

Số: 2586 /BCTĐ-STP

Nghệ An, ngày 22 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

**Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND
ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định bảng giá đất
các xã, phường trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

Kính gửi:

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

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15), phúc đáp Công văn số 12360/SNNMT-KHTC ngày 16/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm định dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định bảng giá đất các xã, phường trên địa bàn tỉnh Nghệ An, sau khi nghiên cứu dự thảo, đối chiếu với quy định của pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết như sau:

I. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH TỪNG NỘI DUNG

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

Ngày 12/12/2025, HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định bảng giá đất các xã, phường trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tuy nhiên, hiện nay một số khu vực, vị trí, thửa đất chưa có trong bảng giá đất.

Khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai quy định:

“3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất, công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026; sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khi cần thiết”.

Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai quy định:

“3. Các trường hợp bổ sung bảng giá đất, bao gồm:

a) Bổ sung giá đất của các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành;

b) Bổ sung giá đất tại nơi tái định cư tại chỗ quy định tại khoản 6 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15”.

Để đảm bảo công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo quyền lợi cho cá nhân, doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng, kinh tế - xã hội trên địa bàn, phù hợp với thực tiễn của địa phương, đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các dự án trọng điểm trên địa bàn (dự án cao tốc Vinh – Thanh Thủy, Vsp, đường sắt tốc độ cao..), việc tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định bảng giá đất các xã, phường trên địa bàn tỉnh Nghệ An là phù hợp và cần thiết.

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

a) Về giá đất: Tại Công văn số 8786/TB-HĐTĐBGĐ&HS ngày 22/8/2026 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh và hệ số điều chỉnh giá đất đã khẳng định là đảm bảo và Công văn số 850/TB-HĐTĐBGĐ&HS ngày 14/9/2026 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh và hệ số điều chỉnh giá đất thống nhất với mức giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình.

b) Về tên gọi: đề nghị chỉnh sửa thành “Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 2 Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định bảng giá đất các xã, phường trên địa bàn tỉnh Nghệ An” để chính xác; đồng thời chỉnh sửa trong toàn bộ dự thảo để thống nhất.

c) Phần căn cứ: Đề nghị bỏ Nghị quyết số 1678/NQ-UBTVQH vì không cần thiết và không sử dụng văn bản hành chính làm căn cứ ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

d) Điều 1 dự thảo đề nghị chỉnh sửa như sau:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 2 Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định bảng giá đất các xã, phường trên địa bàn tỉnh Nghệ An

1. Sửa đổi, bổ sung “thửa đất số 184, tờ bản đồ số 36 tại điểm 11.20 khoản 11 mục II phần D” thành “thửa đất số 184, tờ bản đồ số 36 (nay là Tờ bản đồ số 371) tại điểm 11.30 khoản 11 mục II phần D Phụ lục 130 ban hành kèm theo Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND.

2. Bổ sung phụ lục 15b, 20b, 25b...ban hành kèm theo khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND.

(Tại phần phụ lục bổ sung đề nghị đánh số thứ tự tương ứng với phụ lục các xã theo Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND kèm theo chữ b phía sau để tiện theo dõi. Ví dụ: xã Đô Lương theo Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND là phụ lục số 23, Nghị quyết này bổ sung bảng giá đất đối với xã Đô Lương thì sẽ là 23b).

d) Đối với phụ lục:

- Đối với các bảng giá đất bổ sung đề nghị chỉnh sửa tên như sau:

“Phụ lục 23b

XÃ ĐÔ LƯƠNG, TỈNH NGHỆ AN”

- Đối với bảng giá đất Trường Vinh (130b) đề nghị chỉ quy định mục I (đối với các thửa đất bổ sung, nội dung bãi bỏ ở mục II đã được góp ý tại điểm c khoản 2 Báo cáo thẩm định).

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

a) Về hồ sơ, trình tự, thủ tục

- Chưa có dự thảo hợp nhất trình đồng thời với dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 9 Điều 7 Pháp lệnh số 01/2012/UBTVQH13 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 6 Điều 1 Pháp lệnh số 01/2026/UBTVQH16).

- Đề nghị thực hiện đúng quy trình đăng tải bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên cổng, trang thông tin điện tử của cơ quan mình theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP).

- Sau khi văn bản được ký ban hành đề nghị tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh ký xác thực văn bản hợp nhất, đăng tải văn bản hợp nhất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Pháp lệnh số 01/2012/UBTVQH13 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 6, 7 Điều 1 Pháp lệnh số 01/2026/UBTVQH16).

b) Về thể thức, kỹ thuật trình bày

Cơ bản phù hợp với quy định của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP). Tuy nhiên, để hoàn thiện đề nghị:

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

- Đối với bản tiếp thu, giải trình: đề nghị xây dựng theo mẫu số 10 phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

II. KẾT LUẬN

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

Trên đây là báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An quy định bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Nghệ An, kính gửi UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường./.

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Thu Trang

