huệ	63.000		7.500	
57	Xã Thiên Nhân	63.000		7.500	
58	Xã Kim Liên	63.000		7.500	
59	Xã Cát Ngạn	63.000		7.500	
60	xã Tam Đồng	63.000		7.500	
61	Xã Hạnh Lâm	63.000		7.500	
62	Xã Sơn Lâm	63.000		7.500	
63	Xã Hoa Quân	63.000		7.500	
64	Xã Kim Bảng	63.000		7.500	
65	Xã Bích Hào	63.000		7.500	
66	Xã Đại Đồng	63.000		7.500	
67	Xã Xuân Lâm	63.000		7.500	
68	Xã Nghĩa Đàn	53.000		7.500	
69	Xã Nghĩa Thọ	53.000		7.500	
70	Xã Nghĩa Lâm	53.000		7.500	
71	Xã Nghĩa Mai	53.000		7.500	
72	Xã Nghĩa Hưng	53.000		7.500	
73	Xã Nghĩa Khánh	53.000		7.500	
74	Xã Nghĩa Lộc	53.000		7.500	
75	Xã Anh Sơn	53.000		7.500	
76	Xã Yên Xuân	53.000		7.500	

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng lúa, cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất NTTS	Làm muối	Đất rừng sản xuất	
77	Xã Nhân Hòa	53.000		7.500	
78	Xã Anh Sơn Đông	53.000		7.500	
79	Xã Vĩnh Tường	53.000		7.500	
80	Xã Thành Bình Thọ	53.000		7.500	
81	Xã Con Cuông	53.000		7.500	
82	Xã Môn Sơn	53.000		7.500	
83	Xã Mậu Thạch	53.000		7.500	
84	Xã Cam Phục	53.000		7.500	
85	Xã Châu Khê	53.000		7.500	
86	Xã Bình Chuẩn	53.000		7.500	
87	Xã Tân Kỳ	53.000		7.500	
88	Xã Tân Phú	53.000		7.500	
89	Xã Tân An	53.000		7.500	
90	Xã Nghĩa Đồng	53.000		7.500	
91	Xã Giai Xuân	53.000		7.500	
92	Xã Nghĩa Hành	53.000		7.500	
93	Xã Tiên Đồng	53.000		7.500	
94	Xã Quỳnh Hợp	53.000		7.500	
95	Xã Tam Hợp	53.000		7.500	
96	Xã Châu Lộc	53.000		7.500	
97	Xã Châu Hồng	53.000		7.500	
98	Xã Mường Ham	53.000		7.500	
99	Xã Mường Chộng	53.000		7.500	
100	Xã Minh Hợp	53.000		7.500	
101	Xã Tam Quang	43.000		7.000	
102	Xã Tam Thái	43.000		7.000	
103	Xã Tương Dương	43.000		7.000	
104	Xã Yên Na	43.000		7.000	
105	Xã Yên Hòa	43.000		7.000	
106	Xã Nga My	43.000		7.000	
107	Xã Nhôn Mai	43.000		7.000	
108	Xã Hữu Khuông	43.000		7.000	
109	Xã Lượng Minh	43.000		7.000	
110	Xã Mường Xén	43.000		7.000	
111	Xã Hữu Kiệm	43.000		7.000	
112	Xã Nậm Cắn	43.000		7.000	
113	Xã Chiêu Lưu	43.000		7.000	
114	Xã Na Loi	43.000		7.000	
115	Xã Mường Típ	43.000		7.000	
116	Xã Na Ngòi	43.000		7.000	

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng lúa, cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất NTTS	Làm muối	Đất rừng sản xuất	
117	Xã Mỹ Lý	43.000		7.000	
118	Xã Bắc Lý	43.000		7.000	
119	Xã Keng Đu	43.000		7.000	
120	Xã Huồi Tụ	43.000		7.000	
121	Xã Mường Lống	43.000		7.000	
122	Xã Quỳ Châu	43.000		7.000	
123	Xã Châu Tiến	43.000		7.000	
124	Xã Hùng Chân	43.000		7.000	
125	Xã Châu Bình	43.000		7.000	
126	Xã Quế Phong	43.000		7.000	
127	Xã Tiên Phong	43.000		7.000	
128	Xã Tri Lễ	43.000		7.000	
129	Xã Mường Quàng	43.000		7.000	
130	Xã Thông Thụ	43.000		7.000	

2.2. Đối với đất thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh PNN:

- Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ): Bằng 20% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

- Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: Bằng 25% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

- Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích khai thác khoáng sản: Bằng 40% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc vị trí tương đương.

2.3. Đối với đất khu công nghiệp:

TT	Tên Khu công nghiệp	Mức giá (đồng/m ²)
1	KCN Nam Cẩm - Khu A	307.000
2	KCN WHA	275.000
3	KCN Nam Cẩm - Khu B	330.000
4	KCN Nam Cẩm - Khu C	348.000
5	KCN Nam Cẩm - Khu D	280.000
6	KCN Thọ Lộc - Khu A	275.000
7	KCN Thọ Lộc - Khu B	275.000
8	KCN Thọ Lộc - Khu C	275.000
9	KCN Hoàng Mai I	275.000

TT	Tên Khu công nghiệp	Mức giá (đồng/m ²)
10	KCN Hoàng Mai II	275.000
11	KCN Đông Hồi	275.000
12	KCN VSIP	285.000

2.4. Đối với đất ở:

- Đối với các phường xã thuộc địa bàn thành phố Vinh cũ:
- + Giá đất thấp nhất trên địa bàn là 5.200.000 đồng/m² tại xã Hưng Chính.
- + Giá đất cao nhất trên địa bàn là 160.000.000 đồng/m² tại đường Cao Thắng (vào chợ Vinh).

- Đối với các phường xã thuộc địa bàn các huyện, thị cũ:
- + Giá đất cao nhất là tại thị trấn Diễn Châu, huyện Diễn Châu, với mức giá là 50.000.000 đồng/m².
- + Giá đất thấp nhất trên địa bàn là 80.000 đồng/m².

