|  |  |
| --- | --- |
| CÔNG TY CP THÔNG TIN VÀ  THẨM ĐỊNH GIÁ MIỀN NAM  Số: /BC.SIVC.2025 | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  *Tp Vinh, ngày 04 tháng 11 năm 2025* |

**DỰ THẢO 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.

1. **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 gắn 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% x giá tại Bảng giá đất x 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 gắn 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”.

1. **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”.

1. **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 Quỳ Châu, Quỳ 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 giữ 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 sụt 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 phún xuất chua, 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 thuỷ 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 thuỷ 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; tỉnh 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 cẩm 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.

**Vê 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 ănuống tăng 0,51%; Văn hóa, giải trí và du lịch tăng 0,20%; Đồ uống và thuốc látăng 0,06%; Hàng hoá và dịch vụ khác tăng 0,06%; May mặc, mũ nón, giày déptăng 0,02% và Giáo dục tăng 0,02%. Có 3 nhóm hàng không tăng, không giảmso 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 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 ng ng 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 ng ng hoạt động  
264 đơn vị, tăng 61,96% (+101đơn 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 thuỷ 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 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 đoan 2020-2024.

**II. 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. 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.

Do thu thập được 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 cho từng khu vực, vị trí đất nên áp dụng được **phương pháp so sánh,** đồng thời do thu thập được thông tin về thu nhập thực tế phổ biến của các thửa đất điều tra nên áp dụng được **phương pháp thu nhập**. 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.

**2. 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, để “*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.

Theo đó, việc xác định loại đất, khu vực, vị trí kế thừa Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND, gồm có các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất khác và có bổ sung thêm các loại đất mới theo quy định tại Điều 9 Luật đất đai 2024.

**3. Cách thức thực hiện**:

**3.1. 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).

**3.2. 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.

(Căn cứ Điều 8 Nghị định 71/2024 về Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cụ thể: Về đất Ở: (1) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; (2) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường; (3) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; (4) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; (5) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có); (6) Hiện trạng môi trường, an ninh, (7) Thời hạn sử dụng đất, (8) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương)

* 1. **. Nguyên tắc cân đối giáp ranh:**
* 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%.

**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 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 dự thảo bảng giá đất sửa đổi, bổ sung gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét.

