

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 147/2014/NQ-HĐND

Nghệ An, ngày 12 tháng 12 năm 2014

NGHỊ QUYẾT

**THÔNG QUA NGUYÊN TẮC ĐỊNH GIÁ, MỨC GIÁ TỐI ĐA, TỐI THIỂU CÁC LOẠI ĐẤT
VÀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2015 ĐẾN NGÀY
31/12/2019 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NGHỆ AN**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN
KHÓA XVI, KỶ HỌP THỨ 13**

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An tại Tờ trình số 8902/TTr-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Trên cơ sở Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh và ý kiến của các Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua nguyên tắc định giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An như sau:

1. Mức giá tối đa, tối thiểu quy định cho các loại đất trên địa bàn các vùng trong tỉnh phải nằm trong khung giá do Chính phủ quy định.

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 có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, UBND tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất do Chính phủ quy định.

Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, UBND tỉnh được quy định cao hơn nhưng không quá 50% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá do Chính phủ quy định.

2. Mức giá đất thương mại, dịch vụ và mức giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ bằng 50% so với mức giá đất ở có cùng điều kiện thuận lợi như nhau nhưng không thấp hơn mức giá tối thiểu theo quy định của Chính phủ và giá đất nông nghiệp liền kề; riêng đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích khai thác khoáng sản bằng 300% giá đất ở nhưng không vượt mức giá tối đa của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với các thửa đất ở, đất phi nông nghiệp tiếp giáp ít nhất 2 mặt đường, mức giá được tính theo mặt đường có mức giá cao hơn và có tính đến lợi thế tiếp giáp nhiều mặt đường.

4. Đối với những thửa đất ở, đất phi nông nghiệp có chiều sâu tính từ chỉ giới xây dựng đường lớn hơn 30m thì thực hiện theo phương pháp phân lớp để xác định mức giá bình quân cho cả thửa, nhưng mức giá của lớp đất sau cùng không được thấp hơn mức giá đất của các thửa liền kề có vị trí tương đương.

5. Áp dụng Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất, trong Nghị quyết này, xã miền núi cao gọi là xã miền núi; xã miền núi thấp gọi là xã trung du.

Điều 2. Thông qua mức giá tối đa, tối thiểu cụ thể từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An như sau:

1. Địa bàn thành phố Vinh (đô thị loại I)

a) Đất ở: Mức giá tối đa 51.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 320.000 đ/m².

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường và các thửa thuộc địa bàn các xã nhưng giáp ranh với phường: áp dụng một mức giá 100.000 đ/m².

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường): Mức giá tối đa 85.000 đ/m², mức giá tối thiểu 75.000 đ/m².

- Đất trồng cây hàng năm: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường và các thửa thuộc địa bàn các xã nhưng giáp ranh với phường: áp dụng một mức giá 100.000 đ/m².

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường): Mức giá tối đa 85.000 đ/m², mức giá tối thiểu 75.000 đ/m².

- Đất nuôi trồng thủy sản: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường và các thửa thuộc địa bàn các xã nhưng giáp ranh với phường: áp dụng một mức giá 100.000 đ/m².

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường): Mức giá tối đa 85.000 đ/m², mức giá tối thiểu 75.000 đ/m².

- Đất trồng cây lâu năm: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường: 100.000 đ/m².

+ Tại địa bàn các xã: 85.000 đ/m².

- Đất vườn, ao: Được chia làm 2 khu vực các xã và các phường để xác định giá:

+ Tại địa bàn các phường: 100.000 đ/m².

+ Tại địa bàn các xã: 85.000 đ/m².

c) Các loại đất khác:

Căn cứ vào mức giá tối đa, tối thiểu của đất ở để xác định mức giá.

2. Địa bàn thị xã Cửa Lò (đô thị loại III)

a) Đất ở: Mức giá tối đa 13.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 500.000 đ/m².

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m², mức giá tối thiểu 62.000 đ/m².

- Đất trồng cây hàng năm: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m², mức giá tối thiểu 62.000 đ/m².

- Đất nuôi trồng thủy sản: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m², Mức giá tối thiểu 62.000 đ/m².