Tổng hợp mức giá các tuyến đường theo đề xuất của SIVC như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
I	Các phường, xã thuộc thành phố Vinh (cũ)			
A	Các tuyến đường chính			
1	Cao Thắng	160.000.000	150.000.000	
2	Quang Trung	150.000.000	150.000.000	
3	Lê Lợi	100.000.000	94.000.000	
4	Trần Phú	150.000.000	100.000.000	
5	Lê Huân	68.500.000	56.000.000	
6	Cao Xuân Huy	71.500.000	30.000.000	
7	Nguyễn Thị Minh Khai	135.000.000	135.000.000	
8	Phan Bội Châu	58.500.000	58.500.000	
9	Phan Đình Phùng	88.000.000	70.000.000	
10	Trường Thi	150.000.000	150.000.000	
11	Lê Duẩn	80.000.000	70.000.000	
12	Lê Mao	85.000.000	48.000.000	
13	Lê Hồng Phong	115.000.000	110.000.000	
14	Hồ Tùng Mậu	150.000.000	150.000.000	
15	Nguyễn Du	55.000.000	45.000.000	
16	Nguyễn Thái Học	60.000.000	50.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
17	Nguyễn Văn Cừ	130.000.000	95.000.000	
18	Nguyễn Sỹ Sách (Hưng Bình - Hưng Dũng)	80.000.000	70.000.000	
	Nguyễn Sỹ Sách (kéo dài đoạn Hưng Lộc đến Hưng Hòa)	32.000.000	21.250.000	
19	Trường Chinh	50.000.000	50.000.000	
20	Lê Ninh	48.500.000	42.500.000	
21	Nguyễn Phong Sắc	70.000.000	70.000.000	
22	Đinh Công Tráng	60.000.000	60.000.000	
23	Phan Đăng Lưu	75.000.000	75.000.000	
24	Lý Thường Kiệt			
	Đoạn Lê Lợi	65.000.000	60.000.000	
	Đoạn Hưng Bình	90.000.000	90.000.000	
25	Trần Hưng Đạo	63.800.000	45.000.000	
26	Lê Hồng Sơn	110.000.000	36.000.000	
27	Mai Hắc Đế	67.000.000	65.000.000	
28	Nguyễn Trãi	55.000.000	49.000.000	
29	Phan Chu Trinh	50.000.000	50.000.000	
30	Đặng Thái Thân	60.000.000	50.000.000	
31	Ngư Hải	60.000.000	60.000.000	
32	Hồng Bàng	70.000.000	70.000.000	
33	Hà Huy Tập	55.000.000	55.000.000	
34	Lê Nin (Từ đường 72m đến bùng bình Hải Quan)	120.000.000	100.000.000	
35	X-V Nghệ Tĩnh	87.500.000	62.500.000	
36	Héc man	72.000.000	72.000.000	
37	Ngô Đức Kế	81.500.000	35.000.000	
38	Đào Tấn	38.000.000	28.750.000	
39	Lê Viết Thuật (Đ. Vinh- Cửa Hội)	45.000.000	38.750.000	
40	Phong Định Cảng	55.000.000	40.000.000	
41	Thái Phiên	71.500.000	50.000.000	
42	Trương Văn Lĩnh	56.250.000	28.750.000	
43	Nguyễn Trường Tộ	38.750.000	13.000.000	
44	An Dương Vương	65.000.000	65.000.000	
45	Phạm Đình Toái	55.000.000	22.000.000	
46	Nguyễn Văn Trỗi	50.000.000	36.000.000	
47	Phùng Chí Kiên	40.000.000	35.000.000	
48	Lý Tự Trọng	38.000.000	30.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
49	Nguyễn Cảnh Chân	50.000.000	50.000.000	
50	Lê Hoàn	65.000.000	65.000.000	
51	Phạm Hồng Thái	42.500.000	25.000.000	
52	Phạm Nguyễn Du (sau chợ Vinh)	56.000.000	38.000.000	
53	Đặng Thai Mai	31.000.000	18.000.000	
54	Nguyễn Sinh Sắc (QL46-Vinh-NĐàn)	45.000.000	22.750.000	
55	Kim Liên (QL46 đoạn Cầu Đuốc - Cầu Ma)	35.000.000	35.000.000	
56	Nghệ An - Xiêng Khoảng (QL 46 cũ)	35.000.000	25.000.000	
57	Thăng Long (Quốc lộ 1A)	25.000.000	12.000.000	
58	Độc Thiết	62.500.000	62.500.000	
59	Duy Tân	70.000.000	70.000.000	
60	Tuệ Tĩnh			
	- Đoạn qua Hưng Dũng	50.000.000	50.000.000	
	- Đoạn qua Hà Huy Tập	40.000.000	40.000.000	
61	Đinh Công Trứ	50.000.000	50.000.000	
62	Nguyễn Viết Xuân	55.000.000	50.000.000	
63	Kim Đồng	62.500.000	30.000.000	
64	Võ Thị Sáu	40.000.000	30.000.000	
65	Lục Niên	35.000.000	30.000.000	
66	Nguyễn Tuấn Thiện	21.500.000	21.500.000	
67	Bùi Dương Lịch			
	- Đoạn Hưng Đông	25.000.000	18.000.000	
	- Đoạn Quán Bàu	35.500.000	35.500.000	
68	Hoàng Phan Thái	35.000.000	25.000.000	
69	Hải Thượng Lãn Ông			
	Đoạn phường Hà Huy Tập	45.000.000	45.000.000	
	Đoạn phường Hưng Lộc	33.000.000	33.000.000	
70	Hồ Tông Thốc	35.000.000	30.000.000	
71	Mai Lão Bạng	35.000.000	22.000.000	
72	Đường 72 m	87.500.000	40.500.000	
	Đoạn ngã 3 Quán Bàu đến Nguyễn Trường Tộ	59.000.000	40.500.000	
	Đoạn ngã 3 Quán Bàu đến Trương Văn Lĩnh	87.500.000	70.000.000	
73	Phạm Ngũ Lão	33.000.000	23.750.000	
74	Nguyễn Thị Định			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
	- Đoạn phường Quang Trung	21.000.000	21.000.000	
	- Đoạn phường Đội Cung	20.000.000	18.750.000	
75	Bạch Liêu	35.000.000	30.000.000	
76	Hồ Xuân Hương	45.000.000	30.000.000	
77	Nguyễn Tiềm	27.500.000	20.000.000	
78	Trần Bình Trọng	41.000.000	20.000.000	
79	Đường NamYangju Dasan	50.000.000	45.500.000	
81	Đội Cung	21.000.000	21.000.000	
B	Các vị trí còn lại			
1	Cửa Nam (nay là phường thành Vinh)			
1	Đề Thám	50.000.000	30.000.000	
2	Hồ Hán Thương	33.000.000	28.000.000	
3	Siêu Hải	24.000.000	15.500.000	
4	Hồ Bá Ôn	40.000.000	40.000.000	
5	Trần Quốc Hoàn	45.000.000	45.000.000	
6	Đặng Văn Thụy	14.500.000	13.500.000	
7	Phạm Ngũ Lão	33.000.000	30.000.000	
8	Các vị trí còn lại	38.900.000	6.600.000	
2	Hồng sơn (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Xiển	60.000.000	40.000.000	
2	Tạ Công Luyện	55.000.000	55.000.000	
3	Nguyễn Công Trứ	45.000.000	45.000.000	
4	Trần Đăng Ninh (Đường sau chợ Vinh)	58.500.000	58.500.000	
5	Nguyễn Viết Phú	30.000.000	30.000.000	
6	Hoàng Kế Viêm	25.000.000	25.000.000	
7	Hoàng Diệu	25.000.000	25.000.000	
8	Hoàng Nguyên Cát	30.000.000	30.000.000	
9	Nguyễn Cảnh Dỵ	25.000.000	25.000.000	
10	Các vị trí còn lại	58.500.000	12.000.000	
3	Quang Trung (nay là phường Thành Vinh)			
1	Tô Hiến Thành	27.500.000	26.000.000	
2	Nguyễn Nghiễm	35.000.000	35.000.000	
3	Nguyễn Chích	23.000.000	22.000.000	
4	Lê Khôi	27.000.000	27.000.000	
5	Văn Cao	21.400.000	21.400.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
6	Lương Đình Của	21.500.000	21.500.000	
7	Hào Thành	21.000.000	16.500.000	
8	Các vị trí còn lại	22.000.000	11.000.000	
4	Lê Mao (nay là phường Thành Vinh)			
1	Trần Hưng Học	21.500.000	21.500.000	
2	Ngô Văn Sở	21.500.000	21.500.000	
3	Đường Đặng Tất	21.500.000	21.500.000	
4	Đường Lê Văn Tám	21.500.000	21.500.000	
5	Đặng Dung	21.500.000	21.500.000	
6	Nguyễn Biểu	21.500.000	21.500.000	
7	Mạc Đình Chi	21.500.000	21.500.000	
8	Cao Lỗ	21.500.000	21.500.000	
9	Nguyễn Hữu Điền	21.500.000	21.500.000	
10	Phùng Phúc Kiều	21.500.000	21.500.000	
11	Hồ Sỹ Đồng	21.500.000	21.500.000	
12	Trịnh Hoài Đức	21.500.000	21.500.000	
13	Các vị trí còn lại	15.000.000	11.000.000	
5	Vinh Tân (nay là phường Trường Vinh)			
1	Hồ Hữu Nhân	28.000.000	24.000.000	
2	Đình Nhật Thận	35.000.000	35.000.000	
3	Đường tránh Vinh	38.000.000	38.000.000	
4	Đường 8B (Trần Đình San)	30.000.000	30.000.000	
5	Đường Nguyễn Khuyến	25.000.000	25.000.000	
6	Đường Đặng Nguyên Cẩn	25.000.000	25.000.000	
7	Đường Nguyễn Viết Nhung	35.000.000	35.000.000	
8	Đường Nguyễn Viết Phú	25.000.000	25.000.000	
9	Nguyễn Thúc Tụ	45.000.000	45.000.000	
10	Lê Bá Tùng	50.000.000	50.000.000	
11	Các vị trí còn lại	21.750.000	8.750.000	
6	Trung Đô (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Thiếp	30.000.000	25.000.000	
2	Trần Thụ Thận	22.000.000	22.000.000	
3	Nguyễn Sơn	45.000.000	38.000.000	
4	Trần Đăng Ninh	58.500.000	58.500.000	
5	Nguyễn Đình Cồn	22.000.000	22.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
6	Nguyễn Huy Tự	22.000.000	22.000.000	
7	Cù Chính Lan	25.000.000	25.000.000	
8	Phượng Hoàng	32.000.000	30.000.000	
9	Phan Huy Chú	20.000.000	18.000.000	
10	Phan Huy ích	18.000.000	18.000.000	
11	Lê Doãn Nhã	20.000.000	18.000.000	
12	Bùi Thị Xuân	22.000.000	17.000.000	
13	Ngô Thị Nhậm	20.000.000	20.000.000	
14	Trần Cảnh Bình	20.000.000	20.000.000	
15	Đường Tàu cũ (Trịnh Toàn)	22.000.000	22.000.000	
16	Các vị trí còn lại	20.000.000	8.000.000	
7	Bến Thủy (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Vĩnh Lộc	30.000.000	30.000.000	
2	Hoàng Thị Loan	35.000.000	30.000.000	
3	Ngô Trí Hòa	28.000.000	12.000.000	
4	Lý Nhật Quang	35.000.000	13.500.000	
5	Lê Thiết Hùng	26.000.000	15.000.000	
6	Phạm Kinh Vỹ	28.000.000	27.000.000	
7	Huỳnh Thúc Kháng	25.000.000	21.000.000	
8	Hàm Nghi	29.000.000	29.000.000	
9	Lý Thái Tông	22.000.000	22.000.000	
10	Nguyễn Văn Giao	26.000.000	21.000.000	
11	Cao Xuân Dục	28.000.000	26.000.000	
12	Tạ Quang Bửu	26.000.000	24.000.000	
13	Nguyễn Huy Oánh	35.000.000	35.000.000	
14	Phạm Thị Tảo	23.000.000	23.000.000	
15	Phan Đà	22.000.000	22.000.000	
16	Nguyễn Bính	22.000.000	22.000.000	
17	Trương Hán Siêu	19.000.000	18.000.000	
18	Nguyễn Thị Thanh	26.000.000	26.000.000	
19	Hồ Quý Ly	32.000.000	28.000.000	
20	Võ Thúc Đồng	40.000.000	40.000.000	
21	Hồ Sỹ Tân	23.000.000	22.000.000	
22	Dũng Quyết	30.000.000	30.000.000	
23	Nguyễn Đức Đạt	25.000.000	24.000.000	
24	Các vị trí còn lại	27.750.000	6.500.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
8	Hưng Dũng (nay là phường Trường Vinh)			
1	Tôn Thất Tùng	50.000.000	48.000.000	
2	Nguyễn Duy Trinh	45.000.000	45.000.000	
3	Nguyễn Gia Thiều	40.000.000	40.000.000	
4	Nguyễn Bình Khiêm	40.000.000	35.500.000	
5	Đình Lễ	46.000.000	46.000.000	
6	Hàm Nghi	29.000.000	28.000.000	
7	Ngô Quảng	30.000.000	30.000.000	
8	Nguyễn Sỹ Quế	30.000.000	30.000.000	
9	Đặng Văn Ngừ	15.000.000	15.000.000	
10	Phạm Ngọc Thạch	35.000.000	35.000.000	
11	Phan Công Tích	35.000.000	32.000.000	
12	Phùng Khắc Khoan	32.000.000	32.000.000	
13	Yên Dũng Thượng	30.000.000	30.000.000	
14	Ngô Quyền	30.000.000	30.000.000	
15	Các vị trí còn lại	28.500.000	10.000.000	
9	Hưng Phúc (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Khánh Toàn	35.000.000	35.000.000	
2	Nguyễn Quốc Trị	38.000.000	38.000.000	
3	Dương Văn Nga	45.000.000	45.000.000	
4	Tân Phúc	35.000.000	35.000.000	
5	Trần Huy Liệu	65.000.000	65.000.000	
6	Phan Kính	45.000.000	45.000.000	
7	Đường Thành Thái (Lý Thường Kiệt cũ)	55.000.000	55.000.000	
8	Đường Tôn Thị Quế	35.000.000	35.000.000	
9	Yên Bình	35.000.000	35.000.000	
10	Đình Công Trứ (Đường Đình Lễ cũ)	46.000.000	46.000.000	
11	Các vị trí còn lại	35.000.000	16.000.000	
10	Hưng Bình (nay là phường Thành Vinh)			
1	Nguyễn Đức Cảnh	75.000.000	60.000.000	
2	Văn Đức Giai	35.000.000	30.000.000	
3	Nguyễn Xuân Ôn	40.000.000	30.000.000	
4	Hồ Sỹ Dương	60.000.000	40.000.000	
5	Nguyễn Quốc Trị	50.000.000	40.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
6	Vạn An	30.000.000	30.000.000	
7	Nguyễn Tiến Tài	35.000.000	35.000.000	
8	Tô Bá Ngọc	30.000.000	30.000.000	
9	Vĩnh Yên	30.000.000	25.000.000	
10	Ngô Tuấn	35.000.000	30.000.000	
11	Các vị trí còn lại	55.000.000	10.000.000	
11	Lê Lợi (nay là phường Thành Vinh)			
1	Nguyễn Đình Chiêu	30.000.000	27.500.000	
2	Chu Văn An	27.500.000	25.500.000	
3	Phan Văn	20.000.000	20.000.000	
4	Đoàn Nhữ Hải	20.000.000	20.000.000	
5	Hoàng Xuân Hân	24.500.000	24.500.000	
6	Lê Lai	22.000.000	22.000.000	
7	Nguyễn Cảnh Toàn	31.000.000	27.500.000	
8	Các vị trí còn lại	30.000.000	11.000.000	
12	Trường Thi (nay là phường Trường Vinh)			
1	Trần Quang Diệu	45.000.000	45.000.000	
2	Lê Văn Hưu	40.000.000	40.000.000	
3	Đào Duy Từ	40.000.000	40.000.000	
4	Nguyễn Xí	50.000.000	50.000.000	
5	Trần Thủ Độ	40.000.000	40.000.000	
6	Đinh Bạt Tụy	40.000.000	40.000.000	
7	Lương Thế Vinh	40.000.000	40.000.000	
8	Phan Sỹ Thục	40.000.000	35.000.000	
9	Đặng Thúc Hứa	30.000.000	30.000.000	
10	Cáo Bá Quát	30.000.000	30.000.000	
11	Nguyễn Kiệm	30.000.000	30.000.000	
12	Vương Thúc Mậu	45.000.000	30.000.000	
13	Nguyễn Trung Ngạn	45.000.000	45.000.000	
14	Vương Thúc Quý	30.000.000	30.000.000	
15	Trà Lân	40.000.000	40.000.000	
16	Hoàng Văn Tâm	25.000.000	25.000.000	
17	Cao Huy Đình	35.000.000	35.000.000	
18	Ngô Sỹ Liên	35.000.000	35.000.000	
19	Nguyễn Đức Mậu	30.000.000	30.000.000	
20	Nguyễn Huy Oánh	35.000.000	35.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
21	Đàm Văn Lễ	30.000.000	30.000.000	
22	Các vị trí còn lại	14.500.000	10.000.000	
13	Hà Huy Tập (nay là phường Vinh Phú)			
1	Hoàng Văn Thụ	30.000.000	30.000.000	
2	Phan Cảnh Quang	30.000.000	30.000.000	
3	Nguyễn Năng Tĩnh	35.000.000	18.000.000	
4	Tô Ngọc Vân	31.000.000	31.000.000	
5	Lê Văn Miến	31.000.000	31.000.000	
6	Đường Kênh Bắc: Từ Mai Hắc Đế đến cầu Kênh Bắc	35.000.000	35.000.000	
7	Lê Doãn Sửu	31.000.000	31.000.000	
8	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	26.500.000	26.500.000	
9	Nguyễn Trọng Phiệt	22.000.000	22.000.000	
10	Trần Quốc Toàn	31.000.000	31.000.000	
11	Lưu Đức An	32.500.000	32.500.000	
12	Tổng Duy Tân	27.000.000	27.000.000	
13	Phan Tất Thông	25.000.000	25.000.000	
14	Trần Quang Khải	27.000.000	27.000.000	
15	Tôn Thất Thuyết	27.000.000	27.000.000	
16	Nguyễn Trương khoát	31.000.000	31.000.000	
17	Tuệ Tĩnh	35.000.000	35.000.000	
18	Bùi Huy Bích	31.000.000	31.000.000	
19	Các vị trí còn lại	24.000.000	16.000.000	
14	Hưng Lộc (nay là phường Vinh Lộc)			
1	Lê Quý Đôn	22.750.000	22.750.000	
2	Bùi Huy Bích	31.000.000	31.000.000	
3	Trần Tấn	23.750.000	22.500.000	
4	Đặng Như Mai	25.000.000	25.000.000	
5	Bầu Trỏ	25.500.000	25.500.000	
6	Trần Trùng Quang	22.500.000	16.500.000	
7	Hoàng Tá Thôn	17.500.000	16.250.000	
8	Hoàng Trọng Tri	25.000.000	25.000.000	
9	Trần Khánh Dư	20.000.000	20.000.000	
10	Trần Minh Tông	25.000.000	25.000.000	
11	Vạn Xuân	27.750.000	27.750.000	
12	Trần Thánh Tông	22.500.000	20.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
13	Các vị trí còn lại	25.000.000	7.500.000	
15	Quán Bàu (nay là phường Vinh Hưng)			
1	Nguyễn Cảnh Hoan	45.500.000	45.500.000	
2	Ngô Gia Tự	57.000.000	51.500.000	
3	Nguyễn Lương Bằng	35.500.000	35.500.000	
4	Xuân Thái	30.000.000	30.000.000	
5	Yên Xuân	44.000.000	27.000.000	
6	Phạm Huy	31.500.000	31.500.000	
7	Hồ Bá Kiện	40.500.000	22.500.000	
8	Tân Đà	31.500.000	30.000.000	
9	Nguyễn Chí Thanh	34.000.000	34.000.000	
10	Các vị trí còn lại	28.500.000	7.500.000	
16	Nghi Phú (nay là phường Vinh Phú)			
1	Nguyễn Văn Tổ	23.000.000	15.000.000	
2	Phú Yên	25.000.000	25.000.000	
3	Chu Trạc	20.000.000	20.000.000	
4	Trung Lộc	25.000.000	25.000.000	
5	Các vị trí còn lại	27.500.000	7.500.000	
17	Hưng Đông (nay là phường Vinh Hưng)			
1	Đinh Văn Chất	16.000.000	16.000.000	
2	Nguyễn Sư Hồi	16.000.000	16.000.000	
3	Hồ Ngọc Lãm	20.000.000	20.000.000	
4	Nguyễn Chí Thanh	25.000.000	25.000.000	
5	Minh Huệ	20.000.000	20.000.000	
6	Trần Hữu Thung	15.000.000	15.000.000	
7	Các vị trí còn lại	13.000.000	8.500.000	
18	Hưng Chính (nay là phường Thành Vinh)			
1	Kim Liên	35.000.000	35.000.000	
2	Lê Xuân Đào	15.000.000	15.000.000	
3	Ngô Đức Mai	15.000.000	15.000.000	
4	Chính Đích	12.000.000	10.000.000	
5	Tổng Tất Thắng	20.000.000	16.000.000	
6	Nguyễn Thị Hồng Vân	12.000.000	12.000.000	
7	Các vị trí còn lại	16.000.000	5.200.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
19	Đông Vĩnh (nay là phường Thành Vinh)			
1	Trần Nguyên Hân	24.000.000	23.000.000	
2	Nguyễn Xuân Linh	19.250.000	14.000.000	
3	Nguyễn Phùng Thời	16.000.000	13.500.000	
4	Nguyễn Hiền	20.000.000	14.000.000	
5	Hoàng Trung Thông	18.000.000	14.000.000	
6	Phan Thúc Trực	18.000.000	18.000.000	
7	Xuân Thủy	18.000.000	18.000.000	
8	Hồ Phi Tích	21.750.000	21.750.000	
9	Trần Nhật Duật	23.500.000	23.500.000	
10	Nam Cao	19.250.000	19.250.000	
11	Trần Đình Phong	18.000.000	18.000.000	
12	Nguyễn Tiềm	23.500.000	21.750.000	
13	Chính Hữu	12.750.000	12.750.000	
14	Các vị trí còn lại	15.500.000	5.500.000	
20	Nghi Đức (nay là phường Vinh Phú)			
1	Đường Bùi Thế Đạt (Đường Nghi Đức - Nghi Thiết)	25.500.000	21.250.000	
2	Đường Sư Vạn Hạnh (Đường Nghi Đức - Trại Thương Binh 4)	24.250.000	21.250.000	
3	Đường Lê Ngọc Hân (Đường xóm Xuân Thịnh - Xuân Mỹ)	15.000.000	15.000.000	
4	Đường Nguyễn Phi Ý Lan (Đường xóm Xuân Đức - Xuân Bình 14)	18.500.000	15.000.000	
5	Đường Hoàng Kim Giao (Đường nội xóm Xuân Trung).	18.500.000	18.500.000	
6	Các vị trí còn lại	15.500.000	7.000.000	
21	Nghi Ân (nay là phường Vinh Phú)			
1	Trần Văn Quang	14.250.000	11.250.000	
2	Bùi Thế Đạt	17.000.000	14.250.000	
3	Phạm Chính	8.500.000	8.000.000	
4	Phạm Duy Thanh	17.000.000	11.250.000	
5	Thanh Niên	15.500.000	12.750.000	
6	Các vị trí còn lại	7.250.000	6.500.000	
22	Đội Cung (nay là phường Thành Vinh)			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
1	Vệ Định	18.250.000	18.250.000	
2	Trần Nhật Duật	25.850.000	23.500.000	
3	Yên Nghi	19.250.000	19.250.000	
4	Các vị trí còn lại	21.750.000	5.500.000	
23	Hưng Hòa (nay là phường Trường Vinh)			
1	Đường ven sông lam	20.000.000	15.000.000	
2	Đường Hòa Thịnh	15.000.000	15.000.000	
3	Yên Lưu	15.000.000	15.000.000	
4	Đường Hòa Thái	20.000.000	15.000.000	
5	Vạn Xuân	25.000.000	25.000.000	
6	Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài	30.000.000	30.000.000	
7	Đường Hòa Lộc	15.000.000	15.000.000	
8	Phú Văn	15.000.000	15.000.000	
9	Các vị trí còn lại	8.125.000	6.500.000	
24	Xã Nghi Kim (nay là phường Vinh Hưng)			
1	Đường Xuân Lộc	25.000.000	18.000.000	
2	Đường Hồng Liễu	23.000.000	23.000.000	
3	Đường Đặng Thai Mai	31.000.000	18.000.000	
4	Đường Cao Huy Tuân	20.000.000	16.000.000	
5	Đường Xuân Tiến	18.000.000	18.000.000	
6	Đường Nhân Nghĩa	20.000.000	16.000.000	
7	Đường Kim Xuân	16.000.000	16.000.000	
8	Các vị trí còn lại	18.000.000	7.000.000	
25	Xã Nghi Liên (nay là phường Vinh Hưng)			
1	Đường Thăng Long	23.000.000	17.500.000	
2	Đường Hồng Liên	20.000.000	12.000.000	
3	Đường Bạch Cầm	16.000.000	12.000.000	
4	Đường Trung Liên	16.000.000	12.000.000	
5	Đường Hoàng Hanh	16.000.000	14.000.000	
6	Đường Tây Liên	14.000.000	14.000.000	
7	Đường Kim Yên	14.000.000	12.000.000	
8	Đường Phúc Hậu	15.000.000	12.000.000	
9	Đường Yên Lạc	12.000.000	12.000.000	
10	Đường Lê Huy Tích	12.000.000	12.000.000	
11	Đường Bắc Liên	12.000.000	10.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
12	Đường Nguyễn Toàn	10.000.000	10.000.000	
13	Nguyễn Phùng	8.000.000	8.000.000	
14	Đường Đông Liên	13.000.000	13.000.000	
15	Đường Đặng Đình Hồ	9.000.000	6.500.000	