1. **Tổng quan tuyến đường và giá đất trên địa bản tỉnh theo dự thảo**

Theo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh có 21 huyện, thành, thị nên có 21 Quyết định bàn 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:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Tên phường xã** | **Loại đất** | | |
| **LUC, BHK, CLN, CHN, NTS** | **LUM** | **RSX** |
| 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 | 68.000 |  | 8.000 |
| 7 | Phường Thái Hòa | 68.000 |  | 7.500 |
| 8 | Phường Tây Hiếu | 68.000 |  | 7.500 |
| 9 | Phường Đông Hiếu | 68.000 |  | 7.500 |
| 10 | Xã Nghi Lộc | 62.000 |  | 7.500 |
| 11 | Xã Phúc Lộc | 62.000 |  | 7.500 |
| 12 | Xã Đông Lộc | 62.000 |  | 7.500 |
| 13 | Xã Trung Lộc | 62.000 |  | 7.500 |
| 14 | XÃ Thần Lĩnh | 62.000 |  | 7.500 |
| 15 | Xã Hải Lộc | 62.000 |  | 7.500 |
| 16 | Xã Văn Kiều | 62.000 |  | 7.500 |
| 17 | Xã Hưng Nguyên | 62.000 |  | 7.500 |
| 18 | Xã Yên Trung | 62.000 |  | 7.500 |
| 19 | Xã Hưng Nguyên Nam | 62.000 |  | 7.500 |
| 20 | Xã Lam Thành | 62.000 |  | 7.500 |
| 21 | [Xã Diễn Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/Ngh%C4%A9a_%C4%90%C3%A0n) | 62.000 |  | 7.500 |
| 22 | [Xã Đức Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/Thanh_Ch%C6%B0%C6%A1ng) | 62.000 |  | 7.500 |
| 23 | [Xã Quảng Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BB%B3_H%E1%BB%A3p) | 62.000 |  | 7.500 |
| 24 | [Xã Hải Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/Con_Cu%C3%B4ng) | 62.000 |  | 7.500 |
| 25 | [Xã Tân Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/T%C3%A2n_K%E1%BB%B3) | 62.000 |  | 7.500 |
| 26 | [Xã An Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/Anh_S%C6%A1n) | 62.000 |  | 7.500 |
| 27 | [Xã Minh Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/T%C6%B0%C6%A1ng_D%C6%B0%C6%A1ng_(huy%E1%BB%87n)) | 62.000 |  | 7.500 |
| 28 | [Xã Hùng Châu](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%BF_Phong) | 62.000 |  | 7.500 |
| 29 | Xã Quỳnh Lưu | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 30 | Xã Quỳnh Văn | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 31 | Xã Quỳnh Anh | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 32 | Xã Quỳnh Tam | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 33 | Xã Quỳnh Phú | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 34 | Xã Quỳnh Sơn | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 35 | Xã Quỳnh Thắng | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 36 | Phường Hoàng Mai | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 37 | Phương Tân Mai | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 38 | Phường Quỳnh Mai | 62.000 | 55.000 | 7.500 |
| 39 | Xã Yên Thành | 62.000 |  | 7.500 |
| 40 | Xã Quan Thành | 62.000 |  | 7.500 |
| 41 | Xã Hợp Minh | 62.000 |  | 7.500 |
| 42 | Xã Vân Tụ | 62.000 |  | 7.500 |
| 43 | Xã Vân Du | 62.000 |  | 7.500 |
| 44 | Xã Quang Đồng | 62.000 |  | 7.500 |
| 45 | Xã Giai Lạc | 62.000 |  | 7.500 |
| 46 | Xã Bình Minh | 62.000 |  | 7.500 |
| 47 | Xã Đông Thành | 62.000 |  | 7.500 |
| 48 | [Xã Đô Lương](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BB%B3_Ch%C3%A2u) | 62.000 |  | 7.500 |
| 49 | [Xã Bạch Ngọc](https://vi.wikipedia.org/wiki/K%E1%BB%B3_S%C6%A1n) | 62.000 |  | 7.500 |
| 50 | Xã Văn Hiến | 62.000 |  | 7.500 |
| 51 | Xã Bạch Hà | 62.000 |  | 7.500 |
| 52 | Xã Thuần Trung | 62.000 |  | 7.500 |
| 53 | Xã Lương Sơn | 62.000 |  | 7.500 |
| 54 | Xã Vạn An | 55.000 |  | 7.500 |
| 55 | Xã Nam Đàn | 55.000 |  | 7.500 |
| 56 | Xã Đại Huệ | 55.000 |  | 7.500 |
| 57 | Xã Thiên Nhẫn | 55.000 |  | 7.500 |
| 58 | Xã Kim Liên | 55.000 |  | 7.500 |
| 59 | Xã Cát Ngạn | 55.000 |  | 7.500 |
| 60 | xã Tam Đồng | 55.000 |  | 7.500 |
| 61 | Xã Hạnh Lâm | 55.000 |  | 7.500 |
| 62 | Xã Sơn Lâm | 55.000 |  | 7.500 |
