

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