16	Đường Lương Lương	9.000.000	9.000.000	
17	Đường Lê Duy Thước	10.000.000	10.000.000	
18	Đường Phở Môn	12.000.000	6.500.000	
19	Đường Trung Nội	12.000.000	9.000.000	
20	Đường Kim Chi	14.000.000	9.000.000	
21	Đường Phạm Xuân Phong	11.000.000	10.000.000	
22	Đường Lê Trọng Thiên	10.000.000	10.000.000	
23	Đường Nam Liên	12.000.000	12.000.000	
24	Đường Bùi Hiền	17.000.000	17.000.000	
25	Các vị trí còn lại	24.000.000	6.500.000	
II	HƯNG NGUYỄN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 46A	30.000.000	30.000.000	
2	Đ. tránh Vinh	20.000.000	15.000.000	
3	TL 542C	20.000.000	18.000.000	
5	TL 542E	18.000.000	5.000.000	
6	Đ. Nguyễn Văn Trỗi	18.000.000	18.000.000	
7	Các vị trí còn lại	12.000.000	1.500.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 46B	20.000.000	9.000.000	
2	TL 558	16.000.000	15.000.000	
4	542E	7.000.000	7.000.000	
5	542C	20.000.000	20.000.000	
6	Đường 72m	35.000.000	35.000.000	
7	Đ. Ven Sông Lam	5.000.000	5.000.000	
8	Đ. tránh Vinh	15.000.000	15.000.000	
9	Đ. 8B	14.000.000	10.000.000	
10	Đ Nguyễn Văn Trỗi	9.000.000	9.000.000	
11	Đ Quán Bánh - Eo gió	12.000.000	12.000.000	
12	Đ Nguyễn Văn Bé	15.000.000	8.000.000	
13	Lê Xuân Đào	15.000.000	8.000.000	
14	Nguyễn Trường Tộ	3.000.000	3.000.000	
15	Các vị trí còn lại	7.000.000	1.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
III	NAM ĐÀN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 46	25.000.000	13.000.000	
2	Quốc lộ 46C	18.000.000	3.000.000	
3	Đ Phan Bội Châu	15.000.000	15.000.000	
4	Đ. Mai Hắc Đế	10.000.000	10.000.000	
5	Ngã 4 chợ Sa Nam đến Bến Phà	20.000.000	20.000.000	
6	Quốc lộ 15A	20.000.000	3.000.000	
7	DH 3	10.000.000	8.000.000	
8	DH 4	8.000.000	8.000.000	
9	Đường Vincom	25.000.000	7.000.000	
10	Các vị trí còn lại	8.000.000	500.000	
B	Các xã còn lại			
1	Quốc lộ 46	24.000.000	5.000.000	
2	Quốc lộ 15A	7.000.000	3.000.000	
3	Đường tỉnh 540	11.000.000	8.000.000	
4	Quốc lộ 46B	12.000.000	11.000.000	
5	Quốc lộ 46C	12.000.000	7.000.000	
6	Đường tỉnh 539B	12.000.000	5.000.000	
7	Đường tỉnh 542D	14.000.000	10.000.000	
8	Đường tỉnh 539C	7.000.000	5.000.000	
9	Các vị trí còn lại	11.500.000	300.000	
IV	THANH CHƯƠNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 46B	35.000.000	5.000.000	
2	Đường tỉnh lộ 533B	20.000.000	4.000.000	
3	Tỉnh lộ 549 cũ (từ chợ K9)	15.000.000	15.000.000	
4	Tôn Thị Quế	14.000.000	5.000.000	
5	Nguyễn Sỹ Sách	15.000.000	15.000.000	
6	Đặng Thúc Hứa	9.000.000	9.000.000	
7	Võ Quý Huân	8.000.000	8.000.000	
8	Đức Phổ	15.000.000	15.000.000	
9	Các vị trí còn lại	7.000.000	500.000	
B	Các xã còn lại			
1	Quốc lộ 46	12.000.000	4.500.000	
2	Quốc lộ 46B	15.000.000	6.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
3	Quốc lộ 7B	6.000.000	6.000.000	
4	Đường mòn Hồ Chí Minh	6.000.000	3.000.000	
5	Quốc lộ 46C	13.000.000	1.060.440	
6	Các vị trí còn lại	3.300.000	300.000	
V	ĐÔ LƯƠNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 7A (Chợ mới Hải An)	45.000.000	45.000.000	
2	Quốc lộ 7A (Đoạn từ ngã tư Huyện ủy)	42.000.000	42.000.000	
3	Quốc lộ 7A (Đoạn từ trường THPT Đội Cung)	30.000.000	30.000.000	
4	Quốc lộ 7A (Đoạn từ đường khối 7 ra đường 45 m)	30.000.000	30.000.000	
5	Quốc Lộ 46 (đường lý nhật Quang)	40.000.000	40.000.000	
6	Quốc lộ 15A	40.000.000	25.000.000	
7	Đường Nguyễn Cảnh Hoan	16.000.000	15.000.000	
8	Đường Biện Văn Thanh	12.000.000	12.000.000	
9	Đường Phương Liên	9.000.000	9.000.000	
10	Đường Hoàng Diệu	35.000.000	35.000.000	
11	Đường Nguyễn Nguyên Thành	15.000.000	15.000.000	
12	Đường Phan Bội Châu	22.000.000	20.000.000	
13	Các vị trí còn lại	12.500.000	600.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	12.000.000	4.500.000	
2	Quốc Lộ 7B	12.000.000	6.000.000	
3	Đường N5	12.000.000	9.000.000	
4	QL15A	15.000.000	4.500.000	
5	QL 46	12.000.000	6.500.000	
6	Đường Trảng Minh	14.500.000	3.500.000	
7	Đường Khuôn Đại Sơn	8.000.000	2.000.000	
8	Đường Nguyễn Nguyên Thành	12.500.000	10.000.000	
9	Đường Yên Đà	19.500.000	7.500.000	
10	Các vị trí còn lại	10.000.000	450.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
VI	TÂN KỲ			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 15A:	11.000.000	2.500.000	
2	Đường 15B	20.000.000	2.200.000	
3	Quốc lộ 48E	22.000.000	1.400.000	
4	Đường HCM	12.000.000	1.500.000	
5	Nguyễn Trãi	12.000.000	6.500.000	
6	Lê Lợi	20.000.000	16.000.000	
7	Đường Hồ Tông Thốc	8.500.000	6.500.000	
8	Đường Nguyễn Đức Đạt	6.500.000	4.500.000	
9	Đường Ngô Trí Hòa	4.500.000	4.000.000	
10	Đường Bạch Liêu	12.000.000	4.000.000	
11	Các vị trí còn lại	4.500.000	300.000	
B	Các xã còn lại			
1	Quốc lộ 48 E	6.000.000	2.000.000	
2	Đường 15B	3.500.000	1.200.000	
3	Đường HCM	3.000.000	1.500.000	
	Đường tỉnh lộ 534 D	5.000.000	500.000	
	Quốc lộ 48D	5.000.000	1.800.000	
	Đường tỉnh lộ 534B	10.000.000	750.000	
5	Các vị trí còn lại	2.000.000	200.000	
VII	ANH SƠN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Đường Quốc lộ 7A	22.000.000	9.000.000	
2	Đường Tỉnh lộ 534C (Thị trấn Anh Sơn đi cửa khẩu về)	8.000.000	2.000.000	
3	Đường huyện 347	10.000.000	2.600.000	
4	Đường trung tâm nội thị	10.000.000	5.500.000	
5	Đường mép sau nghĩa trang liệt sỹ quốc tế Việt Lào	8.500.000	8.000.000	
6	Đường khối và các vị trí còn lại	5.600.000	300.000	
B	Các xã còn lại			
1	Đường Quốc lộ 7A	12.000.000	2.500.000	
2	Đường Hồ Chí Minh	10.000.000	1.500.000	
3	Đường Tỉnh lộ 534	2.500.000	1.200.000	
4	Đường 347	10.000.000	2.600.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
5	Các vị trí còn lại	7.500.000	300.000	
VIII	CON CUÔNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 7A	30.000.000	1.000.000	
2	Đường huyện	10.000.000	2.000.000	
3	Đường nội thị	15.000.000	2.500.000	
4	Các vị trí còn lại	9.000.000	150.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	4.000.000	1.000.000	
2	Đường huyện	1.400.000	150.000	
3	Đường QH 319	3.000.000	1.800.000	
4	Các vị trí còn lại	1.500.000	80.000	
IX	TƯƠNG DƯƠNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 7A	15.000.000	500.000	
2	Các đường QH	7.000.000	900.000	
3	Các vị trí còn lại	3.000.000	150.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL7A	10.000.000	1.600.000	
2	Quốc lộ 48C	5.500.000	500.000	
3	Quốc lộ 16C (Đường tây Nghệ An cũ)	500.000	500.000	
4	Các vị trí còn lại	2.000.000	140.000	
X	KỶ SƠN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Trục GT chính (vị trí 1)- QL7A	20.000.000	2.500.000	
2	Đường Mường Xén - Tây Sơn	4.500.000	450.000	
3	Các vị trí còn lại	2.500.000	120.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	4.000.000	1.500.000	
2	Trục GT chính (vị trí 1)- QL16	2.500.000	180.000	
3	Đường tỉnh lộ 543.D	3.000.000	220.000	
4	Các vị trí còn lại	2.500.000	120.000	
XI	QUẾ PHONG			
A	Thị trấn (cũ)			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
1	QL 16	9.000.000	700.000	
2	Tỉnh lộ 544B	16.000.000	1.000.000	
3	Tuyến đường vành đai	12.000.000	5.000.000	
4	Các vị trí còn lại	9.600.000	100.000	
B	Các xã còn lại			
1	Trục GT chính QL48	4.000.000	1.000.000	
2	Tuyến QL16	4.000.000	500.000	
4	Tuyến đường Tỉnh lộ 544B	1.200.000	1.200.000	
5	Tuyến QL 48D	1.300.000	500.000	
6	Các vị trí còn lại	2.000.000	100.000	
XII	QUỖ CHÂU			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Đường Quốc lộ 48			
	Đốc Thiệt	7.000.000	7.000.000	
	Lê Lợi	14.000.000	9.600.000	
	Thảm Ôm	7.200.000	6.400.000	
2	Đường tỉnh lộ 544	6.000.000	2.500.000	
3	Đường huyện	3.200.000	500.000	
	Hoàng Nguyên Cát	6.400.000	6.400.000	
	Cắm Lứ	8.000.000	3.200.000	
	Phủ Bọn	9.600.000	5.600.000	
	Minh Châu	9.600.000	4.500.000	
	Trần Phổ	4.800.000	2.400.000	
	Mai Kính	9.600.000	3.200.000	
	Hoàng Văn Thụ	9.600.000	9.600.000	
	Đặng Như Mai	9.600.000	2.400.000	
	Trà Bồng	9.000.000	6.000.000	
	Các vị trí còn lại	5.500.000	250.000	
B	Các xã còn lại			
	Đường ĐH1	800.000	600.000	
	Quốc lộ 48	4.000.000	1.600.000	
	Tỉnh lộ 544	1.200.000	950.000	
	Quốc lộ 48D	1.200.000	600.000	
	Các vị trí còn lại	1.500.000	200.000	
XIII	QUỖ HỢP			
A	Thị trấn (cũ)			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
1	T.đó: Trục GT chính (Vị trí 1- Đ. QL 48C)	25.000.000	3.000.000	
2	Đường huyện	7.000.000	3.500.000	
3	Đường nội thị, nối tuyến đường QL 48 C	10.000.000	3.500.000	
4	Đường nhựa nội thị, nối tuyến đường QL 48 C	7.000.000	3.500.000	
5	Các vị trí còn lại	3.000.000	250.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 48	4.500.000	3.000.000	
2	QL 48C	4.000.000	800.000	
3	QL 48D	1.600.000	700.000	
4	TL 532	2.500.000	1.200.000	
5	QI 48E	3.000.000	2.500.000	
6	TL 531	1.000.000	400.000	
7	Các vị trí còn lại	2.250.000	200.000	
XIV	TX THÁI HOÀ			
1	Đường Quốc lộ 48	30.000.000	8.000.000	
2	Đường Hồ Chí Minh	9.000.000	8.000.000	
3	Tỉnh lộ 545 (QL 48D)	20.000.000	4.500.000	
4	Đường 19/5	15.000.000	10.000.000	
5	Đường 3/2	20.000.000	20.000.000	
6	Đường Chu Huy Mân	28.000.000	24.000.000	
7	Đường Lê Hồng Phong	28.000.000	20.000.000	
8	Đường Hải Thượng Lãn Ông	26.000.000	15.000.000	
9	Đường Phạm Đình Toái	15.000.000	10.000.000	
10	Đường Phan Bội Châu	14.000.000	6.000.000	
11	Đường Văn Đức Giai	9.000.000	9.000.000	
12	Các vị trí còn lại	16.000.000	1.200.000	
XV	NGHĨA ĐÀN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Đường HCM	6.000.000	3.300.000	
2	Quốc lộ 48E (đường Quang Trung + Đường Lê Lợi)	7.000.000	7.000.000	
3	TL 531 (đường 1/5)	15.000.000	15.000.000	
4	Đường Ba Tơ	15.000.000	8.000.000	
5	Mai Hắc Đế	9.000.000	9.000.000	
6	Nguyễn Cảnh Hoan	8.000.000	8.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
7	Lê Hồng Phong	12.000.000	12.000.000	
8	Các vị trí còn lại	12.000.000	500.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 48 A	4.500.000	2.500.000	
2	Đường HCM	5.000.000	2.000.000	
3	QL 48 E (đường TL 531 cũ)	5.000.000	1.500.000	
4	QL 48 D (đường 545 cũ)	6.000.000	2.000.000	
5	QL 15A	4.000.000	1.000.000	
6	Tỉnh lộ 531	1.200.000	900.000	
7	Các vị trí còn lại	3.000.000	300.000	
XVI	TX HOÀNG MAI			
A	Các tuyến đường chính			
1	Quốc lộ 1A			
	Quỳnh Xuân	18.000.000	17.000.000	
	Mai Hùng	21.000.000	16.500.000	
	Quỳnh Thiện	35.000.000	10.000.000	
	Quỳnh Vinh	30.000.000	30.000.000	
2	Quốc lộ 48D			
	Quỳnh Trang	5.200.000	5.200.000	
	Quỳnh Vinh	8.000.000	7.000.000	
	Quỳnh Lộc	10.000.000	7.000.000	
	Quỳnh Thiện	17.500.000	17.500.000	
	Quỳnh Lập	10.000.000	10.000.000	
3	Quốc lộ 48E			
	Quỳnh Xuân	7.500.000	4.500.000	
	Quỳnh Phương	12.000.000	8.000.000	
	Quỳnh Liên	7.000.000	7.000.000	
4	Tỉnh lộ 537B			
	Quỳnh Thiện	12.000.000	12.000.000	
	Quỳnh Dị	10.000.000	10.000.000	
	Quỳnh Phương	10.000.000	8.000.000	
	Quỳnh Liên	10.000.000	8.000.000	
5	Hoàng Sa	6.000.000	6.000.000	
6	Trần Nhật Duật	10.000.000	6.000.000	
7	Hồ Văn Sinh	15.000.000	12.000.000	
8	Trần Quang Khải	14.000.000	6.000.000	
9	Đường Ven Biển	12.000.000	5.500.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
B	Vị trí còn lại các địa bàn xã, phường			
1	Phường Quỳnh Thiện	10.000.000	2.000.000	
2	Phường Quỳnh Dị	20.000.000	3.000.000	
3	Phường Quỳnh Phương	8.000.000	2.000.000	
4	Phường Mai Hùng	4.000.000	1.200.000	
5	Phường Quỳnh Xuân	2.000.000	800.000	
6	Xã Quỳnh Liên	1.500.000	1.500.000	
7	Xã Quỳnh Lập	12.000.000	1.600.000	
8	Xã Quỳnh Lộc	7.000.000	1.000.000	
9	Xã Quỳnh Vinh	10.000.000	1.000.000	
10	Xã Quỳnh Trang	2.800.000	900.000	
XVII	QUỲNH LƯU			
A	Thị trấn Cầu Giát (cũ)			
1	QL 1A	35.000.000	18.000.000	
2	QL 48B (537A)	25.000.000	10.000.000	
3	Đường QL1A đi ga Giát	15.000.000	9.000.000	
4	Đường khu vực Giếng khối 1	12.000.000	12.000.000	
5	Đường Bờ kênh N17	12.000.000	12.000.000	
6	Đường trục chính nội thị	15.000.000	9.000.000	
7	Đường Nam chợ Giát	15.000.000	15.000.000	
8	Đường trục chính nội thị phía Bắc chợ Giát	17.000.000	16.000.000	
9	Các vị trí còn lại	12.000.000	5.000.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 1A	20.000.000	13.000.000	
	Quốc lộ 48B	18.000.000	5.500.000	
2	QL 48B (537A)	25.000.000	5.000.000	
3	QL 48E	9.000.000	2.500.000	
	Tỉnh lộ 537B	20.000.000	12.000.000	
	Tỉnh lộ 537D	15.000.000	6.000.000	
	Tỉnh lộ 538	8.000.000	1.000.000	
5	Các vị trí còn lại	18.000.000	600.000	
XVIII	YÊN THÀNH			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 7B (cũ là TL 538)	35.000.000	15.000.000	
2	Nội Thị 538B	25.000.000	10.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
3	Quốc lộ 48E (cũ là TL 534)	20.000.000	4.000.000	
4	TL 538E (cũ Đường Thị Đức, Đường Trung tâm QH48m)	20.000.000	7.000.000	
5	Đường Phan Công Tích	15.000.000	15.000.000	
6	Đường Tác Bầy	15.000.000	15.000.000	
7	Đường Nguyễn Hữu Dung	15.000.000	10.000.000	
8	Đường Hoàng Tá Thôn	14.000.000	3.200.000	
9	Các vị trí còn lại	13.000.000	600.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	22.500.000	15.000.000	
2	QL 7B (cũ là TL 538)	19.000.000	15.000.000	
3	Quốc lộ 48E (cũ là TL 534)	20.000.000	2.000.000	
4	TL 537 (cũ là HL 533)	11.000.000	9.000.000	
5	TL 538 C (cũ là đường 205)	14.000.000	10.500.000	
6	Đường TL 533 (cũ đường Bảo Thành- Đại sơn Đô Lương)	5.000.000	2.000.000	
7	Các vị trí còn lại	13.000.000	300.000	
XIX	DIỄN CHÂU			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 1A	50.000.000	20.000.000	
2	QL 7 A	30.000.000	17.000.000	
	Đường trục chính	20.000.000	3.000.000	
	Đường nhựa xã	17.000.000	4.500.000	
4	Các vị trí còn lại	11.000.000	1.600.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 1A	24.000.000	13.500.000	
2	QL 48	12.000.000	6.000.000	
3	QL 7A	15.000.000	13.500.000	
4	QL 7B	22.000.000	9.000.000	
5	TL 538 C	10.000.000	4.000.000	
	Ngọc - Thái DH (263)	10.000.000	5.000.000	
	Diễn Yên- Diễn Mỹ- Diễn Hải	10.000.000	10.000.000	
8	Các vị trí còn lại	10.000.000	1.000.000	
XX	NGHI LỘC			
A	Thị trấn (cũ)			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
1	QL 1A	28.000.000	16.000.000	
2	Đặng Thái Thân (TL 542E)	24.000.000	19.000.000	
3	Trương Văn Lĩnh	12.500.000	10.000.000	
4	Đình Văn Chất	7.000.000	6.000.000	
5	Hoàng Phan Thái	19.000.000	19.000.000	
6	Hoàng Đan	12.500.000	6.000.000	
7	Nguyễn Thức Tự	16.500.000	10.000.000	
8	Các vị trí còn lại	14.000.000	1.500.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 1A	14.000.000	12.000.000	
2	QL 46	26.000.000	12.000.000	
3	Quốc lộ 7C (N5)	20.000.000	14.000.000	
4	QL 48E (TL 534 cũ)	15.000.000	5.000.000	
5	Đường giao thông nối Vinh - Cửa Lò	35.000.000	35.000.000	
6	Đường giao thông nối Vinh - Cửa Hội	18.000.000	15.000.000	
7	Đường Nam Cẩm - Cửa Lò	25.000.000	12.000.000	
8	HL Đức - Thiết	18.000.000	9.000.000	
9	HL Phúc Thọ - Chợ Sơn	10.000.000	9.200.000	
10	Đường Quán Hành - Xã Đoài	14.000.000	6.500.000	
11	Nguyễn Sinh Cung	16.000.000	14.000.000	
12	Tuyến đường 536	25.000.000	16.000.000	
13	Đường Ven biển	18.000.000	14.000.000	
14	Các vị trí còn lại	14.000.000	600.000	
XXI	CỬA LÒ			
A	Các tuyến đường chính			
1	Đường Bình Minh			
	Phường Nghi Hải	48.000.000	48.000.000	
	Phường Nghi Hoà	42.000.000	42.000.000	
	P. Nghi Hương	70.000.000	65.000.000	
	P. Nghi Thu	65.000.000	65.000.000	
	P. Thu Thủy	65.000.000	65.000.000	
	P. Nghi Thủy	32.000.000	22.400.000	
2	Đường dọc 15m (Nguyễn Sư Hồi)			
	P. Nghi Hương	32.000.000	32.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
	P. Nghi Thu	24.000.000	24.000.000	
	P. Thu Thủy	32.000.000	32.000.000	
3	Đường dọc số 2 (Đường Mai Thúc Loan)			
	P. Nghi Hoà	18.500.000	11.000.000	
	P. Nghi Hương	32.000.000	26.000.000	
	P. Nghi Thu	36.000.000	36.000.000	
	P. Thu Thủy	32.000.000	32.000.000	
4	Đường dọc số 2'			
	P. Nghi Thu	22.000.000	22.000.000	
	P. Thu Thủy	20.000.000	20.000.000	
	P. Nghi Hương	20.000.000	20.000.000	
5	Đường dọc số 3 (Nguyễn Huệ)			
	P. Nghi Hoà	15.000.000	15.000.000	
	P. Thu Thủy	30.000.000	30.000.000	
	P. Nghi Hương	30.000.000	22.000.000	
	P. Nghi Thu	24.000.000	24.000.000	
6	Đường ngang số 1 (Nguyễn Xí)			
	P. Thu Thủy	60.000.000	60.000.000	
	P. Nghi Thủy	64.000.000	64.000.000	
7	Đường ngang số 5 (Đường Nguyễn Cảnh Quế)			
	P. Nghi Thu	16.000.000	16.000.000	
	P. Thu Thủy	32.000.000	20.000.000	
8	Đường ngang số 3 (Hoàng Tá Thôn)			
	P. Thu Thủy	32.000.000	32.000.000	
	P. Nghi Thu	12.000.000	12.000.000	
9	Đường ngang số 4 (Cửa Xá)			
	P. Thu Thủy	24.000.000	16.000.000	
	P. Nghi Thu	12.000.000	6.400.000	
10	Đường ngang số 7 (Sào Nam)	28.000.000	16.000.000	
11	Đường ngang số 11 (Nguyễn Sinh Cung) - Nghi Hương	32.000.000	20.000.000	
12	Đường ngang số 6 (Nguyễn Năng Tĩnh)			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
	p. Nghi Thu	20.000.000	20.000.000	
	P. Thu Thủy	32.000.000	30.000.000	
13	Đường ngang số 8 (Nguyễn Thức Tự)			
	p. Nghi Thu	28.000.000	24.000.000	
	P. Nghi Hương	30.000.000	25.000.000	
14	Đường ngang số 19, 20, 21, 22 (Nghị Hoà)	27.500.000	11.000.000	
15	Đường ngang số 9 (Nghị Hương) (Nguyễn Duy Trinh)	25.000.000	24.000.000	
16	Đường ngang số 9' (Nghị Hương) (Nguyễn Thức Đường)	25.000.000	24.000.000	
17	Đường ngang số 10 (Nghị Hương) (Ngô Quảng)	28.000.000	22.000.000	
18	Đường ngang số 11A (Nghị Hương) (Hoàng Văn Tâm)	26.000.000	24.000.000	
19	Đường ngang số 13, Nghị Hương (Đặng Thái Thuyền)	20.000.000	20.000.000	
20	Đường QL 46	24.000.000	24.000.000	
21	Đ. Hoàng Nguyên Cát	20.000.000	20.000.000	
22	Đường Ven Biển	16.000.000	15.000.000	
23	Đại lộ Vinh - Cửa Lò	35.000.000	35.000.000	
B	Các vị trí còn lại	24.000.000	6.400.000	
1	P. Nghi Hương	15.000.000	6.400.000	
2	P. Nghi Thu	24.000.000	6.400.000	
3	P. Thu Thủy	16.000.000	7.000.000	
4	P. Nghi Hải	12.000.000	9.600.000	
5	P. Nghi Hoà	11.000.000	8.000.000	
6	P. Nghi Thủy	12.000.000	7.000.000	
7	P. Nghi Tân	14.000.000	7.000.000	