| 63 | Xã Hoa Quân | 55.000 |  | 7.500 |
| 64 | Xã Kim Bảng | 55.000 |  | 7.500 |
| 65 | Xã Bích Hào | 55.000 |  | 7.500 |
| 66 | Xã Đại Đồng | 55.000 |  | 7.500 |
| 67 | Xã Xuân Lâm | 55.000 |  | 7.500 |
| 68 | Xã Nghĩa Đàn | 50.000 |  | 7.500 |
| 69 | Xã Nghĩa Thọ | 50.000 |  | 7.500 |
| 70 | Xã Nghĩa Lâm | 50.000 |  | 7.500 |
| 71 | Xã Nghĩa Mai | 50.000 |  | 7.500 |
| 72 | Xã Nghĩa Hưng | 50.000 |  | 7.500 |
| 73 | Xã Nghĩa Khánh | 50.000 |  | 7.500 |
| 74 | Xã Nghĩa Lộc | 50.000 |  | 7.500 |
| 75 | Xã Anh Sơn | 45.000 |  | 7.500 |
| 76 | Xã Yên Xuân | 45.000 |  | 7.500 |
| 77 | [Xã Nhân Hòa](https://vi.wikipedia.org/wiki/Vinh) | 45.000 |  | 7.500 |
| 78 | [Xã Anh Sơn Đông](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0ng_Nguy%C3%AAn_(huy%E1%BB%87n)) | 45.000 |  | 7.500 |
| 79 | [Xã Vĩnh Tường](https://vi.wikipedia.org/wiki/Nghi_L%E1%BB%99c) | 45.000 |  | 7.500 |
| 80 | [Xã Thành Bình Thọ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Di%E1%BB%85n_Ch%C3%A2u) | 45.000 |  | 7.500 |
| 81 | [Xã Con Cuông](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BB%B3nh_L%C6%B0u) | 45.000 |  | 7.500 |
| 82 | [Xã Môn Sơn](https://vi.wikipedia.org/wiki/Ho%C3%A0ng_Mai_(th%E1%BB%8B_x%C3%A3)) | 45.000 |  | 7.500 |
| 83 | [Xã Mậu Thạch](https://vi.wikipedia.org/wiki/Th%C3%A1i_H%C3%B2a) | 45.000 |  | 7.500 |
| 84 | [Xã Cam Phục](https://vi.wikipedia.org/wiki/Y%C3%AAn_Th%C3%A0nh) | 45.000 |  | 7.500 |
| 85 | [Xã Châu Khê](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90%C3%B4_L%C6%B0%C6%A1ng) | 45.000 |  | 7.500 |
| 86 | [Xã Bình Chuẩn](https://vi.wikipedia.org/wiki/Nam_%C4%90%C3%A0n_(huy%E1%BB%87n)) | 45.000 |  | 7.500 |
| 87 | Xã Tân Kỳ | 45.000 |  | 7.500 |
| 88 | Xã Tân Phú | 45.000 |  | 7.500 |
| 89 | Xã Tân An | 45.000 |  | 7.500 |
| 90 | Xã Nghĩa Đồng | 45.000 |  | 7.500 |
| 91 | Xã Giai Xuân | 45.000 |  | 7.500 |
| 92 | Xã Nghĩa Hành | 45.000 |  | 7.500 |
| 93 | Xã Tiên Đồng | 45.000 |  | 7.500 |
| 94 | Xã Quỳ Hợp | 40.000 |  | 7.500 |
| 95 | Xã Tam Hợp | 40.000 |  | 7.500 |
| 96 | Xã Châu Lộc | 40.000 |  | 7.500 |
| 97 | Xã Châu Hồng | 40.000 |  | 7.500 |
| 98 | Xã Mường Ham | 40.000 |  | 7.500 |
| 99 | Xã Mường Chọng | 40.000 |  | 7.500 |
| 100 | Xã Minh Hợp | 40.000 |  | 7.500 |
| 101 | Xã Tam Quang | 40.000 |  | 7.000 |
| 102 | Xã Tam Thái | 40.000 |  | 7.000 |
| 103 | Xã Tương Dương | 40.000 |  | 7.000 |
| 104 | Xã Yên Na | 40.000 |  | 7.000 |
| 105 | Xã Yên Hòa | 40.000 |  | 7.000 |
| 106 | Xã Nga My | 40.000 |  | 7.000 |
| 107 | Xã Nhôn Mai | 40.000 |  | 7.000 |
| 108 | Xã Hữu Khuông | 40.000 |  | 7.000 |
| 109 | Xã Lượng Minh | 40.000 |  | 7.000 |
| 110 | Xã Mường Xén | 40.000 |  | 7.000 |
| 111 | Xã Hữu Kiệm | 40.000 |  | 7.000 |
| 112 | Xã Nậm Cắn | 40.000 |  | 7.000 |
| 113 | Xã Chiêu Lưu | 40.000 |  | 7.000 |
| 114 | Xã Na Loi | 40.000 |  | 7.000 |
| 115 | Xã Mường Típ | 40.000 |  | 7.000 |
| 116 | Xã Na Ngoi | 40.000 |  | 7.000 |
| 117 | Xã Mỹ Lý | 40.000 |  | 7.000 |
| 118 | Xã Bắc Lý | 40.000 |  | 7.000 |
| 119 | Xã Keng Đu | 40.000 |  | 7.000 |
| 120 | Xã Huồi Tụ | 40.000 |  | 7.000 |
| 121 | Xã Mường Lống | 40.000 |  | 7.000 |
| 122 | Xã Quỳ Châu | 40.000 |  | 7.000 |
| 123 | Xã Châu Tiến | 40.000 |  | 7.000 |
| 124 | Xã Hùng Chân | 40.000 |  | 7.000 |
| 125 | Xã Châu Bình | 40.000 |  | 7.000 |
| 126 | Xã Quế Phong | 40.000 |  | 7.000 |
| 127 | Xã Tiền Phong | 40.000 |  | 7.000 |
| 128 | Xã Tri Lễ | 40.000 |  | 7.000 |
| 129 | Xã Mường Quàng | 40.000 |  | 7.000 |
| 130 | Xã Thông Thụ | 40.000 |  | 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** |
| 1 | KCN Nam Cấm - Khu A | 307.000 |
| 2 | KCN WHA | 275.000 |
| 3 | KCN Nam Cấm - Khu B | 330.000 |
| 4 | KCN Nam Cấm - Khu C | 348.000 |
| 5 | KCN Nam Cấm - 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 |

