

**HỘI ĐỒNG NHÂN  
DÂN  
TỈNH NGHỆ AN  
Số: 209/2007/NQ-  
HĐND**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Vinh, ngày 14 tháng 12 năm 2007*

**NGHỊ QUYẾT**

Quy định nguyên tắc định giá và phê duyệt khung giá các loại đất để xây dựng bảng giá đất năm 2008 trên địa bàn tỉnh Nghệ An

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN  
KHOÁ XV KỲ HỌP THỨ 11**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Xét Tờ trình số 7864/TTr-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2007 của UBND tỉnh Nghệ An về nguyên tắc định giá và khung giá các loại đất để xây dựng Bảng giá đất năm 2008 trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Trên cơ sở báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách và ý kiến của các đại biểu HĐND tỉnh,

**QUYẾT NGHỊ:**

Điều 1. Thông qua nguyên tắc định giá và khung giá các loại đất để xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An như sau:

1. Nguyên tắc định giá chung:

1. Khung giá (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. UBND tỉnh có quyền điều chỉnh tăng thêm tối đa 20% so với mức giá tối đa, giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại do Chính phủ quy định.

Riêng đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, khu thương mại du lịch, khu Công nghiệp, Chính phủ quy định được nâng tối đa không quá 5 lần so với mức giá tối đa do Chính phủ quy định.

2. Mức giá của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

Bằng 70% so với mức giá đất ở có cùng điều kiện thuận lợi như nhau nhưng không được thấp hơn mức tối thiểu của khung giá đất sản xuất kinh doanh được Chính phủ quy định. Riêng đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích khai thác khoáng sản thì bằng 300% giá đất ở nhưng đảm bảo nằm trong khung giá quy định của Chính phủ.

Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ven trục đường giao thông chính, khu thương mại du lịch, khu Công nghiệp tối đa không quá 3 lần mức giá tối đa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với các thửa đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tiếp giáp 2 mặt đường ở đô thị thì mức giá được tính theo mặt đường có mức giá cao hơn và có tính đến lợi thế tiếp giáp 2 mặt đường.

4. Đối với những thửa đất ở, đất sản xuất kinh doanh 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. Đối với đất nông nghiệp, mức giá được xác định theo vị trí. Tiêu chuẩn phân loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

II. Khung giá cụ thể từng loại đất:

1. *Địa bàn thành phố Vinh*( Đô thị loại II ):

a) *Đất ở* : Mức giá tối đa : 25.000.000 đ/m<sup>2</sup> ,

Mức giá tối thiểu: 160.000 đ/m<sup>2</sup> (Tại xã Hưng Hoà )

b) *Đất nông nghiệp*:

- *Đất trồng cây hàng năm* :

+Được chia làm 2 vị trí.

- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1): 60.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 2): 50.000 đ/m<sup>2</sup>

- Đất nuôi trồng thủy sản:

- + Được chia làm 2 vị trí.

- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 60.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 2): 50.000 đ/m<sup>2</sup>

- Đất vườn, ao:

Thực hiện theo quy định của Chính phủ, áp dụng theo mức giá đất vị trí 1 của đất nông nghiệp cao nhất trong vùng là 60.000đ/1m<sup>2</sup>.

## 2. Địa bàn Thị xã Cửa Lò (Đô thị loại IV):

- a) Đất ở: Mức giá tối đa : 5.500.000 đ/m<sup>2</sup>  
Mức giá tối thiểu: 100.000 đ/m<sup>2</sup>

b) Đất nông nghiệp:

- Đất trồng cây hàng năm :

- + Được chia làm 3 vị trí.

- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 48.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 3): 26.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại.

- Đất nuôi trồng thủy sản:

- + Được chia làm 3 vị trí.

- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 48.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 3): 30.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại.

- Đất trồng cây lâu năm :

- + Được chia làm 3 vị trí.

- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 48.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 3): 26.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại.

- Đất rừng :

- + Được chia làm 1 vị trí mức giá đất: 5.000đ/1m<sup>2</sup>.

- Đất vườn, ao:

Áp dụng theo mức giá đất vị trí 1 của đất nông nghiệp cao nhất trong vùng là 48.000đ/1m<sup>2</sup>.

