

Số: 35 /2025/NQ-HĐND

Nghệ An, ngày 12 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
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 bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025;

Xét Tờ trình số 13366/TTr-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

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

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 các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;

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 pháp luật hiện hành khác có liên quan.

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

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

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

3. Bảng giá đất các Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam (để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 đối với các tổ chức, cá nhân được nhà nước cho thuê đất trong Khu kinh tế Đông Nam, không áp dụng để tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) (*Phụ lục 132 kèm theo*).

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

6. Bảng giá đất khai thác khoáng sản: Bằng 40% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc vị trí tương đương.

7. Đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác: Bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều này.

8. 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 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

a) Trường hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì bằng mức giá đất nuôi trồng thủy sản quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo tuyến đường cùng khu vực, vị trí quy định tại khoản 4 Điều này.

Điều 3. Xác định giá đất trong một số trường hợp

1. 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 2) 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 nhưng phải đảm bảo mức giá của lớp sau cùng không được thấp hơn mức giá đất của các lô, 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.

2. Đối với những lô, thửa đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam quy định tại khoản 3 Điều 2) 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 2 mức giá còn được xác định như sau:

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

b) Đối với những lô 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 1 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.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 5. 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 35 thông qua ngày 12 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ (để b/c);
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp (Cục KTVB&QLXPVPHC) (để b/c);
- TT.Tỉnh ủy, 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