**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 5.000.000 đồng/m2 tại xã Hưng Chính.

+ Giá đất cao nhất trên địa bàn là 165.000.000 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 và thị trấn Đô Lương, huyện Đô Lương, với mức giá là 50.000.000 đồng/m2

+ Giá đất thấp nhất trên địa bàn là 100.000 đồng/m2

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Tên đơn vị, tên đường phố** | **Mức giá dự thảo năm 2026** | |
| **Cao nhất** | **Thấp nhất** |
| **I** | **Các phường, xã thuộc thành phố Vinh (cũ)** |  |  |
| **A** | **Các tuyến đường chính (vị trí 1)** |  |  |
| 1 | Cao Thắng | 165.000.000 | 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 | 33.000.000 |
| 6 | Cao Xuân Huy | 71.500.000 | 21.000.000 |
| 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 | 37.000.000 |
| 16 | Nguyễn Thái Học | 60.000.000 | 50.000.000 |
| 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 | 22.000.000 |
| 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 | 67.000.000 |
| 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 binh Hải Quan) | 120.000.000 | 87.500.000 |
| 35 | X-V Nghệ Tĩnh | 87.500.000 | 62.500.000 |
| 36 | Héc man | 65.000.000 | 65.000.000 |
| 37 | Ngô Đức Kế | 81.500.000 | 35.000.000 |
| 38 | Đào Tấn | 38.000.000 | 29.000.000 |
| 39 | Lê Viết Thuật (Đ. Vinh- Cửa Hội) | 45.000.000 | 30.000.000 |
| 40 | Phong Định Cảng | 55.000.000 | 40.000.000 |
| 41 | Thái Phiên | 71.500.000 | 18.500.000 |
| 42 | Trương Văn Lĩnh | 56.500.000 | 29.000.000 |
| 43 | Nguyễn Trường Tộ | 39.000.000 | 33.500.000 |
| 44 | An Dương Vương | 65.000.000 | 55.000.000 |
| 45 | Phạm Đình Toái | 55.000.000 | 22.000.000 |
| 46 | Nguyễn Văn Trổi | 45.000.000 | 35.000.000 |
| 47 | Phùng Chí Kiên | 40.000.000 | 35.000.000 |
| 48 | Lý Tự Trọng | 38.000.000 | 30.000.000 |
| 49 | Nguyễn Cảnh Chân | 47.500.000 | 27.500.000 |
| 50 | Lê Hoàn | 62.500.000 | 62.500.000 |
| 51 | Phạm Hồng Thái | 45.000.000 | 25.000.000 |
| 52 | Phạm Nguyễn Du (sau chợ Vinh) | 56.000.000 | 28.500.000 |
| 53 | Đặng Thai Mai | 31.000.000 | 18.000.000 |
| 54 | Nguyễn Sinh Sắc (QL46-Vinh-NĐàn) | 45.000.000 | 23.000.000 |
| 55 | Kim Liên (QL46 đoạn Cầu Đước - Cầu Ma) | 35.000.000 | 35.000.000 |
| 56 | Nghệ An - Xiêng Khoảng (QL 46 cũ) | 30.000.000 | 17.500.000 |
| 57 | Thăng Long (Quốc lộ 1A) | 25.000.000 | 12.000.000 |
| 58 | Đốc 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 | 35.000.000 | 35.000.000 |
| 61 | Đinh Công Trứ | 43.750.000 | 43.750.000 |
| 62 | Nguyễn Viết Xuân | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 63 | Kim Đồng | 62.500.000 | 62.500.000 |
| 64 | Võ Thị Sáu | 33.000.000 | 25.000.000 |
| 65 | Lục Niên | 30.000.000 | 23.000.000 |
| 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 | 25.000.000 |
| 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 | 30.000.000 |
| 74 | Nguyễn Thị Định |  |  |
|  | - Đoạn phường Quang Trung | 21.000.000 | 21.000.000 |
| - Đoạn phường Đội Cung | 20.000.000 | 19.000.000 |
| 75 | Bạch Liêu | 30.000.000 | 27.000.000 |
| 76 | Hồ Xuân Hương | 43.500.000 | 23.500.000 |
| 77 | Nguyễn Tiềm | 27.500.000 | 20.000.000 |
| 78 | Trần Bình Trọng | 41.000.000 | 20.000.000 |
| 79 | Đường NamYangju Dasan | 42.500.000 | 42.500.000 |
| 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 | 53.000.000 | 37.500.000 |
| 2 | Tạ Công Luyện | 53.000.000 | 53.000.000 |
| 3 | Nguyễn Công Trứ | 37.500.000 | 36.500.000 |
| 4 | Trần Đăng Ninh (Đường sau chợ Vinh) | 58.500.000 | 58.500.000 |
| 5 | Nguyễn Viết Phú | 20.000.000 | 20.000.000 |
| 6 | Hoàng Kế Viêm | 15.000.000 | 15.000.000 |
| 7 | Hoàng Diệu | 15.000.000 | 15.000.000 |
| 8 | Hoàng Nguyên Cát | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 9 | Nguyễn Cảnh Dỵ | 16.500.000 | 16.500.000 |
| 10 | Các vị trí còn lại | 15.000.000 | 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 Cửa | 21.500.000 | 21.500.000 |
| 7 | Hào Thành | 21.000.000 | 16.500.000 |
| 8 | Các vị trí còn lại | 22.000.000 | 7.800.000 |
| **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 Đĩnh 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 | 19.000.000 |
| 2 | Đinh Nhật Thận | 26.000.000 | 26.000.000 |
| 3 | Đường tránh Vinh | 24.000.000 | 24.000.000 |
| 4 | Đường 8B (Trần Đình San) | 21.000.000 | 21.000.000 |
| 5 | Đường Nguyễn Khuyến | 21.000.000 | 21.000.000 |
| 6 | Đường Đặng Nguyên Cẩn | 20.000.000 | 20.000.000 |
| 7 | Đường Nguyễn Viết Nhung | 26.500.000 | 26.500.000 |
| 8 | Đường Nguyễn Viết Phú | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 9 | Nguyễn Thúc Tự | 27.000.000 | 27.000.000 |
| 10 | Lê Bá Tùng | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 11 | Các vị trí còn lại | 21.750.000 | 9.000.000 |
| **6** | **Trung Đô (nay là phường Trường Vinh)** |  |  |
| 1 | Nguyễn Thiếp | 25.000.000 | 21.000.000 |
| 2 | Trần Thụ Thận | 17.500.000 | 17.500.000 |
| 3 | Nguyễn Sơn | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 4 | Trần Đăng Ninh | 21.000.000 | 21.000.000 |
| 5 | Nguyễn Đình Cổn | 17.500.000 | 17.500.000 |
