

Nghệ An hoàn thiện bảng giá đất mới, dự kiến áp dụng từ đầu năm 2026

14:13 20/11/2025

Nghệ An đang bước vào giai đoạn quan trọng trong xây dựng bảng giá đất áp dụng từ ngày 1/1/2026, theo quy định mới của Luật Đất đai năm 2024.



Nghệ An hoàn thiện bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024, sẵn sàng áp dụng từ năm 2026. (Ảnh: Minh họa)

Đây là cơ sở pháp lý then chốt để địa phương thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bồi thường khi thu hồi đất và nhiều nghiệp vụ khác trong quản lý nhà nước.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Nghệ An đã công bố dự thảo Nghị quyết về Bảng giá đất mới và triển khai lấy ý kiến rộng rãi từ các cơ quan, tổ chức, chuyên gia và người dân. Việc tham vấn được thực hiện nhằm bảo đảm bảng giá đất phản ánh sát giá trị thực tế, phù hợp đặc thù từng khu vực và theo kịp diễn biến của

thị trường.

Dự thảo quy định bảng giá đất áp dụng cho mọi loại đất trên địa bàn tỉnh, bao gồm: Đất ở, đất thương mại – dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất khu công nghiệp, đất nông nghiệp, rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản và đất công cộng. Mỗi loại đất đều được xác định theo tỷ lệ và phương pháp rõ ràng, trên cơ sở sát với giá đất thị trường.

Một số nguyên tắc đáng chú ý: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không bao gồm thương mại – dịch vụ): bằng 20% giá đất ở liền kề. Đất thương mại – dịch vụ: bằng 25% giá đất ở. Đất khai thác khoáng sản: áp dụng 40% giá đất ở tại tuyến đường tương ứng. Đất tôn giáo, tín ngưỡng, nghĩa trang và đất công cộng không kinh doanh: tính theo giá đất ở tại cùng khu vực. Đất có mặt nước: tùy mục đích sử dụng để áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản hoặc đất phi nông nghiệp tương ứng.

Một điểm mới đáng chú ý là phương pháp phân lớp theo chiều sâu đối với các thửa đất có chiều sâu trên 30m từ chỉ giới đường giao thông.

Cụ thể: 20m đầu tiên áp 100% giá quy định; Từ 20–40m áp 60%; Từ 40–60m áp 40%; Phần vượt quá 60m áp 20%.

Đối với đất có hai mặt tiền giao thông, mức giá được đề xuất tăng tối thiểu 10% so với giá đất trên tuyến đường có mức cao hơn. Nếu thửa đất sâu trên 30m, mức tăng chỉ áp dụng cho lớp đầu tiên theo nguyên tắc phân lớp nêu trên.

Dự thảo quy định phân vị trí đất nông nghiệp dựa trên các tiêu chí: khoảng cách đến đường giao thông, công trình thủy lợi, khu dân cư và nơi tiêu thụ sản phẩm. Các loại đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất và đất làm muối đều được chia thành 2 vị trí, nhưng khoảng cách cho từng loại đất được điều chỉnh phù hợp với đặc thù thực tiễn.

Đối với đất phi nông nghiệp không thuộc khu công nghiệp và cụm công nghiệp, việc xác định vị trí được căn cứ từ ranh giới đường giao thông vào trong với các ngưỡng: 30m đối với đất ở, 50m với đất thương mại – dịch vụ và 100m với đất sản xuất phi nông nghiệp.

Theo dự thảo, bảng giá đất được xây dựng với thời hạn 70 năm, trừ các loại đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức thì không căn cứ theo thời hạn để xác định giá. Theo đánh giá của nhiều chuyên gia, đề xuất bảng giá lần này mang tính toàn diện, tiệm cận hơn với giá thị trường và bảo đảm nguyên tắc minh bạch, dễ áp dụng trong thực tiễn.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Nghệ An cho biết, việc lấy ý kiến sẽ được tiến hành công khai trước khi hoàn thiện hồ sơ trình HĐND tỉnh xem xét, ban hành. Nếu được thông qua, bảng giá đất mới sẽ chính thức áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Lê Quyết