- Đất rừng sản xuất: Được chia làm 1 vị trí: Mức giá đất 5.000 đ/m².

- Đất trồng cây lâu năm: Được chia làm 2 vị trí để xác định giá: Mức giá tối đa 66.000 đ/m², Mức giá tối thiểu 62.000 đ/m².

- Đất vườn, ao:

Áp dụng theo mức giá đất cao nhất của đất trồng cây lâu năm trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

c) Các loại đất khác:

Căn cứ vào mức giá tối đa, tối thiểu của đất ở để xác định mức giá.

3. Địa bàn thị xã Thái Hòa (đô thị loại IV)

a) Đất ở: Mức giá tối đa 10.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 80.000 đ/m².

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m², mức giá tối thiểu 43.000 đ/m².

+ Đối với xã, phường trung du: Mức giá tối đa 51.000 đ/m², mức giá tối thiểu 37.000 đ/m².

- Đất trồng cây hàng năm: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m², mức giá tối thiểu 43.000 đ/m².

+ Đối với xã, phường trung du: Mức giá tối đa 51.000 đ/m², mức giá tối thiểu 37.000 đ/m².

- Đất nuôi trồng thủy sản: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m², mức giá tối thiểu 43.000 đ/m².

+ Đối với xã, phường trung du: Mức giá tối đa 51.000 đ/m², mức giá tối thiểu 37.000 đ/m².

- Đất rừng sản xuất: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 4.000 đ/m², mức giá tối thiểu 3.000 đ/m².

+ Đối với xã, phường trung du: Mức giá tối đa 3.500 đ/m², mức giá tối thiểu 2.000 đ/m².

- Đất trồng cây lâu năm: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 62.000 đ/m², mức giá tối thiểu 43.000 đ/m².

+ Đối với xã, phường trung du: Mức giá tối đa 51.000 đ/m², mức giá tối thiểu 37.000 đ/m².

- Đất vườn, ao:

Áp dụng theo mức giá đất cao nhất của đất trồng cây lâu năm trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

c) Các loại đất khác:

Căn cứ vào mức giá tối đa, tối thiểu của đất ở để xác định mức giá.

4. Địa bàn thị xã Hoàng Mai (đô thị loại IV)

a) Đất ở: Mức giá tối đa 7.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 150.000 đ/m².

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 55.000 đ/m², mức giá tối thiểu 45.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Mức giá tối đa 49.000 đ/m², mức giá tối thiểu 29.000 đ/m².

- Đất trồng cây hàng năm: Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa 55.000 đ/m², mức giá tối thiểu 45.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Mức giá tối đa 49.000 đ/m², mức giá tối thiểu 29.000 đ/m².

- Đất nuôi trồng thủy sản: Được chia làm 2 khu vực để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa (vị trí 1) 55.000 đ/m², mức giá tối thiểu (vị trí 4) 39.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Mức giá tối đa (vị trí 2) 43.000 đ/m², mức giá tối thiểu (vị trí 3) 35.000 đ/m².

- Đất rừng sản xuất: Được chia làm 2 khu vực để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa (vị trí 1) 5.000 đ/m², mức giá tối thiểu (vị trí 4) 3.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Mức giá tối đa (vị trí 1) 4.000 đ/m², mức giá tối thiểu (vị trí 2) 3.500 đ/m².

- Đất trồng cây lâu năm: Được chia làm 2 khu vực để xác định giá:

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa (vị trí 1) 55.000 đ/m², mức giá tối thiểu (vị trí 4) 39.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Được chia làm 1 vị trí, mức giá 35.000 đ/m².

- Đất làm muối: Được chia làm 2 vị trí để xác định mức giá

+ Đối với xã, phường đồng bằng: Mức giá tối đa (vị trí 1) 40.000 đ/m², mức giá tối thiểu (vị trí 2) 35.000 đ/m².

- Đất vườn, ao:

Áp dụng theo mức giá đất cao nhất của đất trồng cây lâu năm trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

c) Các loại đất khác:

Căn cứ vào mức giá tối đa, tối thiểu của đất ở để xác định mức giá.