| 6 | Nguyễn Huy Tự | 17.500.000 | 17.500.000 |
| 7 | Cù Chính Lan | 21.000.000 | 21.000.000 |
| 8 | Phượng Hoàng | 25.000.000 | 24.000.000 |
| 9 | Phan Huy Chú | 17.500.000 | 15.000.000 |
| 10 | Phan Huy ích | 15.000.000 | 15.000.000 |
| 11 | Lê Doãn Nhã | 15.000.000 | 13.000.000 |
| 12 | Bùi Thị Xuân | 21.000.000 | 19.000.000 |
| 13 | Ngô Thị Nhậm | 17.000.000 | 17.000.000 |
| 14 | Trần Cảnh Bình | 15.000.000 | 15.000.000 |
| 15 | Đường Tàu cũ (Trịnh Toàn) | 18.000.000 | 18.000.000 |
| 16 | Các vị trí còn lại | 20.000.000 | 7.000.000 |
| **7** | **Bến Thủy (nay là phường Trường Vinh)** |  |  |
| 1 | Nguyễn Vĩnh Lộc | 27.000.000 | 26.000.000 |
| 2 | Hoàng Thị Loan | 31.000.000 | 29.000.000 |
| 3 | Ngô Trí Hòa | 24.000.000 | 23.000.000 |
| 4 | Lý Nhật Quang | 29.000.000 | 22.000.000 |
| 5 | Lê Thiết Hùng | 23.000.000 | 21.000.000 |
| 6 | Phạm Kinh Vỹ | 28.000.000 | 27.000.000 |
| 7 | Huỳnh Thúc Kháng | 25.000.000 | 20.000.000 |
| 8 | Hàm Nghi | 22.000.000 | 22.000.000 |
| 9 | Lý Thái Tông | 19.000.000 | 18.000.000 |
| 10 | Nguyễn Văn Giao | 24.000.000 | 21.000.000 |
| 11 | Cao Xuân Dục | 25.000.000 | 23.000.000 |
| 12 | Tạ Quang Bửu | 24.000.000 | 20.000.000 |
| 13 | Nguyễn Huy Oánh | 28.000.000 | 27.000.000 |
| 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 | 25.000.000 | 24.000.000 |
| 19 | Hồ Quý Ly | 32.000.000 | 25.000.000 |
| 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 | 5.000.000 |
| **8** | **Hưng Dũng (nay là phường Trường Vinh)** |  |  |
| 1 | Tôn Thất Tùng | 45.000.000 | 28.500.000 |
| 2 | Nguyễn Duy Trinh | 38.000.000 | 38.000.000 |
| 3 | Nguyễn Gia Thiều | 38.000.000 | 35.500.000 |
| 4 | Nguyễn Bỉnh Khiêm | 38.500.000 | 35.500.000 |
| 5 | Đinh Lễ | 42.500.000 | 42.500.000 |
| 6 | Hàm Nghi | 25.500.000 | 25.500.000 |
| 7 | Ngô Quảng | 26.500.000 | 26.500.000 |
| 8 | Nguyễn Sỹ Quế | 26.500.000 | 26.500.000 |
| 9 | Đặng Văn Ngữ | 12.500.000 | 12.500.000 |
| 10 | Phạm Ngọc Thạch | 26.500.000 | 26.500.000 |
| 11 | Phan Công Tích | 26.500.000 | 23.500.000 |
| 12 | Phùng Khắc Khoan | 26.500.000 | 26.500.000 |
| 13 | Yên Dũng Thượng | 26.500.000 | 23.500.000 |
| 14 | Ngô Quyền | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 15 | Các vị trí còn lại | 28.500.000 | 8.500.000 |
| **9** | **Hưng Phúc (nay là phường Trường Vinh)** |  |  |
| 1 | Nguyễn Khánh Toàn | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 2 | Nguyễn Quốc Trị | 37.500.000 | 37.500.000 |
| 3 | Dương Vân Nga | 37.500.000 | 37.500.000 |
| 4 | Tân Phúc | 35.000.000 | 35.000.000 |
| 5 | Trần Huy Liễu | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 6 | Phan Kính | 44.000.000 | 44.000.000 |
| 7 | Đường Thành Thái (Lý Thường Kiệt cũ) | 44.000.000 | 44.000.000 |
| 8 | Đường Trần Hưng Nhượng | 37.500.000 | 37.500.000 |
| 9 | Đường Tôn Thị Quế | 32.000.000 | 32.000.000 |
| 10 | Yên Bình | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 11 | Đinh Công Trứ (Đường Đinh Lễ cũ) | 45.000.000 | 45.000.000 |
| 12 | Các vị trí còn lại | 34.000.000 | 13.500.000 |
| **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 |
| 8 | Tô Bá Ngọc | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 9 | Vĩnh Yên | 30.000.000 | 25.000.000 |
| 10 | Ngô Tuân | 35.000.000 | 30.000.000 |
| 11 | Các vị trí còn lại | 25.000.000 | 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 Vân | 20.000.000 | 20.000.000 |
| 4 | Đoàn Nhữ Hài | 20.000.000 | 20.000.000 |
| 5 | Hoàng Xuân Hãn | 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 | 40.000.000 | 35.000.000 |
| 2 | Lê Văn Hưu | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 3 | Đào Duy Từ | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 4 | Nguyễn Xí | 40.000.000 | 40.000.000 |
| 5 | Trần Thủ Độ | 37.000.000 | 37.000.000 |
| 6 | Đinh Bạt Tuỵ | 35.000.000 | 35.000.000 |
| 7 | Lương Thế Vinh | 35.000.000 | 35.000.000 |
| 8 | Phan Sỹ Thục | 30.000.000 | 25.000.000 |
| 9 | Đặng Thúc Hứa | 25.000.000 | 23.000.000 |
| 10 | Cáo Bá Quát | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 11 | Nguyễn Kiệm | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 12 | Vương Thúc Mậu | 30.000.000 | 25.000.000 |
| 13 | Nguyễn Trung Ngạn | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 14 | Vương Thúc Quý | 23.500.000 | 23.500.000 |
| 15 | Trà Lân | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 16 | Hoàng Văn Tâm | 23.500.000 | 23.500.000 |
| 17 | Cao Huy Đỉnh | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 18 | Ngô Sỹ Liên | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 19 | Nguyễn Đức Mậu | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 20 | Nguyễn Huy Oánh | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 21 | Đàm Văn Lễ | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 22 | Các vị trí còn lại | 22.000.000 | 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 Toản | 31.000.000 | 31.000.000 |
| 11 | Lưu Đức An | 32.500.000 | 32.500.000 |
| 12 | Tống 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 | 23.000.000 | 23.000.000 |