(Chi tiết tại mã QR kèm theo)

IV. Đánh giá tác động của Bảng giá đất đến tình hình Kinh tế - Xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất:

Bảng giá đất là công cụ quan trọng của Nhà nước nhằm xác định giá trị quyền sử dụng đất, làm căn cứ cho nhiều hoạt động quản lý, điều tiết và khai thác nguồn lực đất đai. Giá đất không chỉ phản ánh giá trị kinh tế mà còn có tác động trực tiếp

đến xã hội, môi trường đầu tư, chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của các chủ thể sử dụng đất. Luật Đất đai 2024 có nhiều đổi mới, yêu cầu phù hợp, tiệm cận giá thị trường. Việc điều chỉnh bảng giá đất sẽ có những tác động sâu rộng, vừa mang lại lợi ích, vừa đặt ra thách thức đối với nền kinh tế, môi trường đầu tư, tài chính công và đời sống xã hội.

1. Tác động đến tình hình kinh tế - xã hội

Bảng giá đất ảnh hưởng trực tiếp đến cơ cấu phát triển kinh tế. Giá đất tăng hợp lý sẽ thúc đẩy sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, hạn chế tình trạng bỏ hoang, lãng phí tài nguyên đất. Khi bảng giá đất phản ánh đúng giá trị thực, các địa phương sẽ có nguồn thu ổn định từ thuế, phí, góp phần tăng thu ngân sách Nhà nước, từ đó tạo nguồn lực để đầu tư trở lại cho hạ tầng, phúc lợi xã hội, y tế, giáo dục.

Bảng giá đất tác động đến phân bố dân cư và phát triển đô thị. Giá đất cao ở trung tâm sẽ khuyến khích dịch chuyển dân cư ra các khu vực ven đô, ngoại thành, góp phần giảm mật độ dân số, giảm áp lực lên hạ tầng đô thị lõi. Ngược lại, nếu giá đất không được định giá sát thị trường, sẽ gây tình trạng đầu cơ, tích trữ đất, tạo bong bóng bất động sản, ảnh hưởng tiêu cực đến sự ổn định xã hội.

Giá đất còn có ý nghĩa quan trọng trong bảo đảm công bằng xã hội. Một bảng giá đất hợp lý sẽ hạn chế tình trạng chênh lệch quá lớn giữa các khu vực, giữa nông thôn và thành thị, từ đó góp phần điều tiết sự phát triển đồng đều, giảm bất bình đẳng trong tiếp cận đất đai.

2. Tác động đến môi trường đầu tư và kinh doanh

Bảng giá đất là một trong những yếu tố then chốt ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Tạo sự minh bạch và ổn định: Khi bảng giá đất được xây dựng sát giá thị trường, công khai, minh bạch, sẽ giúp nhà đầu tư dễ dàng dự toán chi phí, hoạch định phương án kinh doanh, từ đó nâng cao niềm tin và thu hút vốn đầu tư.

Giảm chi phí đầu vào: Giá đất hợp lý giúp doanh nghiệp tính toán chi phí thuê đất, sử dụng đất rõ ràng hơn, tránh tình trạng chi phí bất ngờ hoặc chênh lệch lớn giữa giá thị trường và giá Nhà nước. Điều này đặc biệt quan trọng trong thu hút đầu tư FDI, khi các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến tính ổn định, minh bạch của chính sách đất đai.

Thúc đẩy phát triển bất động sản: Giá đất phù hợp cũng giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, giảm thiểu tình trạng “sốt đất ảo”, qua đó góp phần tạo môi trường đầu tư bền vững.

3. Tác động đến việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai

Bảng giá đất là căn cứ để tính các nghĩa vụ tài chính về đất đai như: thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Tăng thu ngân sách Nhà nước: Khi bảng giá đất tiệm cận giá thị trường, nguồn thu từ đất đai sẽ được nâng lên đáng kể, giảm thất thoát ngân sách, đặc biệt trong bối cảnh đất đai là nguồn lực quan trọng để phát triển kinh tế.

Thúc đẩy quản lý tài chính công minh bạch: Bảng giá đất hợp lý hạn chế tình trạng “hai giá” – tức giá đất Nhà nước và giá thị trường quá chênh lệch, gây thất thu thuế và tạo cơ hội cho tiêu cực.

Công cụ điều tiết thị trường: Thông qua chính sách thuế và phí dựa trên bảng giá đất, Nhà nước có thể điều tiết hoạt động sử dụng đất, hạn chế đầu cơ, khuyến khích phát triển những ngành nghề ưu tiên hoặc định hướng quy hoạch lâu dài. Mặt khác, khi giá đất được điều chỉnh tăng lên, nghĩa vụ tài chính cũng tăng, có thể tạo áp lực cho người dân và doanh nghiệp. Vì vậy, cần có cơ chế hỗ trợ đối với các nhóm yếu thế, hộ nghèo, doanh nghiệp nhỏ để tránh gây gánh nặng quá mức.

4. Tác động đến thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Bảng giá đất ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất:

Đối với hộ gia đình, cá nhân: Giá đất cao làm tăng giá trị tài sản của người dân, nhất là ở khu vực đô thị, từ đó cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng khi thế chấp đất đai. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án, việc bồi thường dựa trên bảng giá đất sát thực tế sẽ bảo đảm quyền lợi của người dân, giúp họ ổn định cuộc sống sau tái định cư. Tuy nhiên, nghĩa vụ tài chính về đất đai cũng sẽ tăng, ví dụ như khi thực hiện chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất. Điều này có thể gây khó khăn cho một số nhóm dân cư thu nhập thấp.

Đối với tổ chức, doanh nghiệp: Bảng giá đất ảnh hưởng đến chi phí thuê đất, tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí. Nếu giá đất ổn định, minh bạch, doanh nghiệp sẽ yên tâm mở rộng sản xuất kinh doanh, từ đó tạo việc làm và tăng thu nhập cho người lao động. Ngược lại, nếu giá đất biến động mạnh, không phù hợp với khả năng chi trả, doanh nghiệp có thể thu hẹp quy mô, làm giảm cơ hội việc làm và thu nhập của xã hội.

Kết luận:

Bảng giá đất không chỉ là công cụ quản lý hành chính đơn thuần mà còn là nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống kinh tế - xã hội. Nó quyết định sự công bằng trong phân bổ nguồn lực đất đai, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, thu hút vốn, điều tiết thị trường bất động sản, đồng thời tác động trực tiếp đến đời sống, thu nhập của từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức.

Do đó, việc xây dựng bảng giá đất cần đảm bảo sát giá thị trường, minh bạch, công bằng, ổn định và linh hoạt, đồng thời kết hợp với các chính sách an sinh xã hội, trợ đối tượng yếu thế để hài hòa lợi ích Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

Bảng giá đất mới thực sự phát huy vai trò là công cụ quan trọng trong quản lý đất đai, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển bền vững.

Trên đây là Báo cáo kết quả và đề xuất của SIVC xây dựng Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Kính trình Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường Nghệ An.
- Lưu VT.



KT. GIÁM ĐỐC

P. GIÁM ĐỐC

Đinh Tuấn Đức

Ghi chú: Chi tiết bảng giá tại mã QR kèm theo



**BẢNG TỔNG HỢP MỨC GIÁ ĐẤT CÁC PHƯỜNG, XÃ TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH ÁP DỤNG LẦN ĐẦU NGÀY 01/01/2026**

1. Đất nông nghiệp

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất chăn nuôi tập trung, các loại đất NN khác, đất NTTS	Làm muối	Đất lâm nghiệp	
1	Phường Trường Vinh	100.000			
2	Phường Thành Vinh	100.000			
3	Phường Vinh Hưng	100.000			
4	Phường Vinh Phú	100.000			
5	Phường Vinh Lộc	100.000			
6	Phường Cửa Lò	73.000		7.500	
7	Phường Thái Hòa	73.000		7.500	
8	Phường Tây Hiếu	73.000		7.500	
9	Phường Đông Hiếu	73.000		7.500	
10	Xã Nghi Lộc	63.000		7.500	
11	Xã Phúc Lộc	63.000		7.500	
12	Xã Đông Lộc	63.000		7.500	
13	Xã Trung Lộc	63.000		7.500	
14	Xã Thần Lĩnh	63.000		7.500	
15	Xã Hải Lộc	63.000		7.500	
16	Xã Văn Kiều	63.000		7.500	
17	Xã Hưng Nguyên	63.000		7.500	
18	Xã Yên Trung	63.000		7.500	
19	Xã Hưng Nguyên Nam	63.000		7.500	
20	Xã Lam Thành	63.000		7.500	
21	Xã Diễn Châu	63.000		7.500	
22	Xã Đức Châu	63.000		7.500	
23	Xã Quảng Châu	63.000		7.500	
24	Xã Hải Châu	63.000		7.500	
25	Xã Tân Châu	63.000		7.500	
26	Xã An Châu	63.000		7.500	
27	Xã Minh Châu	63.000		7.500	
28	Xã Hùng Châu	63.000		7.500	
29	Xã Quỳnh Lưu	63.000		7.500	
30	Xã Quỳnh Ván	63.000		7.500	
31	Xã Quỳnh Anh	63.000	55.000	7.500	
32	Xã Quỳnh Tam	63.000		7.500	

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất chăn nuôi tập trung, các loại đất NN khác, đất NTTS	Làm muối	Đất lâm nghiệp	
33	Xã Quỳnh Phú	63.000	55.000	7.500	
34	Xã Quỳnh Sơn	63.000	55.000	7.500	
35	Xã Quỳnh Thắng	63.000		7.500	
36	Phường Hoàng Mai	73.000		7.500	
37	Phường Tân Mai	73.000	55.000	7.500	
38	Phường Quỳnh Mai	73.000	55.000	7.500	
39	Xã Yên Thành	63.000		7.500	
40	Xã Quan Thành	63.000		7.500	
41	Xã Hợp Minh	63.000		7.500	
42	Xã Vân Tụ	63.000		7.500	
43	Xã Vân Du	63.000		7.500	
44	Xã Quang Đồng	63.000		7.500	
45	Xã Giai Lạc	63.000		7.500	
46	Xã Bình Minh	63.000		7.500	
47	Xã Đông Thành	63.000		7.500	
48	Xã Đô Lương	63.000		7.500	
49	Xã Bạch Ngọc	63.000		7.500	
50	Xã Văn Hiến	63.000		7.500	
51	Xã Bạch Hà	63.000		7.500	
52	Xã Thuần Trung	63.000		7.500	
53	Xã Lương Sơn	63.000		7.500	
54	Xã Vạn An	63.000		7.500	
55	Xã Nam Đàn	63.000		7.500	
56	Xã Đại Huệ	63.000		7.500	
57	Xã Thiên Nhân	63.000		7.500	
58	Xã Kim Liên	63.000		7.500	
59	Xã Cát Ngạn	63.000		7.500	
60	xã Tam Đồng	63.000		7.500	
61	Xã Hạnh Lâm	63.000		7.500	
62	Xã Sơn Lâm	63.000		7.500	
63	Xã Hoa Quân	63.000		7.500	
64	Xã Kim Bảng	63.000		7.500	
65	Xã Bích Hà	63.000		7.500	
66	Xã Đại Đồng	63.000		7.500	
67	Xã Xuân Lâm	63.000		7.500	
68	Xã Nghĩa Đàn	53.000		7.500	
69	Xã Nghĩa Thọ	53.000		7.500	
70	Xã Nghĩa Lâm	53.000		7.500	
71	Xã Nghĩa Mai	53.000		7.500	

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất chăn nuôi tập trung, các loại đất NN khác, đất NTTS	Làm muối	Đất lâm nghiệp	
72	Xã Nghĩa Hưng	53.000		7.500	
73	Xã Nghĩa Khánh	53.000		7.500	
74	Xã Nghĩa Lộc	53.000		7.500	
75	Xã Anh Sơn	53.000		7.500	
76	Xã Yên Xuân	53.000		7.500	
77	Xã Nhân Hòa	53.000		7.500	
78	Xã Anh Sơn Đông	53.000		7.500	
79	Xã Vĩnh Tường	53.000		7.500	
80	Xã Thành Bình Thọ	53.000		7.500	
81	Xã Con Cuông	53.000		7.500	
82	Xã Môn Sơn	53.000		7.500	
83	Xã Mậu Thạch	53.000		7.500	
84	Xã Cam Phục	53.000		7.500	
85	Xã Châu Khê	53.000		7.500	
86	Xã Bình Chuẩn	53.000		7.500	
87	Xã Tân Kỳ	53.000		7.500	
88	Xã Tân Phú	53.000		7.500	
89	Xã Tân An	53.000		7.500	
90	Xã Nghĩa Đồng	53.000		7.500	
91	Xã Giai Xuân	53.000		7.500	
92	Xã Nghĩa Hành	53.000		7.500	
93	Xã Tiên Đồng	53.000		7.500	
94	Xã Quỳ Hợp	53.000		7.500	
95	Xã Tam Hợp	53.000		7.500	
96	Xã Châu Lộc	53.000		7.500	
97	Xã Châu Hồng	53.000		7.500	
98	Xã Mường Ham	53.000		7.500	
99	Xã Mường Chông	53.000		7.500	
100	Xã Minh Hợp	53.000		7.500	
101	Xã Tam Quang	43.000		7.000	
102	Xã Tam Thái	43.000		7.000	
103	Xã Tương Dương	43.000		7.000	
104	Xã Yên Na	43.000		7.000	
105	Xã Yên Hòa	43.000		7.000	
106	Xã Nga My	43.000		7.000	
107	Xã Nhôn Mai	43.000		7.000	
108	Xã Hữu Khuông	43.000		7.000	
109	Xã Lượng Minh	43.000		7.000	
110	Xã Mường Xén	43.000		7.000	

TT	Đơn vị hành chính (phường, xã)	Mức giá (đ/m ²)			Ghi chú
		Trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất chăn nuôi tập trung, các loại đất NN khác, đất NTTS	Làm muối	Đất lâm nghiệp	
111	Xã Hữu Kiệm	43.000		7.000	
112	Xã Nậm Cắn	43.000		7.000	
113	Xã Chiêu Lưu	43.000		7.000	
114	Xã Na Loi	43.000		7.000	
115	Xã Mường Típ	43.000		7.000	
116	Xã Na Ngoi	43.000		7.000	
117	Xã Mỹ Lý	43.000		7.000	
118	Xã Bắc Lý	43.000		7.000	
119	Xã Keng Đu	43.000		7.000	
120	Xã Huồi Tụ	43.000		7.000	
121	Xã Mường Lống	43.000		7.000	
122	Xã Quỳ Châu	43.000		7.000	
123	Xã Châu Tiến	43.000		7.000	
124	Xã Hùng Chân	43.000		7.000	
125	Xã Châu Bình	43.000		7.000	
126	Xã Quế Phong	43.000		7.000	
127	Xã Tiên Phong	43.000		7.000	
128	Xã Tri Lễ	43.000		7.000	
129	Xã Mường Quàng	43.000		7.000	
130	Xã Thông Thụ	43.000		7.000	

2. Đối với đất thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh PNN:

- Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ): Bằng 20% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

- Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: Bằng 25% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau).

- Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích khai thác khoáng sản: Bằng 40% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc vị trí tương đương.

3. Đối với đất khu công nghiệp:

TT	Tên Khu công nghiệp	Mức giá (đồng/m ²)
1	KCN Nam Cẩm - Khu A	307.000
2	KCN WHA	275.000
3	KCN Nam Cẩm - Khu B	330.000

TT	Tên Khu công nghiệp	Mức giá (đồng/m ²)
4	KCN Nam Cẩm - Khu C	348.000
5	KCN Nam Cẩm - Khu D	280.000
6	KCN Thọ Lộc - Khu A	275.000
7	KCN Thọ Lộc - Khu B	275.000
8	KCN Thọ Lộc - Khu C	275.000
9	KCN Hoàng Mai I	275.000
10	KCN Hoàng Mai II	275.000
11	KCN Đông Hồi	275.000
12	KCN VSIP	285.000