5. Địa bàn các huyện

a) Đất ở thị trấn (đô thị loại V): Mức giá tối đa 8.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 150.000 đ/m².

b) Đất ở nông thôn:

- Đối với xã đồng bằng: Mức giá tối đa 7.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 100.000 đ/m².

Đối với đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa 7.000.000 đ/m².

- Đối với xã trung du: Mức giá tối đa 6.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 60.000 đ/m².

Đối với đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa 6.000.000 đ/m².

- Đối với xã miền núi: Mức giá tối đa 4.000.000 đ/m², mức giá tối thiểu 30.000 đ/m².

Đối với đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa 4.000.000 đ/m².

c) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng lúa nước:

+ Đồng bằng và xã trung du Nghi Yên, Nghi Lộc (bờ tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m², mức giá tối thiểu 28.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m², mức giá tối thiểu 22.000 đ/m².

+ Đối với xã miền núi: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29.000 đ/m², mức giá tối thiểu 10.000 đ/m².

- Đất trồng cây hàng năm:

+ Đồng bằng và xã trung du Nghi Yên, Nghi Lộc (bờ tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m², mức giá tối thiểu 28.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m², mức giá tối thiểu 22.000 đ/m².

+ Đối với xã miền núi: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29.000 đ/m², mức giá tối thiểu 9.000 đ/m².

- Đất nuôi trồng thủy sản:

+ Đối với xã đồng bằng và xã trung du Nghi Yên, Nghi Lộc (bờ tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m², mức giá tối thiểu 28.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m², mức giá tối thiểu 17.000 đ/m².

+ Đối với xã miền núi: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29.000 đ/m², mức giá tối thiểu 7.000 đ/m².

- Đất trồng cây lâu năm:

+ Đối với xã đồng bằng và xã trung du Nghi Yên, huyện Nghi Lộc (bờ tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 58.000 đ/m², mức giá tối thiểu 28.000 đ/m².

+ Đối với xã trung du: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 49.000 đ/m², mức giá tối thiểu 18.000 đ/m².

+ Đối với xã miền núi: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 29.000 đ/m², mức giá tối thiểu 8.000 đ/m².

- Đất rừng sản xuất:

+ Đối với xã đồng bằng và xã trung du Nghi Yên, huyện Nghi Lộc (bờ tiếp giáp khu công nghiệp, khu dịch vụ du lịch của tỉnh và ven Quốc lộ 1A): Được chia làm 4 vị trí: Mức giá tối đa 5.000 đ/m², mức giá tối thiểu 3.000 đ/m².

- Đối với xã trung du: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 4.500 đ/m², mức giá tối thiểu 2.000 đ/m².

- Đối với xã miền núi: Được chia làm 4 vị trí; Mức giá tối đa 4.000 đ/m², mức giá tối thiểu 1.500 đ/m².

- Đất làm muối: Được chia làm 3 vị trí; Mức giá tối đa 40.000 đ/m², mức giá tối thiểu 30.000 đ/m².

- Đất vườn, ao: Áp dụng theo mức giá đất cao nhất của đất trồng cây lâu năm trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

d) Các loại đất khác:

Căn cứ vào mức giá tối đa, tối thiểu của đất ở để xác định mức giá.

Điều 3. Thông qua bảng giá các loại đất giai đoạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 trên địa bàn tỉnh Nghệ An, cụ thể từ biểu số 01 đến biểu số 21 kèm theo.

Giao UBND tỉnh căn cứ Nghị quyết này và các quy định của Chính phủ, của các Bộ, ngành để ban hành bảng giá chi tiết các loại đất giai đoạn từ 01/01/2015 đến 31/12/2019 trên địa bàn toàn tỉnh kịp thời gian quy định.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An khóa XVI, kỳ họp thứ 13 thông qua ngày 12 tháng 12 năm 2014 và có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày được thông qua./.

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- VP Quốc hội, VP Chính phủ (để b/c);
- Bộ Tài nguyên - Môi trường; Bộ Tài chính; Bộ Tư pháp (Cục KTVB) (để b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh, UBND tỉnh, UBMTTQ tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành, thị;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website <http://dbndnghean.vn>;
- Lưu: VT.

Trần Hồng Châu