| 2 | Bùi Huy Bích | 31.000.000 | 31.000.000 |
| 3 | Trần Tấn | 24.000.000 | 22.500.000 |
| 4 | Đặng Như Mai | 25.000.000 | 25.000.000 |
| 5 | Bầu Trổ | 25.500.000 | 25.500.000 |
| 6 | Trần Trùng Quang | 22.500.000 | 16.500.000 |
| 7 | Hoàng Tá Thốn | 17.500.000 | 16.500.000 |
| 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 | 28.000.000 | 28.000.000 |
| 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)** |  |  |
| 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 | 35.500.000 | 7.500.000 |
| **16** | **Nghi Phú (nay là phường Vinh Phú)** |  |  |
| 1 | Nguyễn Văn Tố | 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 | 25.000.000 | 7.500.000 |
| **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** | Tống 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 | 16.500.000 | 4.700.000 |
| **19** | **Đông Vĩnh (nay là phường Vinh Hưng)** |  |  |
| 1 | Trần Nguyên Hãn | 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 Thuỷ | 18.000.000 | 18.000.000 |
| 8 | Hồ Phi Tích | 22.000.000 | 22.000.000 |
| 9 | Trần Nhật Duật | 23.500.000 | 23.500.000 |
| 10 | Nam Cao | 19.500.000 | 19.500.000 |
| 11 | Trần Đình Phong | 18.000.000 | 18.000.000 |
| 12 | Nguyễn Tiềm | 23.500.000 | 21.750.000 |
| 13 | Chính Hữu | 13.000.000 | 13.000.000 |
| 14 | Các vị trí còn lại | 17.500.000 | 5.500.000 |
| **20** | **Nghi Đức (nay là phường Vinh Phú)** |  |  |
| 1 | Đường Bùi Thế Đạt (Đường Nghi Đức - Nghi Thiết) | 25.500.000 | 22.500.000 |
| 2 | Đường Sư Vạn Hạnh ( Đường Nghi Đức - Trại Thương Binh 4) | 24.500.000 | 21.250.000 |
| 3 | Đường Lê Ngọc Hân ( Đường xóm Xuân Thịnh - Xuân Mỹ) | 15.000.000 | 15.000.000 |
| 4 | Đường Nguyên Phi Ỷ 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 | 15.000.000 | 7.000.000 |
| **21** | **Nghi Ân (nay là phường Vinh Hưng)** |  |  |
| 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 | 11.500.000 |
| 5 | Thanh Niên | 15.500.000 | 12.750.000 |
| 6 | Các vị trí còn lại | 12.750.000 | 5.000.000 |
| **22** | **Đội Cung (nay là phường Thành Vinh)** |  |  |
| 1 | Vệ Định | 18.500.000 | 18.500.000 |
| 2 | Trần Nhật Duật | 25.850.000 | 23.500.000 |
| 3 | Yên Nghị | 19.500.000 | 19.500.000 |
| 4 | Các vị trí còn lại | 22.000.000 | 5.500.000 |
| **23** | **Hưng Hòa (nay là phường Trường Vinh)** |  |  |
| 1 | Đường ven sông lam | 10.000.000 | 7.500.000 |
| 2 | Đường Hòa Thịnh | 10.000.000 | 10.000.000 |
| 3 | Yên Lưu | 9.000.000 | 9.000.000 |
| 4 | Đường Hòa Thái | 11.500.000 | 11.500.000 |
| 5 | Vạn Xuân | 25.000.000 | 23.000.000 |
| 6 | Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài | 21.500.000 | 21.500.000 |
| 7 | Đường Hòa Lộc | 10.000.000 | 10.000.000 |
| 8 | Phú Văn | 10.000.000 | 10.000.000 |
| 9 | Các vị trí còn lại | 18.750.000 | 5.000.000 |
| **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 | 11.750.000 | 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 Cẩm | 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 Toản | 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 Phổ 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 Hiển | 17.000.000 | 17.000.000 |
| 25 | Các vị trí còn lại | 24.000.000 | 6.500.000 |
|  |  |  |  |
| **II** | **HƯNG NGUYÊN** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** | 30.000.000 | 1.500.000 |
| 1 | QL 46A | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 2 | Đ. tránh Vinh | 20.000.000 | 10.000.000 |
| 3 | TL 542C | 18.000.000 | 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 | 15.000.000 |
| 2 | TL 558 | 16.000.000 | 15.000.000 |
| 4 | 542E | 11.000.000 | 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)** | 30.000.000 | 500.000 |
| 1 | Quốc lộ 46 | 30.000.000 | 15.000.000 |
| 2 | Quốc lộ 46C | 20.000.000 | 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 | 10.000.000 |
| 8 | DH 4 | 8.000.000 | 8.000.000 |
| 9 | Đường Vincom | 25.000.000 | 7.000.000 |
| 10 | Các vị trí còn lại | 20.000.000 | 500.000 |
| **B** | **Các xã còn lại** | 24.000.000 | 300.000 |
| 1 | Quốc lộ 46 | 24.000.000 | 5.000.000 |
| 2 | Quốc lộ 15A | 8.000.000 | 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 | 3.000.000 |
| 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 | 11.000.000 | 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 | 7.000.000 |
| 5 | Nguyễn Sỹ Sách | 15.000.000 | 15.000.000 |
| 6 | Đăng Thức 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 | 8.000.000 | 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 | 3.000.000 | 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 | 10.500.000 |
| 12 | Đường Phan Bội Châu | 22.000.000 | 20.000.000 |
| 13 | Các vị trí còn lại | 15.000.000 | 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 | 12.500.000 | 8.000.000 |
| **7** | Đường Khuôn Đại Sơn | 7.500.000 | 5.000.000 |
| 8 | Đường Nguyễn Nguyên Thành | 12.500.000 | 10.000.000 |
| 9 | Đường Yên Đà | 15.000.000 | 7.500.000 |
| 10 | Các vị trí còn lại | 12.000.000 | 450.000 |
| **VI** | **TÂN KỲ** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** |  |  |
| 1 | Quốc lộ 15A: | 14.500.000 | 3.000.000 |