4. Đất ở

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
I	Các phường, xã thuộc thành phố Vinh (cũ)			
A	Các tuyến đường chính			
1	Cao Thắng	160.000.000	150.000.000	
2	Quang Trung	150.000.000	150.000.000	
3	Lê Lợi	100.000.000	94.000.000	
4	Trần Phú	150.000.000	100.000.000	
5	Lê Huân	68.500.000	56.000.000	
6	Cao Xuân Huy	71.500.000	30.000.000	
7	Nguyễn Thị Minh Khai	135.000.000	135.000.000	
8	Phan Bội Châu	58.500.000	58.500.000	
9	Phan Đình Phùng	88.000.000	70.000.000	
10	Trường Thi	150.000.000	150.000.000	
11	Lê Duẩn	80.000.000	70.000.000	
12	Lê Mao	85.000.000	48.000.000	
13	Lê Hồng Phong	115.000.000	110.000.000	
14	Hồ Tùng Mậu	150.000.000	150.000.000	
15	Nguyễn Du	55.000.000	45.000.000	
16	Nguyễn Thái Học	60.000.000	50.000.000	
17	Nguyễn Văn Cừ	130.000.000	95.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
18	Nguyễn Sỹ Sách (Hung Bình - Hung Dũng)	80.000.000	70.000.000	
	Nguyễn Sỹ Sách (kéo dài đoạn Hung Lộc đến Hung Hòa)	32.000.000	21.250.000	
19	Trường Chinh	50.000.000	50.000.000	
20	Lê Ninh	48.500.000	42.500.000	
21	Nguyễn Phong Sắc	70.000.000	70.000.000	
22	Đinh Công Tráng	60.000.000	60.000.000	
23	Phan Đăng Lưu	75.000.000	75.000.000	
24	Lý Thường Kiệt			
	Đoạn Lê Lợi	65.000.000	60.000.000	
	Đoạn Hung Bình	90.000.000	90.000.000	
25	Trần Hưng Đạo	63.800.000	45.000.000	
26	Lê Hồng Sơn	110.000.000	36.000.000	
27	Mai Hắc Đế	67.000.000	65.000.000	
28	Nguyễn Trãi	55.000.000	49.000.000	
29	Phan Chu Trinh	50.000.000	50.000.000	
30	Đặng Thái Thân	60.000.000	50.000.000	
31	Ngư Hải	60.000.000	60.000.000	
32	Hồng Bàng	70.000.000	70.000.000	
33	Hà Huy Tập	55.000.000	55.000.000	
34	Lê Nin (Từ đường 72m đến bùng bình Hải Quan)	120.000.000	100.000.000	
35	X-V Nghệ Tĩnh	87.500.000	62.500.000	
36	Héc man	72.000.000	72.000.000	
37	Ngô Đức Kế	81.500.000	35.000.000	
38	Đào Tấn	38.000.000	28.750.000	
39	Lê Viết Thuật (Đ. Vinh- Cửa Hội)	45.000.000	38.750.000	
40	Phong Định Cảng	55.000.000	40.000.000	
41	Thái Phiên	71.500.000	50.000.000	
42	Trương Văn Lĩnh	56.250.000	28.750.000	
43	Nguyễn Trường Tộ	38.750.000	13.000.000	
44	An Dương Vương	65.000.000	65.000.000	
45	Phạm Đình Toái	55.000.000	22.000.000	
46	Nguyễn Văn Trỗi	50.000.000	36.000.000	
47	Phùng Chí Kiên	40.000.000	35.000.000	
48	Lý Tự Trọng	38.000.000	30.000.000	
49	Nguyễn Cảnh Chân	50.000.000	50.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
50	Lê Hoàn	65.000.000	65.000.000	
51	Phạm Hồng Thái	42.500.000	25.000.000	
52	Phạm Nguyễn Du (sau chợ Vinh)	56.000.000	38.000.000	
53	Đặng Thai Mai	31.000.000	18.000.000	
54	Nguyễn Sinh Sắc (QL46-Vinh-NĐàn)	45.000.000	22.750.000	
55	Kim Liên (QL46 đoạn Cầu Đước - Cầu Ma)	35.000.000	35.000.000	
56	Nghệ An - Xiêng Khoảng (QL 46 cũ)	35.000.000	25.000.000	
57	Thăng Long (Quốc lộ 1A)	25.000.000	12.000.000	
58	Độc Thiết	62.500.000	62.500.000	
59	Duy Tân	70.000.000	70.000.000	
60	Tuệ Tĩnh			
	- Đoạn qua Hưng Dũng	50.000.000	50.000.000	
	- Đoạn qua Hà Huy Tập	40.000.000	40.000.000	
61	Đinh Công Trứ	50.000.000	50.000.000	
62	Nguyễn Viết Xuân	55.000.000	50.000.000	
63	Kim Đồng	62.500.000	30.000.000	
64	Võ Thị Sáu	40.000.000	30.000.000	
65	Lục Niên	35.000.000	30.000.000	
66	Nguyễn Tuấn Thiện	21.500.000	21.500.000	
67	Bùi Dương Lịch			
	- Đoạn Hưng Đông	25.000.000	18.000.000	
	- Đoạn Quán Bàu	35.500.000	35.500.000	
68	Hoàng Phan Thái	35.000.000	25.000.000	
69	Hải Thượng Lãn Ông			
	Đoạn phường Hà Huy Tập	45.000.000	45.000.000	
	Đoạn phường Hưng Lộc	33.000.000	33.000.000	
70	Hồ Tông Thốc	35.000.000	30.000.000	
71	Mai Lão Bạng	35.000.000	22.000.000	
72	Đường 72 m	87.500.000	40.500.000	
	Đoạn ngã 3 Quán Bàu đến Nguyễn Trường Tộ	59.000.000	40.500.000	
	Đoạn ngã 3 Quán Bàu đến Trương Văn Lĩnh	87.500.000	70.000.000	
73	Phạm Ngũ Lão	33.000.000	23.750.000	
74	Nguyễn Thị Định			
	- Đoạn phường Quang Trung	21.000.000	21.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
	- Đoạn phường Đội Cung	20.000.000	18.750.000	
75	Bạch Liêu	35.000.000	30.000.000	
76	Hồ Xuân Hương	45.000.000	30.000.000	
77	Nguyễn Tiềm	27.500.000	20.000.000	
78	Trần Bình Trọng	41.000.000	20.000.000	
79	Đường NamYangju Dasan	50.000.000	45.500.000	
81	Đội Cung	21.000.000	21.000.000	
B	Các vị trí còn lại			
1	Cửa Nam (nay là phường thành Vinh)			
1	Đề Thám	50.000.000	30.000.000	
2	Hồ Hán Thương	33.000.000	28.000.000	
3	Siêu Hải	24.000.000	15.500.000	
4	Hồ Bá Ôn	40.000.000	40.000.000	
5	Trần Quốc Hoàn	45.000.000	45.000.000	
6	Đặng Văn Thụy	14.500.000	13.500.000	
7	Phạm Ngũ Lão	33.000.000	30.000.000	
8	Các vị trí còn lại	38.900.000	6.600.000	
2	Hồng sơn (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Xiển	60.000.000	40.000.000	
2	Tạ Công Luyện	55.000.000	55.000.000	
3	Nguyễn Công Trứ	45.000.000	45.000.000	
4	Trần Đăng Ninh (Đường sau chợ Vinh)	58.500.000	58.500.000	
5	Nguyễn Viết Phú	30.000.000	30.000.000	
6	Hoàng Kế Viêm	25.000.000	25.000.000	
7	Hoàng Diệu	25.000.000	25.000.000	
8	Hoàng Nguyên Cát	30.000.000	30.000.000	
9	Nguyễn Cảnh Dý	25.000.000	25.000.000	
10	Các vị trí còn lại	58.500.000	12.000.000	
3	Quang Trung (nay là phường Thành Vinh)			
1	Tô Hiến Thành	27.500.000	26.000.000	
2	Nguyễn Nghiễm	35.000.000	35.000.000	
3	Nguyễn Chích	23.000.000	22.000.000	
4	Lê Khôi	27.000.000	27.000.000	
5	Văn Cao	21.400.000	21.400.000	
6	Lương Đình Cúa	21.500.000	21.500.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
7	Hào Thành	21.000.000	16.500.000	
8	Các vị trí còn lại	22.000.000	11.000.000	
4	Lê Mao (nay là phường Thành Vinh)			
1	Trần Hưng Học	21.500.000	21.500.000	
2	Ngô Văn Sở	21.500.000	21.500.000	
3	Đường Đặng Tất	21.500.000	21.500.000	
4	Đường Lê Văn Tám	21.500.000	21.500.000	
5	Đặng Dung	21.500.000	21.500.000	
6	Nguyễn Biểu	21.500.000	21.500.000	
7	Mạc Đình Chi	21.500.000	21.500.000	
8	Cao Lỗ	21.500.000	21.500.000	
9	Nguyễn Hữu Điền	21.500.000	21.500.000	
10	Phùng Phúc Kiều	21.500.000	21.500.000	
11	Hồ Sỹ Đống	21.500.000	21.500.000	
12	Trịnh Hoài Đức	21.500.000	21.500.000	
13	Các vị trí còn lại	15.000.000	11.000.000	
5	Vinh Tân (nay là phường Trường Vinh)			
1	Hồ Hữu Nhân	28.000.000	24.000.000	
2	Đình Nhật Thận	35.000.000	35.000.000	
3	Đường tránh Vinh	38.000.000	38.000.000	
4	Đường 8B (Trần Đình San)	30.000.000	30.000.000	
5	Đường Nguyễn Khuyến	25.000.000	25.000.000	
6	Đường Đặng Nguyên Cẩn	25.000.000	25.000.000	
7	Đường Nguyễn Viết Nhung	35.000.000	35.000.000	
8	Đường Nguyễn Viết Phú	25.000.000	25.000.000	
9	Nguyễn Thúc Tự	45.000.000	45.000.000	
10	Lê Bá Tùng	50.000.000	50.000.000	
11	Các vị trí còn lại	21.750.000	8.750.000	
6	Trung Đô (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Thiếp	30.000.000	25.000.000	
2	Trần Thụ Thận	22.000.000	22.000.000	
3	Nguyễn Sơn	45.000.000	38.000.000	
4	Trần Đăng Ninh	58.500.000	58.500.000	
5	Nguyễn Đình Cẩn	22.000.000	22.000.000	
6	Nguyễn Huy Tự	22.000.000	22.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
7	Cù Chính Lan	25.000.000	25.000.000	
8	Phượng Hoàng	32.000.000	30.000.000	
9	Phan Huy Chú	20.000.000	18.000.000	
10	Phan Huy Ích	18.000.000	18.000.000	
11	Lê Doãn Nhã	20.000.000	18.000.000	
12	Bùi Thị Xuân	22.000.000	17.000.000	
13	Ngô Thị Nhậm	20.000.000	20.000.000	
14	Trần Cảnh Bình	20.000.000	20.000.000	
15	Đường Tàu cũ (Trịnh Toàn)	22.000.000	22.000.000	
16	Các vị trí còn lại	20.000.000	8.000.000	
7	Bến Thủy (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Vĩnh Lộc	30.000.000	30.000.000	
2	Hoàng Thị Loan	35.000.000	30.000.000	
3	Ngô Trí Hòa	28.000.000	12.000.000	
4	Lý Nhật Quang	35.000.000	13.500.000	
5	Lê Thiết Hùng	26.000.000	15.000.000	
6	Phạm Kinh Vỹ	28.000.000	27.000.000	
7	Huỳnh Thúc Kháng	25.000.000	21.000.000	
8	Hàm Nghi	29.000.000	29.000.000	
9	Lý Thái Tông	22.000.000	22.000.000	
10	Nguyễn Văn Giao	26.000.000	21.000.000	
11	Cao Xuân Dục	28.000.000	26.000.000	
12	Tạ Quang Bửu	26.000.000	24.000.000	
13	Nguyễn Huy Oánh	35.000.000	35.000.000	
14	Phạm Thị Tảo	23.000.000	23.000.000	
15	Phan Đà	22.000.000	22.000.000	
16	Nguyễn Bính	22.000.000	22.000.000	
17	Trương Hán Siêu	19.000.000	18.000.000	
18	Nguyễn Thị Thanh	26.000.000	26.000.000	
19	Hồ Quý Ly	32.000.000	28.000.000	
20	Võ Thúc Đồng	40.000.000	40.000.000	
21	Hồ Sỹ Tân	23.000.000	22.000.000	
22	Dũng Quyết	30.000.000	30.000.000	
23	Nguyễn Đức Đạt	25.000.000	24.000.000	
24	Các vị trí còn lại	27.750.000	6.500.000	
8	Hưng Dũng (nay là phường Trường Vinh)			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
1	Tôn Thất Tùng	50.000.000	48.000.000	
2	Nguyễn Duy Trinh	45.000.000	45.000.000	
3	Nguyễn Gia Thiều	40.000.000	40.000.000	
4	Nguyễn Bình Khiêm	40.000.000	35.500.000	
5	Đinh Lễ	46.000.000	46.000.000	
6	Hàm Nghi	29.000.000	28.000.000	
7	Ngô Quảng	30.000.000	30.000.000	
8	Nguyễn Sỹ Quế	30.000.000	30.000.000	
9	Đặng Văn Ngữ	15.000.000	15.000.000	
10	Phạm Ngọc Thạch	35.000.000	35.000.000	
11	Phan Công Tích	35.000.000	32.000.000	
12	Phùng Khắc Khoan	32.000.000	32.000.000	
13	Yên Dũng Thượng	30.000.000	30.000.000	
14	Ngô Quyền	30.000.000	30.000.000	
15	Các vị trí còn lại	28.500.000	10.000.000	
9	Hưng Phúc (nay là phường Trường Vinh)			
1	Nguyễn Khánh Toàn	35.000.000	35.000.000	
2	Nguyễn Quốc Trị	38.000.000	38.000.000	
3	Dương Văn Nga	45.000.000	45.000.000	
4	Tân Phúc	35.000.000	35.000.000	
5	Trần Huy Liệu	65.000.000	65.000.000	
6	Phan Kính	45.000.000	45.000.000	
7	Đường Thành Thái (Lý Thường Kiệt cũ)	55.000.000	55.000.000	
8	Đường Tôn Thị Quế	35.000.000	35.000.000	
9	Yên Bình	35.000.000	35.000.000	
10	Đinh Công Trứ (Đường Đinh Lễ cũ)	46.000.000	46.000.000	
11	Các vị trí còn lại	35.000.000	16.000.000	
10	Hưng Bình (nay là phường Thành Vinh)			
1	Nguyễn Đức Cảnh	75.000.000	60.000.000	
2	Văn Đức Giai	35.000.000	30.000.000	
3	Nguyễn Xuân Ôn	40.000.000	30.000.000	
4	Hồ Sỹ Dương	60.000.000	40.000.000	
5	Nguyễn Quốc Trị	50.000.000	40.000.000	
6	Vạn An	30.000.000	30.000.000	
7	Nguyễn Tiến Tài	35.000.000	35.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
8	Tô Bá Ngọc	30.000.000	30.000.000	
9	Vĩnh Yên	30.000.000	25.000.000	
10	Ngô Tuấn	35.000.000	30.000.000	
11	Các vị trí còn lại	55.000.000	10.000.000	
11	Lê Lợi (nay là phường Thành Vinh)			
1	Nguyễn Đình Chiểu	30.000.000	27.500.000	
2	Chu Văn An	27.500.000	25.500.000	
3	Phan Văn	20.000.000	20.000.000	
4	Đoàn Nhữ Hải	20.000.000	20.000.000	
5	Hoàng Xuân Hân	24.500.000	24.500.000	
6	Lê Lai	22.000.000	22.000.000	
7	Nguyễn Cảnh Toàn	31.000.000	27.500.000	
8	Các vị trí còn lại	30.000.000	11.000.000	
12	Trường Thi (nay là phường Trường Vinh)			
1	Trần Quang Diệu	45.000.000	45.000.000	
2	Lê Văn Hưu	40.000.000	40.000.000	
3	Đào Duy Từ	40.000.000	40.000.000	
4	Nguyễn Xí	50.000.000	50.000.000	
5	Trần Thủ Độ	40.000.000	40.000.000	
6	Đình Bạt Tuy	40.000.000	40.000.000	
7	Lương Thế Vinh	40.000.000	40.000.000	
8	Phan Sỹ Thục	40.000.000	35.000.000	
9	Đặng Thúc Hứa	30.000.000	30.000.000	
10	Cáo Bá Quát	30.000.000	30.000.000	
11	Nguyễn Kiệm	30.000.000	30.000.000	
12	Vương Thúc Mậu	45.000.000	30.000.000	
13	Nguyễn Trung Ngạn	45.000.000	45.000.000	
14	Vương Thúc Quý	30.000.000	30.000.000	
15	Trà Lân	40.000.000	40.000.000	
16	Hoàng Văn Tâm	25.000.000	25.000.000	
17	Cao Huy Đình	35.000.000	35.000.000	
18	Ngô Sỹ Liên	35.000.000	35.000.000	
19	Nguyễn Đức Mậu	30.000.000	30.000.000	
20	Nguyễn Huy Oánh	35.000.000	35.000.000	
21	Đàm Văn Lễ	30.000.000	30.000.000	
22	Các vị trí còn lại	14.500.000	10.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
13	Hà Huy Tập (nay là phường Vinh Phú)			
1	Hoàng Văn Thụ	30.000.000	30.000.000	
2	Phan Cảnh Quang	30.000.000	30.000.000	
3	Nguyễn Năng Tĩnh	35.000.000	18.000.000	
4	Tô Ngọc Vân	31.000.000	31.000.000	
5	Lê Văn Miến	31.000.000	31.000.000	
6	Đường Kênh Bắc: Từ Mai Hắc Đế đến cầu Kênh Bắc	35.000.000	35.000.000	
7	Lê Doãn Sửu	31.000.000	31.000.000	
8	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	26.500.000	26.500.000	
9	Nguyễn Trọng Phiệt	22.000.000	22.000.000	
10	Trần Quốc Toàn	31.000.000	31.000.000	
11	Lưu Đức An	32.500.000	32.500.000	
12	Tổng Duy Tân	27.000.000	27.000.000	
13	Phan Tất Thông	25.000.000	25.000.000	
14	Trần Quang Khải	27.000.000	27.000.000	
15	Tôn Thất Thuyết	27.000.000	27.000.000	
16	Nguyễn Trương khoát	31.000.000	31.000.000	
17	Tuệ Tĩnh	35.000.000	35.000.000	
18	Bùi Huy Bích	31.000.000	31.000.000	
19	Các vị trí còn lại	24.000.000	16.000.000	
14	Hưng Lộc (nay là phường Vinh Lộc)			
1	Lê Quý Đôn	22.750.000	22.750.000	
2	Bùi Huy Bích	31.000.000	31.000.000	
3	Trần Tấn	23.750.000	22.500.000	
4	Đặng Như Mai	25.000.000	25.000.000	
5	Bầu Trỏ	25.500.000	25.500.000	
6	Trần Trùng Quang	22.500.000	16.500.000	
7	Hoàng Tá Thôn	17.500.000	16.250.000	
8	Hoàng Trọng Trì	25.000.000	25.000.000	
9	Trần Khánh Dư	20.000.000	20.000.000	
10	Trần Minh Tông	25.000.000	25.000.000	
11	Vạn Xuân	27.750.000	27.750.000	
12	Trần Thánh Tông	22.500.000	20.000.000	
13	Các vị trí còn lại	25.000.000	7.500.000	
15	Quán Bàu (nay là phường Vinh Hưng)			