## 3. Địa bàn các huyện:

- a) Đất ở thị trấn (Đô thị loại V): Mức giá tối đa : 7.000.000đ/m<sup>2</sup>  
Mức giá tối thiểu : 50.000 đ/m<sup>2</sup>

b) Đất ở nông thôn :

- Đối với xã đồng bằng:

Mức giá tối đa : 2.000.000 đ/m<sup>2</sup>

Mức giá tối thiểu: 28.000 đ/m<sup>2</sup>

Riêng đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa: 9.375.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đối với xã núi thấp (trung du):

Mức giá tối đa : 700.000 đ/m<sup>2</sup>

Mức giá tối thiểu : 15.000 đ/m<sup>2</sup>

Riêng đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa: 6.375.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đối với xã núi cao (miền núi):

Mức giá tối đa : 450.000đ/m<sup>2</sup>

Mức giá tối thiểu: 10.000đ/m<sup>2</sup>

Riêng đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa: 4.500.000đ/m<sup>2</sup>.

c) Đất nông nghiệp:

\* Đất trồng cây hàng năm:

- Đối với xã Đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên -Nghi Lộc (bởi 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 40.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 26.000 đ/m<sup>2</sup>

Riêng các xã tiếp giáp thành phố Vinh (gồm 4 xã Nghi Kim, Nghi Liên, Nghi Ân, Nghi Đức- Huyện Nghi Lộc và 4 xã Hưng Thịnh, Hưng Lợi, Hưng Chính, Hưng Tây- huyện Hưng Nguyên) thì khung giá cao nhất tại vị trí 1: 45.000 đ/m<sup>2</sup>, thấp nhất vị trí 4: 26.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

- Đối với xã núi thấp (Trung du):

+ Được chia làm 4 vị trí.

+ Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 35.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 20.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

-Đối với xã núi cao (miền núi):

+ Được chia làm 4 vị trí.

+ Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 23.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 8.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

\* Đất nuôi trồng thủy sản:

- Đối với xã Đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên-Nghi Lộc (bởi 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 40.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 26.000 đ/m<sup>2</sup>

Riêng các xã tiếp giáp thành phố Vinh (gồm 4 xã Nghi Kim, Nghi Liên, Nghi Ân, Nghi Đức- Huyện Nghi Lộc và 4 xã Hưng Thịnh, Hưng Lợi, Hưng Chính, Hưng Tyy- huyn Hng Nguyn) thì khung giá cao nhất tại vị trí 1: 45.000 /m<sup>2</sup>, thấp nhất vị trí 4: 26.000 /m<sup>2</sup> .

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

- Đối với xã núi thấp (Trung du):

+ Được chia làm 4 vị trí.

+ Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 35.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 14.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

- Đối với xã núi cao (miền núi):

+ Được chia làm 4 vị trí.

+ Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 20.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 5.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

\* Đất trồng cây lâu năm:

- Đối với xã Đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên+Nghi Lộc (bởi 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 40.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 27.000 đ/m<sup>2</sup>

Riêng các xã tiếp giáp thành phố Vinh (gồm 4 xã Nghi Kim, Nghi Liên, Nghi Ân, Nghi Đức- Huyện Nghi Lộc và 4 xã Hưng Thịnh, Hưng Lợi, Hưng Chính, Hưng Tây- huyện Hưng Nguyên) thì khung giá cao nhất tại vị trí 1: 45.000 đ/m<sup>2</sup>, thấp nhất vị trí 4: 27.000 đ/m<sup>2</sup> .

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

- Đối với xã núi thấp (Trung du):

+ Được chia làm 4 vị trí.

+ Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 30.000 đ/m<sup>2</sup>.

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 17.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.

-Đối với xã núi cao (miền núi):

+ Được chia làm 4 vị trí.

- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 20.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 8.000 đ/m<sup>2</sup>
- + Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại tại các huyện.
  - \**Đất rừng sản xuất:*
    - Đối với xã Đồng bằng và xã núi thấp Nghi Yên-Nghi Lộc (bởi 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 5.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 1.500 đ/m<sup>2</sup>
  - Đối với xã núi thấp (Trung du):
    - + Được chia làm 4 vị trí.
    - + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 4.500 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 800 đ/m<sup>2</sup>
  - + Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại.
- Đối với xã núi cao (miền núi):*
  - + Được chia làm 4 vị trí.
  - + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 4.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 500 đ/m<sup>2</sup>
  - + Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại.
- \* *Đất làm muối:*
  - Được chia làm 3 vị trí.
  - Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 20.000 đ/m<sup>2</sup>.  
Mức giá tối thiểu (Vị trí 3): 12.000 đ/m<sup>2</sup>
  - + Căn cứ khung giá để xác định mức giá của vị trí còn lại.
- \* *Đất vườn, ao:*

Thực hiện theo quy định của Chính phủ, áp dụng theo mức giá đất vị trí 1 của đất nông nghiệp cao nhất trong vùng nhưng phải thấp hơn giá đất ở thấp nhất của vùng.

#### 4. Các loại đất khác:

Căn cứ vào khung giá quy định giá đất ở để xác định mức giá.

Điều 2. Giao UBND tỉnh căn cứ Nghị quyết này và các quy định của Chính phủ, ban hành bảng giá chi tiết các loại đất trên địa bàn toàn tỉnh kịp thời gian quy định.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An khoá XV, kỳ họp thứ 11 thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2007./.

Nguồn được lưu trữ tại Server DiaOcOnline.vn

**CHỦ TỊCH**  
**Nguyễn Thế Trung**