| 2 | Đường 15B | 28.000.000 | 2.500.000 |
| 3 | Quốc lộ 48E | 28.000.000 | 3.000.000 |
| 4 | Đường HCM | 16.000.000 | 2.000.000 |
| 5 | Nguyễn Trải | 16.000.000 | 3.200.000 |
| 6 | Lê Lợi | 28.000.000 | 24.000.000 |
| 7 | Đường Hồ Tông Thốc | 12.000.000 | 8.000.000 |
| 8 | Đường Nguyễn Đức Đạt | 8.000.000 | 5.500.000 |
| 9 | Đường Ngô Trí Hòa | 5.500.000 | 5.000.000 |
| 10 | Đường Bạch Liêu | 16.000.000 | 5.000.000 |
| 11 | Các vị trí còn lại | 9.500.000 | 300.000 |
| **B** | **Các xã còn lại** |  |  |
| 1 | Quốc lộ 48 E | 10.000.000 | 3.000.000 |
| 2 | Đường 15B | 3.500.000 | 1.200.000 |
| 3 | Đường HCM | 10.000.000 | 2.000.000 |
|  | Đường tỉnh lộ 534 D | 6.000.000 | 500.000 |
|  | Quốc lộ 48D | 8.000.000 | 2.000.000 |
|  | Đường tỉnh lộ 534B | 10.000.000 | 3.200.000 |
| 5 | Các vị trí còn lại | 7.000.000 | 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 vều) | 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 | 4.200.000 | 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 | 3.000.000 | 300.000 |
| **VIII** | **CON CUÔNG** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** | 30.000.000 | 2.500.000 |
| 1 | QL 7A | 30.000.000 | 1.000.000 |
| 2 | Đường huyện | 10.000.000 | 2.000.000 |
| 3 | Đường nội thị | 5.000.000 | 2.500.000 |
| 4 | Các vị trí còn lại | 5.500.000 | 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 | 900.000 | 100.000 |
| **IX** | **TƯƠNG DƯƠNG** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** | 15.000.000 | 150.000 |
| 1 | QL 7A | 15.000.000 | 3.000.000 |
| 2 | Các đường QH | 6.000.000 | 3.400.000 |
| 3 | Các vị trí còn lại | 5.000.000 | 150.000 |
| **B** | **Các xã còn lại** |  |  |
| 1 | QL7A | 10.000.000 | 500.000 |
| 2 | Quốc lộ 48C | 8.000.000 | 500.000 |
| 3 | Quốc lộ 16C (Đường tây Nghệ An cũ) | 500.000 | 500.000 |
| 4 | Các vị trí còn lại | 150.000 | 140.000 |
| **X** | **KỲ SƠN** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** |  |  |
| 1 | Trục GT chính (vị trí 1)- QL7A | 20.000.000 | 4.000.000 |
| 2 | Đường Mường Xén - Tây Sơn | 4.500.000 | 450.000 |
| 3 | Các vị trí còn lại | 2.000.000 | 120.000 |
| **B** | **Các xã còn lại** |  |  |
| 1 | QL 7A | 10.000.000 | 1.500.000 |
| 2 | Trục GT chính (vị trí 1)- QL16 | 2.500.000 | 220.000 |
| 3 | Đường tỉnh lộ 543.D | 3.000.000 | 280.000 |
| 4 | Các vị trí còn lại | 3.000.000 | 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 |
| **B** | **Các xã còn lại** |  |  |
| 1 | Trục GT chính QL48 | 4.000.000 | 900.000 |
| 2 | Tuyến QL16 | 4.000.000 | 500.000 |
| 4 | Tuyến đường Tỉnh lộ 544B | 2.500.000 | 1.000.000 |
| 5 | Tuyến QL 48D | 1.400.000 | 500.000 |
| 6 | Các vị trí còn lại | 2.000.000 | 100.000 |
| **XII** | **QUỲ 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 |
|  | Thẳm Ồm | 7.200.000 | 6.400.000 |
| 2 | Đường tỉnh lộ 544 | 6.000.000 | 2.500.000 |
| 3 | Đường huyện | 3.200.000 | 2.200.000 |
|  | Hoàng Nguyên Cát | 6.400.000 | 6.400.000 |
|  | Căm 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 | 12.000.000 | 6.000.000 |
|  | Các vị trí còn lại | 5.500.000 | 250.000 |
| **B** | **Các xã còn lại** |  |  |
|  | Đường ĐH1 | 1.200.000 | 800.000 |
|  | Quốc lộ 48 | 4.000.000 | 2.500.000 |
|  | Tỉnh lộ 544 | 1.200.000 | 950.000 |
|  | Quốc lộ 48D | 1.200.000 | 600.000 |
|  | Các vị trí còn lại | 1.800.000 | 200.000 |
| **XIII** | **QUỲ HỢP** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** | 25.000.000 | 250.000 |
| 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 | 10.000.000 | 5.000.000 |
| 5 | Các vị trí còn lại | 4.500.000 | 250.000 |
| **B** | **Các xã còn lại** |  |  |
| 1 | QL 48 | 6.000.000 | 3.000.000 |
| 2 | QL 48C | 4.000.000 | 800.000 |
| 3 | QL 48D | 1.600.000 | 800.000 |
| 4 | TL 532 | 2.500.000 | 1.200.000 |
| 5 | Ql 48E | 3.000.000 | 3.000.000 |
| 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 | 28.000.000 | 5.000.000 |
| 2 | Đường Hồ Chí Minh | 9.000.000 | 9.000.000 |
| 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 | 25.000.000 | 21.000.000 |
| 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 | 20.000.000 | 900.000 |
| **XV** | **NGHĨA ĐÀN** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** | 15.000.000 | 1.200.000 |
| 1 | Đường HCM | 6.000.000 | 6.000.000 |
| 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 |
| 3 | QL 48 E ( đường TL 531 cũ) | 6.000.000 | 1.500.000 |
| 4 | QL 48 D (đường 545 cũ) | 6.000.000 | 2.000.000 |
| 5 | QL 15A | 3.500.000 | 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 | 4.000.000 |
|  | 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 | 6.500.000 |
| **B** | **Vị trí còn lại các địa bàn xã, phường** |  |  |
| 1 | Phường Quỳnh Thiện | 20.000.000 | 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 | 9.500.000 | 1.200.000 |
| 5 | Phường Quỳnh Xuân | 5.500.000 | 800.000 |
| 6 | Xã Quỳnh Liên | 6.000.000 | 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 | 23.000.000 | 1.000.000 |
| 10 | Xã Quỳnh Trang | 6.000.000 | 900.000 |
| **XVII** | **QUỲNH LƯU** |  |  |