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
1	Nguyễn Cảnh Hoan	45.500.000	45.500.000	
2	Ngô Gia Tự	57.000.000	51.500.000	
3	Nguyễn Lương Bằng	35.500.000	35.500.000	
4	Xuân Thái	30.000.000	30.000.000	
5	Yên Xuân	44.000.000	27.000.000	
6	Phạm Huy	31.500.000	31.500.000	
7	Hồ Bá Kiện	40.500.000	22.500.000	
8	Tản Đà	31.500.000	30.000.000	
9	Nguyễn Chí Thanh	34.000.000	34.000.000	
10	Các vị trí còn lại	28.500.000	7.500.000	
16	Nghi Phú (nay là phường Vinh Phú)			
1	Nguyễn Văn Tổ	23.000.000	15.000.000	
2	Phú Yên	25.000.000	25.000.000	
3	Chu Trạc	20.000.000	20.000.000	
4	Trung Lộc	25.000.000	25.000.000	
5	Các vị trí còn lại	27.500.000	7.500.000	
17	Hưng Đông (nay là phường Vinh Hưng)			
1	Đình Văn Chất	16.000.000	16.000.000	
2	Nguyễn Sư Hồi	16.000.000	16.000.000	
3	Hồ Ngọc Lãm	20.000.000	20.000.000	
4	Nguyễn Chí Thanh	25.000.000	25.000.000	
5	Minh Huệ	20.000.000	20.000.000	
6	Trần Hữu Thung	15.000.000	15.000.000	
7	Các vị trí còn lại	13.000.000	8.500.000	
18	Hưng Chính (nay là phường Thành Vinh)			
1	Kim Liên	35.000.000	35.000.000	
2	Lê Xuân Đào	15.000.000	15.000.000	
3	Ngô Đức Mai	15.000.000	15.000.000	
4	Chính Địch	12.000.000	10.000.000	
5	Tổng Tất Thắng	20.000.000	16.000.000	
6	Nguyễn Thị Hồng Vân	12.000.000	12.000.000	
7	Các vị trí còn lại	16.000.000	5.200.000	
19	Đông Vinh (nay là phường Thành Vinh)			
1	Trần Nguyên Hân	24.000.000	23.000.000	
2	Nguyễn Xuân Linh	19.250.000	14.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
3	Nguyễn Phùng Thời	16.000.000	13.500.000	
4	Nguyễn Hiền	20.000.000	14.000.000	
5	Hoàng Trung Thông	18.000.000	14.000.000	
6	Phan Thúc Trực	18.000.000	18.000.000	
7	Xuân Thuỷ	18.000.000	18.000.000	
8	Hồ Phi Tích	21.750.000	21.750.000	
9	Trần Nhật Duật	23.500.000	23.500.000	
10	Nam Cao	19.250.000	19.250.000	
11	Trần Đình Phong	18.000.000	18.000.000	
12	Nguyễn Tiềm	23.500.000	21.750.000	
13	Chính Hữu	12.750.000	12.750.000	
14	Các vị trí còn lại	15.500.000	5.500.000	
20	Nghi Đức (nay là phường Vinh Phú)			
1	Đường Bùi Thế Đạt (Đường Nghi Đức - Nghi Thiết)	25.500.000	21.250.000	
2	Đường Sư Vạn Hạnh (Đường Nghi Đức - Trại Thương Binh 4)	24.250.000	21.250.000	
3	Đường Lê Ngọc Hân (Đường xóm Xuân Thịnh - Xuân Mỹ)	15.000.000	15.000.000	
4	Đường Nguyễn Phi Ý Lan (Đường xóm Xuân Đức - Xuân Bình 14)	18.500.000	15.000.000	
5	Đường Hoàng Kim Giao (Đường nội xóm Xuân Trung).	18.500.000	18.500.000	
6	Các vị trí còn lại	15.500.000	7.000.000	
21	Nghi Ân (nay là phường Vinh Phú)			
1	Trần Văn Quang	14.250.000	11.250.000	
2	Bùi Thế Đạt	17.000.000	14.250.000	
3	Phạm Chinh	8.500.000	8.000.000	
4	Phạm Duy Thanh	17.000.000	11.250.000	
5	Thanh Niên	15.500.000	12.750.000	
6	Các vị trí còn lại	7.250.000	6.500.000	
22	Đội Cung (nay là phường Thành Vinh)			
1	Vệ Định	18.250.000	18.250.000	
2	Trần Nhật Duật	25.850.000	23.500.000	
3	Yên Nghị	19.250.000	19.250.000	
4	Các vị trí còn lại	21.750.000	5.500.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
23	Hưng Hòa (nay là phường Trường Vinh)			
1	Đường ven sông lam	20.000.000	15.000.000	
2	Đường Hòa Thịnh	15.000.000	15.000.000	
3	Yên Lưu	15.000.000	15.000.000	
4	Đường Hòa Thái	20.000.000	15.000.000	
5	Vạn Xuân	25.000.000	25.000.000	
6	Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài	30.000.000	30.000.000	
7	Đường Hòa Lộc	15.000.000	15.000.000	
8	Phú Văn	15.000.000	15.000.000	
9	Các vị trí còn lại	8.125.000	6.500.000	
24	Xã Nghi Kim (nay là phường Vinh Hưng)			
1	Đường Xuân Lộc	25.000.000	18.000.000	
2	Đường Hồng Liễu	23.000.000	23.000.000	
3	Đường Đặng Thai Mai	31.000.000	18.000.000	
4	Đường Cao Huy Tuân	20.000.000	16.000.000	
5	Đường Xuân Tiến	18.000.000	18.000.000	
6	Đường Nhân Nghĩa	20.000.000	16.000.000	
7	Đường Kim Xuân	16.000.000	16.000.000	
8	Các vị trí còn lại	18.000.000	7.000.000	
25	Xã Nghi Liên (nay là phường Vinh Hưng)			
1	Đường Thăng Long	23.000.000	17.500.000	
2	Đường Hồng Liên	20.000.000	12.000.000	
3	Đường Bạch Cầm	16.000.000	12.000.000	
4	Đường Trung Liên	16.000.000	12.000.000	
5	Đường Hoàng Hanh	16.000.000	14.000.000	
6	Đường Tây Liên	14.000.000	14.000.000	
7	Đường Kim Yên	14.000.000	12.000.000	
8	Đường Phúc Hậu	15.000.000	12.000.000	
9	Đường Yên Lạc	12.000.000	12.000.000	
10	Đường Lê Huy Tích	12.000.000	12.000.000	
11	Đường Bắc Liên	12.000.000	10.000.000	
12	Đường Nguyễn Toàn	10.000.000	10.000.000	
13	Nguyễn Phùng	8.000.000	8.000.000	
14	Đường Đông Liên	13.000.000	13.000.000	
15	Đường Đặng Đình Hồ	9.000.000	6.500.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
16	Đường Lương Lương	9.000.000	9.000.000	
17	Đường Lê Duy Thước	10.000.000	10.000.000	
18	Đường Phở Môn	12.000.000	6.500.000	
19	Đường Trung Nội	12.000.000	9.000.000	
20	Đường Kim Chi	14.000.000	9.000.000	
21	Đường Phạm Xuân Phong	11.000.000	10.000.000	
22	Đường Lê Trọng Thiên	10.000.000	10.000.000	
23	Đường Nam Liên	12.000.000	12.000.000	
24	Đường Bùi Hiến	17.000.000	17.000.000	
25	Các vị trí còn lại	24.000.000	6.500.000	
II	HƯNG NGUYỄN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 46A	30.000.000	30.000.000	
2	Đ. tránh Vinh	20.000.000	15.000.000	
3	TL 542C	20.000.000	18.000.000	
5	TL 542E	18.000.000	5.000.000	
6	Đ. Nguyễn Văn Trỗi	18.000.000	18.000.000	
7	Các vị trí còn lại	12.000.000	1.500.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 46B	20.000.000	9.000.000	
2	TL 558	16.000.000	15.000.000	
4	542E	7.000.000	7.000.000	
5	542C	20.000.000	20.000.000	
6	Đường 72m	35.000.000	35.000.000	
7	Đ. Ven Sông Lam	5.000.000	5.000.000	
8	Đ. tránh Vinh	15.000.000	15.000.000	
9	Đ. 8B	14.000.000	10.000.000	
10	Đ Nguyễn Văn Trỗi	9.000.000	9.000.000	
11	Đ Quán Bánh - Eo gió	12.000.000	12.000.000	
12	Đ Nguyễn Văn Bé	15.000.000	8.000.000	
13	Lê Xuân Đào	15.000.000	8.000.000	
14	Nguyễn Trường Tộ	3.000.000	3.000.000	
15	Các vị trí còn lại	7.000.000	1.000.000	
III	NAM ĐÀN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 46	25.000.000	13.000.000	
2	Quốc lộ 46C	18.000.000	3.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
3	Đ Phan Bội Châu	15.000.000	15.000.000	
4	Đ. Mai Hắc Đế	10.000.000	10.000.000	
5	Ngã 4 chợ Sa Nam đến Bến Phà	20.000.000	20.000.000	
6	Quốc lộ 15A	20.000.000	3.000.000	
7	DH 3	10.000.000	8.000.000	
8	DH 4	8.000.000	8.000.000	
9	Đường Vincom	25.000.000	7.000.000	
10	Các vị trí còn lại	8.000.000	500.000	
B	Các xã còn lại			
1	Quốc lộ 46	24.000.000	5.000.000	
2	Quốc lộ 15A	7.000.000	3.000.000	
3	Đường tỉnh 540	11.000.000	8.000.000	
4	Quốc lộ 46B	12.000.000	11.000.000	
5	Quốc lộ 46C	12.000.000	7.000.000	
6	Đường tỉnh 539B	12.000.000	5.000.000	
7	Đường tỉnh 542D	14.000.000	10.000.000	
8	Đường tỉnh 539C	7.000.000	5.000.000	
9	Các vị trí còn lại	11.500.000	300.000	
IV	THANH CHUÔNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 46B	35.000.000	5.000.000	
2	Đường tỉnh lộ 533B	20.000.000	4.000.000	
3	Tỉnh lộ 549 cũ (từ chợ K9)	15.000.000	15.000.000	
4	Tôn Thị Quế	14.000.000	5.000.000	
5	Nguyễn Sỹ Sách	15.000.000	15.000.000	
6	Đặng Thúc Hứa	9.000.000	9.000.000	
7	Võ Quý Huân	8.000.000	8.000.000	
8	Đức Phổ	15.000.000	15.000.000	
9	Các vị trí còn lại	7.000.000	500.000	
B	Các xã còn lại			
1	Quốc lộ 46	12.000.000	4.500.000	
2	Quốc lộ 46B	15.000.000	6.000.000	
3	Quốc lộ 7B	6.000.000	6.000.000	
4	Đường mòn Hồ Chí Minh	6.000.000	3.000.000	
5	Quốc lộ 46C	13.000.000	1.060.440	
6	Các vị trí còn lại	3.300.000	300.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
V	ĐÔ LƯƠNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 7A (Chợ mới Hải An)	45.000.000	45.000.000	
2	Quốc lộ 7A (Đoạn từ ngã tư Huyện ủy)	42.000.000	42.000.000	
3	Quốc lộ 7A (Đoạn từ trường THPT Đội Cung)	30.000.000	30.000.000	
4	Quốc lộ 7A (Đoạn từ đường khối 7 ra đường 45 m)	30.000.000	30.000.000	
5	Quốc Lộ 46 (đường lý nhật Quang)	40.000.000	40.000.000	
6	Quốc lộ 15A	40.000.000	25.000.000	
7	Đường Nguyễn Cảnh Hoan	16.000.000	15.000.000	
8	Đường Biện Văn Thanh	12.000.000	12.000.000	
9	Đường Phương Liên	9.000.000	9.000.000	
10	Đường Hoàng Diệu	35.000.000	35.000.000	
11	Đường Nguyễn Nguyên Thành	15.000.000	15.000.000	
12	Đường Phan Bội Châu	22.000.000	20.000.000	
13	Các vị trí còn lại	12.500.000	600.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	12.000.000	4.500.000	
2	Quốc Lộ 7B	12.000.000	6.000.000	
3	Đường N5	12.000.000	9.000.000	
4	QL15A	15.000.000	4.500.000	
5	QL 46	12.000.000	6.500.000	
6	Đường Tràng Minh	14.500.000	3.500.000	
7	Đường Khuôn Đại Sơn	8.000.000	2.000.000	
8	Đường Nguyễn Nguyên Thành	12.500.000	10.000.000	
9	Đường Yên Đà	19.500.000	7.500.000	
10	Các vị trí còn lại	10.000.000	450.000	
VI	TÂN KỲ			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 15A:	11.000.000	2.500.000	
2	Đường 15B	20.000.000	2.200.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
3	Quốc lộ 48E	22.000.000	1.400.000	
4	Đường HCM	12.000.000	1.500.000	
5	Nguyễn Trãi	12.000.000	6.500.000	
6	Lê Lợi	20.000.000	16.000.000	
7	Đường Hồ Tông Thốc	8.500.000	6.500.000	
8	Đường Nguyễn Đức Đạt	6.500.000	4.500.000	
9	Đường Ngô Trí Hòa	4.500.000	4.000.000	
10	Đường Bạch Liêu	12.000.000	4.000.000	
11	Các vị trí còn lại	4.500.000	300.000	
B	Các xã còn lại			
1	Quốc lộ 48 E	6.000.000	2.000.000	
2	Đường 15B	3.500.000	1.200.000	
3	Đường HCM	3.000.000	1.500.000	
	Đường tỉnh lộ 534 D	5.000.000	500.000	
	Quốc lộ 48D	5.000.000	1.800.000	
	Đường tỉnh lộ 534B	10.000.000	750.000	
5	Các vị trí còn lại	2.000.000	200.000	
VII	ANH SƠN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Đường Quốc lộ 7A	22.000.000	9.000.000	
2	Đường Tỉnh lộ 534C (Thị trấn Anh Sơn đi cửa khẩu về)	8.000.000	2.000.000	
3	Đường huyện 347	10.000.000	2.600.000	
4	Đường trung tâm nội thị	10.000.000	5.500.000	
5	Đường mép sau nghĩa trang liệt sỹ quốc tế Việt Lào	8.500.000	8.000.000	
6	Đường khối và các vị trí còn lại	5.600.000	300.000	
B	Các xã còn lại			
1	Đường Quốc lộ 7A	12.000.000	2.500.000	
2	Đường Hồ Chí Minh	10.000.000	1.500.000	
3	Đường Tỉnh lộ 534	2.500.000	1.200.000	
4	Đường 347	10.000.000	2.600.000	
5	Các vị trí còn lại	7.500.000	300.000	
VIII	CON CUÔNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 7A	30.000.000	1.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
2	Đường huyện	10.000.000	2.000.000	
3	Đường nội thị	15.000.000	2.500.000	
4	Các vị trí còn lại	9.000.000	150.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	4.000.000	1.000.000	
2	Đường huyện	1.400.000	150.000	
3	Đường QH 319	3.000.000	1.800.000	
4	Các vị trí còn lại	1.500.000	80.000	
IX	TƯỜNG DƯƠNG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 7A	15.000.000	500.000	
2	Các đường QH	7.000.000	900.000	
3	Các vị trí còn lại	3.000.000	150.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL7A	10.000.000	1.600.000	
2	Quốc lộ 48C	5.500.000	500.000	
3	Quốc lộ 16C (Đường tây Nghệ An cũ)	500.000	500.000	
4	Các vị trí còn lại	2.000.000	140.000	
X	KỶ SƠN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Trục GT chính (vị trí 1)- QL7A	20.000.000	2.500.000	
2	Đường Mường Xén - Tây Sơn	4.500.000	450.000	
3	Các vị trí còn lại	2.500.000	120.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	4.000.000	1.500.000	
2	Trục GT chính (vị trí 1)- QL16	2.500.000	180.000	
3	Đường tỉnh lộ 543.D	3.000.000	220.000	
4	Các vị trí còn lại	2.500.000	120.000	
XI	QUẾ PHONG			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 16	9.000.000	700.000	
2	Tỉnh lộ 544B	16.000.000	1.000.000	
3	Tuyến đường vành đai	12.000.000	5.000.000	
4	Các vị trí còn lại	9.600.000	100.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
B	Các xã còn lại			
1	Trục GT chính QL48	4.000.000	1.000.000	
2	Tuyến QL16	4.000.000	500.000	
4	Tuyến đường Tỉnh lộ 544B	1.200.000	1.200.000	
5	Tuyến QL 48D	1.300.000	500.000	
6	Các vị trí còn lại	2.000.000	100.000	
XII	QUỖ CHÂU			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Đường Quốc lộ 48			
	Đốc Thiết	7.000.000	7.000.000	
	Lê Lợi	14.000.000	9.600.000	
	Thảm Ôm	7.200.000	6.400.000	
2	Đường tỉnh lộ 544	6.000.000	2.500.000	
3	Đường huyện	3.200.000	500.000	
	Hoàng Nguyên Cát	6.400.000	6.400.000	
	Cắm Lứ	8.000.000	3.200.000	
	Phủ Bọn	9.600.000	5.600.000	
	Mình Châu	9.600.000	4.500.000	
	Trần Phở	4.800.000	2.400.000	
	Mai Kính	9.600.000	3.200.000	
	Hoàng Văn Thụ	9.600.000	9.600.000	
	Đặng Như Mai	9.600.000	2.400.000	
	Trà Bồng	9.000.000	6.000.000	
	Các vị trí còn lại	5.500.000	250.000	
B	Các xã còn lại			
	Đường ĐH1	800.000	600.000	
	Quốc lộ 48	4.000.000	1.600.000	
	Tỉnh lộ 544	1.200.000	950.000	
	Quốc lộ 48D	1.200.000	600.000	
	Các vị trí còn lại	1.500.000	200.000	
XIII	QUỖ HỢP			
A	Thị trấn (cũ)			
1	T.đó: Trục GT chính (Vị trí 1- Đ. QL 48C)	25.000.000	3.000.000	
2	Đường huyện	7.000.000	3.500.000	
3	Đường nội thị, nối tuyến đường QL 48 C	10.000.000	3.500.000	
4	Đường nhựa nội thị, nối	7.000.000	3.500.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
	tuyến đường QL 48 C			
5	Các vị trí còn lại	3.000.000	250.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 48	4.500.000	3.000.000	
2	QL 48C	4.000.000	800.000	
3	QL 48D	1.600.000	700.000	
4	TL 532	2.500.000	1.200.000	
5	QI 48E	3.000.000	2.500.000	
6	TL 531	1.000.000	400.000	
7	Các vị trí còn lại	2.250.000	200.000	
XIV	TX THÁI HOÀ			
1	Đường Quốc lộ 48	30.000.000	8.000.000	
2	Đường Hồ Chí Minh	9.000.000	8.000.000	
3	Tỉnh lộ 545 (QL 48D)	20.000.000	4.500.000	
4	Đường 19/5	15.000.000	10.000.000	
5	Đường 3/2	20.000.000	20.000.000	
6	Đường Chu Huy Mân	28.000.000	24.000.000	
7	Đường Lê Hồng Phong	28.000.000	20.000.000	
8	Đường Hải Thượng Lãn Ông	26.000.000	15.000.000	
9	Đường Phạm Đình Toái	15.000.000	10.000.000	
10	Đường Phan Bội Châu	14.000.000	6.000.000	
11	Đường Văn Đức Giai	9.000.000	9.000.000	
12	Các vị trí còn lại	16.000.000	1.200.000	
XV	NGHĨA ĐÀN			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Đường HCM	6.000.000	3.300.000	
2	Quốc lộ 48E (đường Quang Trung + Đường Lê Lợi)	7.000.000	7.000.000	
3	TL 531 (đường 1/5)	15.000.000	15.000.000	
4	Đường Ba Tơ	15.000.000	8.000.000	
5	Mai Hắc Đế	9.000.000	9.000.000	
6	Nguyễn Cảnh Hoan	8.000.000	8.000.000	
7	Lê Hồng Phong	12.000.000	12.000.000	
8	Các vị trí còn lại	12.000.000	500.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 48 A	4.500.000	2.500.000	
2	Đường HCM	5.000.000	2.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
3	QL 48 E (đường TL 531 cũ)	5.000.000	1.500.000	
4	QL 48 D (đường 545 cũ)	6.000.000	2.000.000	
5	QL 15A	4.000.000	1.000.000	
6	Tỉnh lộ 531	1.200.000	900.000	
7	Các vị trí còn lại	3.000.000	300.000	
XVI	TX HOÀNG MAI			
A	Các tuyến đường chính			
1	Quốc lộ 1A			
	Quỳnh Xuân	18.000.000	17.000.000	
	Mai Hùng	21.000.000	16.500.000	
	Quỳnh Thiện	35.000.000	10.000.000	
	Quỳnh Vinh	30.000.000	30.000.000	
2	Quốc lộ 48D			
	Quỳnh Trang	5.200.000	5.200.000	
	Quỳnh Vinh	8.000.000	7.000.000	
	Quỳnh Lộc	10.000.000	7.000.000	
	Quỳnh Thiện	17.500.000	17.500.000	
	Quỳnh Lập	10.000.000	10.000.000	
3	Quốc lộ 48E			
	Quỳnh Xuân	7.500.000	4.500.000	
	Quỳnh Phương	12.000.000	8.000.000	
	Quỳnh Liên	7.000.000	7.000.000	
4	Tỉnh lộ 537B			
	Quỳnh Thiện	12.000.000	12.000.000	
	Quỳnh Dị	10.000.000	10.000.000	
	Quỳnh Phương	10.000.000	8.000.000	
	Quỳnh Liên	10.000.000	8.000.000	
5	Hoàng Sa	6.000.000	6.000.000	
6	Trần Nhật Duật	10.000.000	6.000.000	
7	Hồ Văn Sinh	15.000.000	12.000.000	
8	Trần Quang Khải	14.000.000	6.000.000	
9	Đường Ven Biển	12.000.000	5.500.000	
B	Vị trí còn lại các địa bàn xã, phường			
1	Phường Quỳnh Thiện	10.000.000	2.000.000	
2	Phường Quỳnh Dị	20.000.000	3.000.000	
3	Phường Quỳnh Phương	8.000.000	2.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
4	Phường Mai Hùng	4.000.000	1.200.000	
5	Phường Quỳnh Xuân	2.000.000	800.000	
6	Xã Quỳnh Liên	1.500.000	1.500.000	
7	Xã Quỳnh Lập	12.000.000	1.600.000	
8	Xã Quỳnh Lộc	7.000.000	1.000.000	
9	Xã Quỳnh Vinh	10.000.000	1.000.000	
10	Xã Quỳnh Trang	2.800.000	900.000	
XVII	QUỲNH LƯU			
A	Thị trấn Cầu Giát (cũ)			
1	QL 1A	35.000.000	18.000.000	
2	QL 48B (537A)	25.000.000	10.000.000	
3	Đường QL1A đi ga Giát	15.000.000	9.000.000	
4	Đường khu vực Giếng khối 1	12.000.000	12.000.000	
5	Đường Bờ kênh N17	12.000.000	12.000.000	
6	Đường trục chính nội thị	15.000.000	9.000.000	
7	Đường Nam chợ Giát	15.000.000	15.000.000	
8	Đường trục chính nội thị phía Bắc chợ Giát	17.000.000	16.000.000	
9	Các vị trí còn lại	12.000.000	5.000.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 1A	20.000.000	13.000.000	
	Quốc lộ 48B	18.000.000	5.500.000	
2	QL 48B (537A)	25.000.000	5.000.000	
3	QL 48E	9.000.000	2.500.000	
	Tỉnh lộ 537B	20.000.000	12.000.000	
	Tỉnh lộ 537D	15.000.000	6.000.000	
	Tỉnh lộ 538	8.000.000	1.000.000	
5	Các vị trí còn lại	18.000.000	600.000	
XVIII	YÊN THÀNH			
A	Thị trấn (cũ)			
1	Quốc lộ 7B (cũ là TL 538)	35.000.000	15.000.000	
2	Nội Thị 538B	25.000.000	10.000.000	
3	Quốc lộ 48E (cũ là TL 534)	20.000.000	4.000.000	
4	TL 538E (cũ Đường Thị Đức, Đường Trung tâm QH48m)	20.000.000	7.000.000	
5	Đường Phan Công Tích	15.000.000	15.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
6	Đường Tác Bấy	15.000.000	15.000.000	
7	Đường Nguyễn Hữu Dung	15.000.000	10.000.000	
8	Đường Hoàng Tá Thôn	14.000.000	3.200.000	
9	Các vị trí còn lại	13.000.000	600.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 7A	22.500.000	15.000.000	
2	QL 7B (cũ là TL 538)	19.000.000	15.000.000	
3	Quốc lộ 48E (cũ là TL 534)	20.000.000	2.000.000	
4	TL 537 (cũ là HL 533)	11.000.000	9.000.000	
5	TL 538 C (cũ là đường 205)	14.000.000	10.500.000	
6	Đường TL 533 (cũ đường Bảo Thành- Đại sơn Đô Lương)	5.000.000	2.000.000	
7	Các vị trí còn lại	13.000.000	300.000	
XIX	DIỄN CHÂU			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 1A	50.000.000	20.000.000	
2	QL 7 A	30.000.000	17.000.000	
	Đường trục chính	20.000.000	3.000.000	
	Đường nhựa xã	17.000.000	4.500.000	
4	Các vị trí còn lại	11.000.000	1.600.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 1A	24.000.000	13.500.000	
2	QL 48	12.000.000	6.000.000	
3	QL 7A	15.000.000	13.500.000	
4	QL 7B	22.000.000	9.000.000	
5	TL 538 C	10.000.000	4.000.000	
	Ngọc - Thái ĐH (263)	10.000.000	5.000.000	
	Diễn Yên- Diễn Mỹ- Diễn Hải	10.000.000	10.000.000	
8	Các vị trí còn lại	10.000.000	1.000.000	
XX	NGHI LỘC			
A	Thị trấn (cũ)			
1	QL 1A	28.000.000	16.000.000	
2	Đặng Thái Thân (TL 542E)	24.000.000	19.000.000	
3	Trương Văn Lĩnh	12.500.000	10.000.000	
4	Đình Văn Chất	7.000.000	6.000.000	
5	Hoàng Phan Thái	19.000.000	19.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
6	Hoàng Đan	12.500.000	6.000.000	
7	Nguyễn Thức Tự	16.500.000	10.000.000	
8	Các vị trí còn lại	14.000.000	1.500.000	
B	Các xã còn lại			
1	QL 1A	14.000.000	12.000.000	
2	QL 46	26.000.000	12.000.000	
3	Quốc lộ 7C (N5)	20.000.000	14.000.000	
4	QL 48E (TL 534 cũ)	15.000.000	5.000.000	
5	Đường giao thông nối Vinh - Cửa Lò	35.000.000	35.000.000	
6	Đường giao thông nối Vinh - Cửa Hội	18.000.000	15.000.000	
7	Đường Nam Cẩm - Cửa Lò	25.000.000	12.000.000	
8	HL Đức - Thiết	18.000.000	9.000.000	
9	HL Phúc Thọ - Chợ Sơn	10.000.000	9.200.000	
10	Đường Quán Hành - Xã Đoài	14.000.000	6.500.000	
11	Nguyễn Sinh Cung	16.000.000	14.000.000	
12	Tuyến đường 536	25.000.000	16.000.000	
13	Đường Ven biển	18.000.000	14.000.000	
14	Các vị trí còn lại	14.000.000	600.000	
XXI	CỬA LÒ			
A	Các tuyến đường chính			
1	Đường Bình Minh			
	Phường Nghi Hải	48.000.000	48.000.000	
	Phường Nghi Hoà	42.000.000	42.000.000	
	P. Nghi Hương	70.000.000	65.000.000	
	P. Nghi Thu	65.000.000	65.000.000	
	P. Thu Thuỷ	65.000.000	65.000.000	
	P. Nghi Thuỷ	32.000.000	22.400.000	
2	Đường dọc 15m (Nguyễn Sư Hôi)			
	P. Nghi Hương	32.000.000	32.000.000	
	P. Nghi Thu	24.000.000	24.000.000	
	P. Thu Thuỷ	32.000.000	32.000.000	
3	Đường dọc số 2 (Đường Mai Thúc Loan)			
	P. Nghi Hoà	18.500.000	11.000.000	
	P. Nghi Hương	32.000.000	26.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
	P. Nghi Thu	36.000.000	36.000.000	
	P. Thu Thủy	32.000.000	32.000.000	
4	Đường dọc số 2'			
	P. Nghi Thu	22.000.000	22.000.000	
	P. Thu Thủy	20.000.000	20.000.000	
	P. Nghi Hương	20.000.000	20.000.000	
5	Đường dọc số 3 (Nguyễn Huệ)			
	P. Nghi Hoà	15.000.000	15.000.000	
	P. Thu Thủy	30.000.000	30.000.000	
	P. Nghi Hương	30.000.000	22.000.000	
	P. Nghi Thu	24.000.000	24.000.000	
6	Đường ngang số 1 (Nguyễn Xí)			
	P. Thu Thủy	60.000.000	60.000.000	
	P. Nghi Thủy	64.000.000	64.000.000	
7	Đường ngang số 5 (Đường Nguyễn Cảnh Quế)			
	P. Nghi Thu	16.000.000	16.000.000	
	P. Thu Thủy	32.000.000	20.000.000	
8	Đường ngang số 3 (Hoàng Tá Thôn)			
	P. Thu Thủy	32.000.000	32.000.000	
	P. Nghi Thu	12.000.000	12.000.000	
9	Đường ngang số 4 (Cửa Xá)			
	P. Thu Thủy	24.000.000	16.000.000	
	P. Nghi Thu	12.000.000	6.400.000	
10	Đường ngang số 7 (Sào Nam)	28.000.000	16.000.000	
11	Đường ngang số 11 (Nguyễn Sinh Cung) - Nghi Hương	32.000.000	20.000.000	
12	Đường ngang số 6 (Nguyễn Năng Tĩnh)			
	p. Nghi Thu	20.000.000	20.000.000	
	P. Thu Thủy	32.000.000	30.000.000	
13	Đường ngang số 8 (Nguyễn Thúc Tựu)			
	p. Nghi Thu	28.000.000	24.000.000	
	P. Nghi Hương	30.000.000	25.000.000	