| **A** | **Thị trấn Cầu Giát (cũ)** | 35.000.000 | 5.000.000 |
| 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** | 30.000.000 | 400.000 |
| 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 | 16.000.000 | 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)** | 35.000.000 | 600.000 |
| 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 |
| 6 | Đường Tác Bảy | 15.000.000 | 15.000.000 |
| 7 | Đường Nguyễn Hữu Dung | 15.000.000 | 10.000.000 |
| 8 | Đường Hoàng Tá Thốn | 14.000.000 | 3.200.000 |
| 9 | Các vị trí còn lại | 13.000.000 | 600.000 |
| **B** | **Các xã còn lại** | 22.500.000 | 400.000 |
| 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)** | 50.000.000 | 1.600.000 |
| 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 | 16.000.000 | 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 | 750.000 |
| **XX** | **NGHI LỘC** |  |  |
| **A** | **Thị trấn (cũ)** | 28.000.000 | 1.500.000 |
| 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 | Đinh 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 | 16.500.000 | 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 | 15.000.000 |
| 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 Cấm - 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 (Cũ) | 48.000.000 | 48.000.000 |
| Phường Nghi Hoà (Cũ) | 42.000.000 | 42.000.000 |
| P. Nghi Hương (Cũ) | 70.000.000 | 65.000.000 |
| P. Nghi Thu (Cũ) | 65.000.000 | 65.000.000 |
| P. Thu Thuỷ (Cũ) | 65.000.000 | 65.000.000 |
| P. Nghi Thuỷ (Cũ) | 32.000.000 | 22.400.000 |
| 2 | Đường dọc 15m (Nguyễn Sư Hồi) |  |  |
|  | P. Nghi Hương (Cũ) | 32.000.000 | 32.000.000 |
|  | P. Nghi Thu (Cũ) | 24.000.000 | 24.000.000 |
|  | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 32.000.000 | 32.000.000 |
| 3 | Đường dọc số 2 (Đường Mai Thúc Loan) |  |  |
|  | P. Nghi Hoà (Cũ) | 18.500.000 | 11.000.000 |
|  | P. Nghi Hương (Cũ) | 32.000.000 | 26.000.000 |
|  | P. Nghi Thu (Cũ) | 36.000.000 | 36.000.000 |
|  | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 32.000.000 | 32.000.000 |
| 4 | Đường dọc số 2' |  |  |
|  | P. Nghi Thu (Cũ) | 22.000.000 | 22.000.000 |
|  | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 20.000.000 | 20.000.000 |
|  | P. Nghi Hương (Cũ) | 20.000.000 | 20.000.000 |
| 5 | Đường dọc số 3 (Nguyễn Huệ) |  |  |
|  | P. Nghi Hoà (Cũ) | 15.000.000 | 15.000.000 |
|  | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 30.000.000 | 30.000.000 |
|  | P. Nghi Hương (Cũ) | 30.000.000 | 22.000.000 |
|  | P. Nghi Thu (Cũ) | 24.000.000 | 24.000.000 |
| 6 | Đường ngang số 1 (Nguyễn Xí) |  |  |
|  | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 60.000.000 | 60.000.000 |
|  | P. Nghi Thuỷ (Cũ) | 64.000.000 | 64.000.000 |
| 7 | Đường ngang số 5 (Đường Nguyễn Cảnh Quế) |  |  |
|  | P. Nghi Thu (Cũ) | 16.000.000 | 16.000.000 |
|  | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 32.000.000 | 20.000.000 |
| 8 | Đường ngang số 3 (Hoàng Tá Thốn) |  |  |
|  | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 32.000.000 | 32.000.000 |
|  | P. Nghi Thu (Cũ) | 12.000.000 | 12.000.000 |
| 9 | Đường ngang số 4 (Cửa Xá) |  |  |
|  | P. Thu Thủy (Cũ) | 24.000.000 | 16.000.000 |
|  | P. Nghi Thu (Cũ) | 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 (Cũ) | 20.000.000 | 20.000.000 |
| P. Thu Thuỷ (Cũ) | 32.000.000 | 30.000.000 |
| 13 | Đường ngang số 8 (Nguyễn Thức Tự) |  |  |
| p. Nghi Thu (Cũ) | 28.000.000 | 24.000.000 |
| P. Nghi Hương (Cũ) | 30.000.000 | 25.000.000 |
| 14 | Đường ngang số 19, 20, 21, 22 (Nghi Hoà) | 27.500.000 | 11.000.000 |
| 15 | Đường ngang số 9 (Nghi Hương) ( Nguyễn Duy Trinh) | 25.000.000 | 24.000.000 |
| 16 | Đường ngang số 9'(Nghi Hương) (Nguyễn Thức Đường) | 25.000.000 | 24.000.000 |
| 17 | Đường ngang số 10 (Nghi Hương) (Ngô Quảng) | 28.000.000 | 22.000.000 |
| 18 | Đường ngang số 11A(Nghi Hương) (Hoàng Văn Tâm) | 26.000.000 | 24.000.000 |
| 19 | Đường ngang số 13, Nghi Hương (Đặng Thái Thuyến) | 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 (Cũ) | 15.000.000 | 6.400.000 |
| 2 | P. Nghi Thu (Cũ) | 24.000.000 | 6.400.000 |
| 3 | P. Thu Thuỷ (Cũ) | 16.000.000 | 7.000.000 |
| 4 | P. Nghi Hải (Cũ) | 12.000.000 | 9.600.000 |
| 5 | P. Nghi Hoà (Cũ) | 11.000.000 | 8.000.000 |
| 6 | P. Nghi Thuỷ (Cũ) | 12.000.000 | 7.000.000 |
| 7 | P. Nghi Tân (Cũ) | 14.000.000 | 7.000.000 |

*(Chi tiết tại Bảng giá đất các xã, phường kèm theo)*

**IV. Đánh giá tác động của dự thảo 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 giãn 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.

1. **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.

1. **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.

1. **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, hỗ trợ đối tượng yếu thế để hài hòa lợi ích Nhà nước, nhà đầu tư và người dân. Chỉ khi đó, 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 Dự thảo 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. |  | **GIÁM ĐỐC**  **Nguyễn Cảnh Sơn** |

Ghi chú: (Chi tiết xem tại mã QR kèm theo)