TT	Tên đơn vị, tên đường phố	Mức giá dự thảo năm 2026 (ĐVT: Đ/m ²)		Ghi chú
		Cao nhất	Thấp nhất	
14	Đường ngang số 19, 20, 21, 22 (Nghị Hoà)	27.500.000	11.000.000	
15	Đường ngang số 9 (Nghị Hương) (Nguyễn Duy Trinh)	25.000.000	24.000.000	
16	Đường ngang số 9'(Nghị Hương) (Nguyễn Thúc Đường)	25.000.000	24.000.000	
17	Đường ngang số 10 (Nghị Hương) (Ngô Quảng)	28.000.000	22.000.000	
18	Đường ngang số 11A (Nghị Hương) (Hoàng Văn Tâm)	26.000.000	24.000.000	
19	Đường ngang số 13, Nghị Hương (Đặng Thái Thuyền)	20.000.000	20.000.000	
20	Đường QL 46	24.000.000	24.000.000	
21	Đ. Hoàng Nguyên Cát	20.000.000	20.000.000	
22	Đường Ven Biển	16.000.000	15.000.000	
23	Đại lộ Vinh - Cửa Lò	35.000.000	35.000.000	
B	Các vị trí còn lại	24.000.000	6.400.000	
1	P. Nghị Hương	15.000.000	6.400.000	
2	P. Nghị Thu	24.000.000	6.400.000	
3	P. Thu Thủy	16.000.000	7.000.000	
4	P. Nghị Hải	12.000.000	9.600.000	
5	P. Nghị Hoà	11.000.000	8.000.000	
6	P. Nghị Thủy	12.000.000	7.000.000	
7	P. Nghị Tân	14.000.000	7.000.000	

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 2657/BCTĐ-STP

Nghệ An, ngày 28 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Nghị quyết quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, phúc đáp Công văn số 11173/SNNMT-KHTC ngày 27/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An, sau khi nghiên cứu dự thảo, đối chiếu với quy định của pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết như sau:

I. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH TỪNG NỘI DUNG

1. Về thẩm quyền và sự cần thiết ban hành văn bản

Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai số 31/2024/QH 15 quy định:

”3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo”.

Căn cứ nhiệm vụ được giao, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01/01/2026 là phù hợp thẩm quyền và cần thiết.

2. Về tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của Nghị quyết với hệ thống pháp luật hiện hành

2.1. Về bảng giá đất

a) Theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Luật Đất đai thì “Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất

thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn'. Tuy nhiên, theo giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 10877/TTr-SNNMT thì vùng giá trị, thửa đất chuẩn là một khái niệm mới, chưa có hướng dẫn cụ thể, Nghệ An chưa có bản đồ địa chính số được chỉnh lý, cập nhật khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời chưa được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về bản đồ địa chính.

Như vậy, nếu chưa đủ các điều kiện để xây dựng bảng giá trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì sẽ xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí. Tuy nhiên, đối chiếu với dự thảo bảng giá đất lại thấy đang xây dựng đến tuyến đường, thửa đất, không quy định theo vị trí. Như vậy việc xây dựng bảng giá đất đang mâu thuẫn với giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường (nhóm đất nông nghiệp, phi nông nghiệp... chưa xác định vị trí 1, 2... theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP).

Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) quy định:

“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh 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 với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”

Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ các quy định trên nghiên cứu, chỉnh sửa bảng giá đất cho phù hợp với quy định.

b) Về nguyên tắc, phương pháp, số liệu, mức giá... đề nghị đảm bảo thực hiện nghiêm theo Thông báo số 1011/TB-HĐTĐBGĐ ngày 25/11/2025 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh về kết quả thẩm định bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2.2. Đối với dự thảo Quyết định

a) Phần Căn cứ:

- Căn cứ thứ 2 đề nghị chỉnh sửa như sau: “Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15);

- Đề nghị bỏ căn cứ thứ 4, 5 (Nghị quyết số 202/2025/QH15, Nghị quyết số 1678/NQ-UBTVQH15) vì không cần thiết.

- Đề nghị bỏ căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (cùng dòng căn cứ với Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) vì trùng lặp 02 lần.

- Phần “Xét Tờ trình” và “HĐND tỉnh Nghệ An ban hành” đề nghị sử dụng thống nhất tên gọi của dự thảo,

b) Điều 1 dự thảo: đề nghị bỏ cụm từ “áp dụng từ ngày 01/01/2026”. Vì nội dung áp dụng sẽ được thể hiện tại phần hiệu lực thi hành của văn bản.

c) Điều 3 dự thảo

- Khoản 1 (hiệu lực thi hành) đề nghị đảm bảo hiệu lực của văn bản không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua.

- Đề nghị bỏ khoản 2 Điều 3 dự thảo. Vì các Nghị quyết liên quan đến bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 sẽ hết hiệu lực đến hết ngày 31/12/2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2.3. Đối với dự thảo Quy định

a) Tên gọi đề nghị chỉnh sửa cho thống nhất với tên gọi của dự thảo Quyết định

b) Khoản 1 Điều 1 dự thảo đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “Nghị quyết này quy định bảng giá đất tại các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An”; không quy định nguyên tắc xác định giá đất, vì không thuộc nhiệm vụ được giao. Bảng giá đất áp dụng trong trường hợp nào đã được quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai nên không cần thiết phải nêu lại.

c) Điều 2 dự thảo

- Khoản 1 quy định bảng giá đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai thì “đất trồng cây hàng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác”. Do đó, đề nghị chỉnh sửa lại cho chính xác.

- Tại khoản 2 đề nghị bỏ đoạn (để tính tiền thuê đất hàng năm, không áp dụng tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng). Vì bảng giá đất áp dụng trong trường hợp nào đã được quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai. Dự thảo quy

định bảng giá đất khu công nghiệp phụ lục số 131. Tuy nhiên, trong hồ sơ phụ lục số 131 là bảng giá đất các loại đất nông nghiệp. Đề nghị chỉnh sửa cho chính xác.

- Tại khoản 3 quy định bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ). Tuy nhiên, theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai thì “đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản”. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Đồng thời bổ sung giá đất cụm công nghiệp.

- Tại khoản 5 đề nghị chỉnh sửa thành “bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản” để phù hợp với điểm đ khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai và điểm l khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2025/NĐ-CP.

- Đề nghị bổ sung việc xác định giá đất đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác để phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

- Đề nghị xây dựng Điều 3 dự thảo thành một khoản của Điều 2 dự thảo (sau khoản 8 Điều 2) để phù hợp với Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2.4. Đối với Phụ lục

a) Đề nghị bổ sung bảng giá đất khu công nghiệp (hồ sơ chưa có bảng giá nội dung này).

b) Rà soát lại các phụ lục đảm bảo tính chính xác của số liệu, bổ sung đầy đủ thông tin đối với một số thửa đất đang bỏ trống đoạn đường (từ, đến).

3. Về hồ sơ, trình tự, thủ tục soạn thảo và thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản

a) Về hồ sơ, trình tự, thủ tục:

Hồ sơ đang thiếu ý kiến của cơ quan thuế, tổ chức công chứng nhà nước, chưa đăng tải dự thảo bảng giá đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian 30 ngày (theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP); đã thực hiện việc đăng tải theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật).

b) Thể thức, kỹ thuật trình bày:

- Đề nghị bỏ gạch đầu dòng dưới phần tên gọi của dự thảo Nghị quyết.

- Phần phụ lục đề nghị chỉnh sửa “ban hành kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND” để phù hợp với mẫu số 18 phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP

- Dự thảo Tờ trình: đề nghị xây dựng theo mẫu số 02 phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

II. KẾT LUẬN

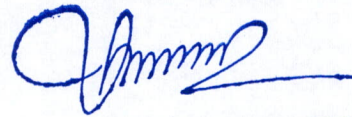
Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định để đủ điều kiện tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua.

Trên đây là báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp dự thảo Nghị quyết quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An, Sở Nông nghiệp và Môi trường./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (để biết);
- Lưu: VT, VB (H)

GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Thu Trang

Nghệ An, ngày 01 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO TIẾP THU GIẢI TRÌNH Ý KIẾN
GÓP Ý THÀNH VIÊN UBND TỈNH**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và nâng cao chất lượng xây dựng Nghị quyết; trên cơ sở góp ý kiến ngày 01/12/2025 của Giám đốc Sở Tư pháp – Thành viên UBND tỉnh. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa và giải trình một số nội dung góp ý, cụ thể như sau:

STT	Nội dung góp ý	Kết quả rà soát	Ghi chú
1	Tên gọi: Đề nghị sửa thành “Nghị quyết ban hành quy định ...”. Vì đây không phải là nghị quyết quy định trực tiếp	Tiếp thu	
2	Phản xét Tờ trình đề nghị chỉnh sửa thành “Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày / 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;” để ngắn gọn và chính xác.	Tiếp thu	
3	Đoạn "Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết..." đề nghị bỏ cụm từ “áp dụng từ ngày 01/01/2026" để thống nhất với tên gọi của dự thảo Nghị quyết.	Tiếp thu	
4	Đề nghị chỉnh sửa tên gọi cho thống nhất với tên gọi của dự thảo Nghị quyết, bỏ cụm từ “áp dụng từ ngày 01/01/2026"	Tiếp thu	
5	Chỉnh sửa cụm từ “Ban hành	Tiếp thu	

	kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND ngày tháng năm của 11ĐND tỉnh Nghệ An” thành “Ban hành kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND" để chính xác với mẫu số 18 phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.		
6	Tại khoản 3 đề nghị bỏ đoạn (để tính tiền thuê đất hàng năm, không áp dụng tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng). Vì bảng giá đất áp dụng trong trường hợp nào đã được quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.	Thời gian vừa qua, Ban Quản lý KKT Đông Nam và các địa phương đã mất rất nhiều thời gian để xử lý đơn thư, giải đáp thắc mắc của các hộ dân khi Nhà nước thu hồi đất tại các Khu công nghiệp trong Khu kinh tế. Quá trình nghiên cứu Bảng giá đất, các hộ dân hiểu rằng, mức giá tại các Khu công nghiệp trong Khu kinh tế Đông Nam là mức giá áp dụng khi nhà nước thu hồi đất và đề nghị được áp dụng để tính tiền bồi thường. Do đó để tránh hiểu nhầm, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.	
7	Tại khoản 4 quy định bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ). Tuy nhiên, theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai thì “đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản". Do đó, đề nghị cơ quan	Mức giá đất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có tỷ lệ khác với mức giá đất thương mại dịch vụ, đất hoạt động khoáng sản (khai thác khoáng sản). Mặt khác, tỷ lệ này cũng đã được áp dụng phổ biến nhiều năm nay; qua nghiên cứu một số tỉnh, thành trên cả nước thì về cơ bản đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ được quy định mức giá khác nhau. Đối với đất khu công nghiệp,	

	soạn thảo chỉnh sửa thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất cụm công nghiệp để chính xác.	cụm công nghiệp (ngoài các khu công nghiệp trong KKT Đông Nam) hiện nay sẽ xác định trên cơ sở tỷ lệ % với đất ở liền kề cùng vị trí hoặc cùng tuyến đường (có điều kiện hạ tầng như nhau). Do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo	
8	Tại khoản 6 đề nghị chỉnh sửa thành “bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản” để phù hợp với điểm đ khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai và điểm 1 khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2025/NĐ-CP.	Tiếp thu	
9	Đề nghị bổ sung việc xác định giá đất đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác để phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.	Tiếp thu	
10	Đề nghị xây dựng Điều 3 dự thảo thành một khoản của Điều 2 dự thảo (sau khoản 8 Điều 2) để phù hợp với Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.	Tiếp thu	

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- GD Sở,
- PGD Sở phụ trách;
- Lưu: VT, KHTC (Linh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Duy Nhật

Nghệ An, ngày 28 tháng 11 năm 2025

**BÁO CÁO TIẾP THU GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý VỀ DỰ THẢO BẢNG
GIÁ ĐẤT CỦA CÁC SỞ, BAN NGÀNH VÀ CỦA UBND CÁC PHƯỜNG, XÃ
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và nâng cao chất lượng xây dựng Nghị quyết; ngày 17/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có các Công văn số 10711/SNNMT-KHTC gửi Cổng Thông tin điện tử để đăng tải bảng giá đất và Công văn số 10712/SNNMT-KHTC gửi các Sở, ngành và UBND các phường, xã xin ý kiến dự thảo bảng giá đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được 67 ý kiến phản hồi của các đơn vị, trong đó có 36 đơn vị góp ý kiến phản biện dự thảo và 31 đơn vị thống nhất với dự thảo. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa và giải trình một số nội dung góp ý, phản biện của các đơn vị, cụ thể như sau:

STT	Nội dung góp ý	Kết quả rà soát	Ghi chú
1	Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Nghệ An		
	Sau khi nghiên cứu, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh thống nhất với dự thảo Nghị quyết	Tiếp thu	
2	Cổng Thông tin điện tử Nghệ An		
	Qua theo dõi, đến ngày 26/11/2025 hệ thống không nhận được ý kiến nào của các tổ chức, cá nhân tham gia góp ý vào dự thảo Nghị quyết nêu trên.	Tiếp thu.	
3	VCCI Chi nhánh Nghệ An – Hà Tĩnh – Quảng Trị		

Việc điều chỉnh giá đất ở mang ý nghĩa quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước, tạo ra hành lang pháp lý rõ ràng và minh bạch cho các hoạt động quản lý đất đai, góp phần tăng thu ngân sách. Bảng giá mới lần này được xây dựng chi tiết hơn, phân loại rõ từng nhóm đất và từng vị trí, tạo sự minh bạch và thống nhất trong quản lý. Tuy nhiên, việc này cần một lộ trình phù hợp, điều chỉnh giá hợp lý và chính sách hỗ trợ nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của người dân và doanh nghiệp cũng như giảm thiểu các hoạt động đầu cơ, lũng đoạn giá bất động sản. Bởi thực tế cho thấy, người mua đất từ miếng thứ hai trở đi rất nhiều, chủ yếu là để đầu cơ, thổi giá bán kiếm lời. Người thực sự muốn mua lại khó có thể mua được đất sát với giá thực tế. Bên cạnh đó, việc điều chỉnh giá đất với biên độ lớn có thể khiến giá đất tăng gây áp lực tài chính cho cả người dân và doanh nghiệp, làm tăng các khoản nghĩa vụ liên quan đến đất như tiền thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với doanh nghiệp, chi phí đầu tư, giá thành sản phẩm sẽ tăng cao, làm giảm tính cạnh tranh, nhất là trong thu hút vốn đầu tư, trong đó có đầu tư nước ngoài mà Nghệ An đang nằm trong Top đầu toàn quốc. Còn với người dân sẽ khó khăn hơn	Việc đề xuất giảm giá đất xuống 5% so với Bảng giá đất (dự thảo) năm 2026 trên địa bàn tỉnh ở tất cả các tuyến đường, tăng sự chênh lệch giá đất từ 20 – 30% giữa giá cao nhất và thấp nhất ở một số tuyến đường như: Phan Bội Châu, Lê Lợi, Nguyễn Sỹ Sách, Trường Chinh, Mai Hắc Đế, Phan Chu Trinh, Ngư Hải, Hồng Bàng, Héc Man, Đốc Thiét, Nguyễn Viết Xuân, Kim Đồng, Hải Thượng Lãn Ông (Hà Huy Tập), Trần Văn Quang,... và nhiều tuyến đường khác bởi những tuyến này rất dài, vị trí các khu đất khác nhau rất nhiều mà sự chênh lệch giá hầu như không có, nếu có cũng rất ít là không có cơ sở vì mức giá này đã đảm bảo mặt bằng chung của bảng giá. Mặt khác, mức giá các tuyến đường tại dự thảo về cơ bản giữ nguyên mức giá tại bảng giá đất hiện hành, chỉ điều chỉnh những chỗ bất cập để đảm bảo mặt bằng chung của bảng giá. - Về việc thu tiền bằng 100% khi chuyển mục đích sử dụng đất thì hiện nay Chính phủ đang giao cho Bộ Tài chính tham mưu.	
---	--	--

trong việc sở hữu đất và nhà ở, đặc biệt là của những người có thu nhập thấp. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ đất vườn sang đất ở khi bố mẹ tặng cho con cũng là một vấn đề được nhiều hộ gia đình quan tâm và có nhiều ý kiến. Trên cơ sở đó, Chi nhánh đề xuất giảm giá đất xuống 5% so với Bảng giá đất (dự thảo) năm 2026 trên địa bàn tỉnh ở tất cả các tuyến đường, tăng sự chênh lệch giá đất từ 20 – 30% giữa giá cao nhất và thấp nhất ở một số tuyến đường như: Phan Bội Châu, Lê Lợi, Nguyễn Sỹ Sách, Trường Chinh, Mai Hắc Đế, Phan Chu Trinh, Ngư Hải, Hồng Bàng, Héc Man, Đốc Thiét, Nguyễn Viết Xuân, Kim Đồng, Hải Thượng Lãn Ông (Hà Huy Tập), Trần Văn Quang,... và nhiều tuyến đường khác bởi những tuyến này rất dài, vị trí các khu đất khác nhau rất nhiều mà sự chênh lệch giá hầu như không có, nếu có cũng rất ít. Trước đây người dân khi chuyển đổi đất nông nghiệp sang thổ cư thường chỉ nộp một phần tiền sử dụng đất tính theo tỉ lệ phần trăm chênh lệch giữa giá đất ở và đất nông nghiệp. Với diện tích trong hạn mức, mức thu là 30% và 50% khi vượt hạn mức. Nhưng từ khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, quy định này bị bãi bỏ đã gây khó cho những người có nhu cầu ở thực sự, nhất là đất		
--	--	--

	do cha ông để lại trên mảnh vườn bao đời nay của họ. Người dân phải nộp 100% phần chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp và đất ở. Bảng giá đất mới tại nhiều địa phương lại cứ thế mà tăng cao. Do vậy, Chi nhánh đề nghị Ban soạn thảo cần đề xuất với Chính phủ xem xét miễn giảm khoản tiền này cho người dân.		
4	Ý kiến các Sở: Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Nội vụ, Ngoại vụ, Văn hóa, Xây dựng, Y tế		
	Thống nhất với nội dung dự thảo	Tiếp thu	
5	Thanh tra tỉnh		
	- Một số nội dung đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung + Tại Khoản 1, Điều 2 của Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An: Sửa cụm từ “đất làm” thành “đất làm muối” hoặc đất làm gì thì phải ghi loại đất cụ thể. + Tại Khoản 1, Điều 2 của Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An: Có cụm từ “từ phụ lục 01 - 130 kèm theo Nghị Quyết này”. Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ gửi kèm theo thì thấy chưa được đánh số các phụ lục (gửi kèm theo là Bảng giá đất của 130 phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An). + Bổ sung vào Điều 2 của Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ 01/01/2026 trên địa bàn	- Đã bổ sung đất “làm muối”. - Đã đánh số phụ lục - Tiếp thu	

	tỉnh Nghệ An mục: Giải thích chi tiết cụ thể về giá đất của một số loại đất theo quy định tại Điều 9, Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: (i) Bổ sung thêm 01 phụ lục về loại đất “đất cụm công nghiệp” (hồ sơ gửi kèm theo không có phụ lục loại đất cụm công nghiệp). (ii) Bổ sung thêm khoản 10 tại Điều 2 về áp dụng giá đất đối với một số loại đất trong nhóm đất nông nghiệp như: Đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác, đất lâm nghiệp, đất chuyên trồng lúa, đất trồng lúa còn lại... Theo quy định tại Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 thì việc định giá đất phải đảm bảo theo nguyên tắc thị trường, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và Nhà đầu tư... Do vậy, việc định giá đất phải được rà soát, khảo sát kỹ, áp dụng các phương pháp xác định giá đất cụ thể phù hợp với thực tế, đúng quy định của pháp luật nhất là đối với các thửa đất nằm trong đường cụt, ngõ cụt, đường hẹp nhưng gần các tuyến đường chính lớn (không áp dụng việc cắt ghép khoảng cách tương ứng trên bản đồ phạm vi 30m, 50m, 100m bám các tuyến đường chính để định giá đất) để đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người dân.	- Đã quy định cụ thể tại bảng giá chi tiết, việc phân lớp là để xác định giá đất đối với các thửa đất có chiều sâu trên 30m bám đường.	
6	Sở Tài chính		

	Sở Tài chính cho ý kiến tại biên bản làm việc của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh	Tiếp thu	
7	Xã Mường Quàng		
	Theo quy định tại khoản 2, Điều 8 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 thì thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho UBND tỉnh, cụ thể khoản 2, Điều 8 quy định: Quyết định bảng giá đất lần đầu, quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 14, khoản 1 Điều 16, điểm a khoản 2 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Vì vậy, UBND xã Mường Quàng kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét lại đối với nội dung dự thảo trình HĐND tỉnh thông qua Bảng giá đất lần đầu có thuộc quy định nêu trên hay không.	Nội dung này đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 thuộc thẩm quyền Hội đồng nhân dân tỉnh.	
8	UBND các xã: Diễn Châu, Đông Lộc, Giai Xuân, Hưng Nguyên, Minh Hợp, Nam Đàn, Nghĩa Đàn, Nghĩa Hưng, Phúc Lộc, Quan Thành, Quỳnh Anh, Quỳnh Lưu, Quỳnh Phú, Quỳnh Sơn, Quỳnh Tam, Quỳnh Thắng, Tân Kỳ, Tây Hiếu, Thái Hòa,		

	Thần Lĩnh, Tiên Đồng, Hưng Nguyên, Yên Trung, Yên Thành, Lam Thành, Thông Thụ, Hùng Chân, Quỳ Hợp, Tam Hợp, Hiến Sơn		
	Điều chỉnh, bổ sung: một số tuyến đường, các khu quy hoạch chia lô, giá một số tuyến đường	Đã tiếp thu, chỉnh sửa và bổ sung	
9	Ý kiến một số xã còn lại		
	Thống nhất với dự thảo	Tiếp thu	
10	Ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh		
a	Tại Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất của đơn vị tư vấn cũng như Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa trình bày phương pháp định giá đất áp dụng cho từng loại đất cụ thể (chỉ nêu chung là áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập). Vì vậy, Hội đồng giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn bổ sung đầy đủ về phương pháp định giá đất áp dụng cho từng loại đất cụ thể (ví dụ: đối với đất ở áp dụng phương pháp so sánh, đối với đất nông nghiệp áp dụng phương pháp thu nhập...) và trình tự, thủ tục định giá đất theo từng phương pháp định giá cụ thể.	Đã phối hợp với đơn vị tư vấn sửa đổi, bổ sung báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá theo ý kiến kết luận của Hội đồng	
b	Tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định các phương pháp định giá gồm phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Đồng thời, tại	Đã phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện đầy đủ quy trình theo ý kiến kết luận của Hội đồng	

	khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất. Theo đó, Hội đồng giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn có thuyết minh cụ thể về việc áp dụng phương pháp định giá đất cho từng loại đất cụ thể..		
c	Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp đơn vị tư vấn, UBND các xã, phường để bổ sung.	Đã phối hợp với đơn vị tư vấn và UBND các phường, xã thực hiện bổ sung một số vị trí theo ý kiến kết luận của Hội đồng.	
12	Ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp		
a	Theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Luật Đất đai thì “<i>Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn</i>”. Tuy nhiên, theo giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 10877/TTr-SNNMT thì vùng giá trị, thửa đất chuẩn là một khái niệm mới, chưa có hướng dẫn cụ thể, Nghệ An chưa có bản đồ địa chính số được chỉnh lý, cập nhật khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời chưa được cập nhật vào cơ sở dữ liệu	Bảng giá đất tỉnh Nghệ An được kết hợp xây dựng theo các tuyến đường kết hợp thửa đất và tờ bản đồ địa chính. Trong quá trình thực hiện bảng giá đất qua các năm, việc quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh đã giúp người dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan dễ tra cứu và áp dụng. Mặt khác, đối với đất nông nghiệp không phân chia vị trí 1, vị trí 2 như quy định tại bảng giá đất hiện hành, mà chỉ để một mức giá chung cho 01 địa bàn cấp xã, phường (lý do: khó khăn trong việc phân chia các vị trí theo tiêu chí; việc áp dụng trong công tác quản lý gặp khó khăn, nhất là trong công tác bồi thường GPMB, do chênh lệch về mức giá đất giữa các vị trí, dẫn đến nhân dân không đồng tình và phải áp dụng chính sách hỗ trợ khác để ngang bằng về mức giá,...). Do đó, Sở Nông nghiệp và	

quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về bản đồ địa chính. Như vậy, nếu chưa đủ các điều kiện để xây dựng bảng giá trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì sẽ xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí. Tuy nhiên, đối chiếu với dự thảo bảng giá đất lại thấy đang xây dựng đến từng thửa đất, không quy định theo khu vực vị trí. Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) quy định: <i>“2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định <u>tiêu chí cụ thể để xác định vị trí</u> đối với từng loại đất, <u>số lượng</u> vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:</i> <i>a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả</i>	Môi trường đề nghị giữ nguyên hình thức bố trí tại dự thảo.
--	--

	<i>năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;</i> <i>b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.</i> Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ các quy định trên nghiên cứu, chỉnh sửa bảng giá đất cho phù hợp với quy định.		
b	Về mức giá: đề nghị thực hiện đúng theo Thông báo số 1011/TB-HĐTĐBGĐ ngày 25/11/2025 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh về kết quả thẩm định bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.	Đã tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.	
c	Phản Căn cứ:		
	- Căn cứ thứ 2 đề nghị chỉnh sửa như sau: “Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15); - Đề nghị bỏ căn cứ thứ 4, 5 (Nghị quyết số 202/2025/QH15, Nghị quyết	Tiếp thu Tiếp thu	

	số 1678/NQ-UBTVQH15) vì không cần thiết. - Đề nghị bỏ căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (cùng dòng căn cứ với Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) vì trùng lặp 02 lần. - Phần “Xét Tờ trình” và “HĐND tỉnh Nghệ An ban hành” đề nghị sử dụng thống nhất tên gọi của dự thảo,	Tiếp thu Tiếp thu	
d	Điều 1 dự thảo: đề nghị bỏ cụm từ “áp dụng từ ngày 01/01/2026”. Vì nội dung áp dụng sẽ được thể hiện tại phần hiệu lực thi hành của văn bản.	Tiếp thu	
f	Hiệu lực thi hành của văn bản là ngày 01/01/2026. Trong trường hợp không đủ thời gian hiệu lực thi hành của văn bản ít nhất là 10 ngày kể từ ngày HĐND tỉnh thông qua, đề nghị nghiên cứu tham mưu Thường trực HĐND tỉnh đồng ý với chủ trương xây dựng, ban hành Nghị quyết theo trình tự thủ tục rút gọn.	Tiếp thu	
g	Đề nghị bỏ khoản 2 Điều 3 dự thảo. Vì các Nghị quyết liên quan đến bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 sẽ hết hiệu lực đến hết ngày 31/12/2025 theo quy định tại	Tiếp thu	

	khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.		
h	Tên gọi đề nghị chỉnh sửa cho thống nhất với tên gọi của dự thảo Quyết định	Tiếp thu	
i	Khoản 1 Điều 1 dự thảo đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “Nghị quyết này quy định bảng giá đất tại các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An”; không quy định nguyên tắc xác định giá đất, vì không thuộc nhiệm vụ được giao. Bảng giá đất áp dụng trong trường hợp nào đã được quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai nên không cần thiết phải nêu lại.	Tiếp thu	
k	Khoản 1 quy định bảng giá đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai thì “đất trồng cây hàng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác”. Do đó, đề nghị chỉnh sửa lại cho chính xác.	Tiếp thu	
l	Tại khoản 2 đề nghị bỏ đoạn (để tính tiền thuê đất hàng năm, không áp dụng tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng). Vì bảng giá đất áp dụng trong trường hợp nào đã được quy định tại khoản 1	Thời gian vừa qua, Ban Quản lý KKT Đông Nam và các địa phương đã mất rất nhiều thời gian để xử lý đơn thư, giải đáp thắc mắc của các hộ dân khi Nhà nước thu hồi đất tại các Khu công nghiệp trong Khu kinh tế.	

	Điều 159 Luật Đất đai. Dự thảo quy định bảng giá đất khu công nghiệp phụ lục số 131. Tuy nhiên, trong hồ sơ phụ lục số 131 là bảng giá đất các loại đất nông nghiệp. Đề nghị chỉnh sửa cho chính xác.	Quá trình nghiên cứu Bảng giá đất, các hộ dân hiểu rằng, mức giá tại các Khu công nghiệp trong Khu kinh tế Đông Nam là mức giá áp dụng khi nhà nước thu hồi đất và đề nghị được áp dụng để tính tiền bồi thường. Do đó, đề nghị giữ nguyên như dự thảo.	
m	Tại khoản 3 quy định bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ). Tuy nhiên, theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai thì “đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản”. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Đồng thời bổ sung giá đất cụm công nghiệp.	Mức giá đất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có tỷ lệ khác với mức giá đất khai thác khoáng sản. Do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo. Đối với đất cụm công nghiệp sẽ xây dựng trong năm 2026 theo kết luận của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh.	
n	Tại khoản 5 đề nghị chỉnh sửa thành “bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản” để phù hợp với điểm đ khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai và điểm 1 khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2025/NĐ-CP.	Tiếp thu.	
o	Đề nghị bổ sung việc xác	Tiếp thu	

	định giá đất đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác để phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.		
p	Đề nghị xây dựng Điều 3 dự thảo thành một khoản của Điều 2 dự thảo (sau khoản 8 Điều 2) để phù hợp với Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.	Quy định tại dự thảo để dễ tra cứu và sử dụng. Do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo.	
q	Đề nghị bổ sung bảng giá đất khu công nghiệp (hồ sơ chưa có bảng giá nội dung này). Rà soát lại các phụ lục đảm bảo tính chính xác của số liệu, bổ sung đầy đủ thông tin đối với một số thửa đất đang bỏ trống đoạn đường (từ, đến).	Tiếp thu Tiếp thu	

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG