

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN
Số: 242/2008/NQ-HĐND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Vinh, ngày 20 tháng 12 năm 2008

NGHỊ QUYẾT
Thông qua nguyên tắc định giá và phê duyệt khung giá các loại đất để
xây dựng bảng giá đất năm 2009 trên địa bàn tỉnh Nghệ An

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN
KHOÁ XV, KỲ HỌP THỨ 14

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
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 số 123/2008/NĐ-CP ngày 27/7/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;
Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP;
Xét Tờ trình số 8032/TTr-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2008 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 xem xét 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:

I. 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. Riêng đất sản xuất kinh doanh phục vụ mục đích khai thác khoáng sản thì bằng 300% giá đất ở nhưng tối đa không quá mức giá tối đa đất sản xuất kinh doanh theo 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.

II. Khung giá cụ thể từng loại đất:

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

a) Đất ở : Mức giá tối đa : 30 triệu đ/m² ,
Mức giá tối thiểu: 320.000 đ/m².

(Riêng các xã mới nhập vào thành phố Vinh, nếu được Bộ Tài nguyên và Môi trường cho áp dụng khung giá đô thị loại II thì áp dụng mức giá tối thiểu: 200.000 đ/m²,

b) Đất nông nghiệp:

- 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 tại vị trí 1: 75.000đ/m².

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường) chia làm 2 vị trí để xác định giá:

Mức giá đất tại các xã: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 65.000 đ/m².

Mức giá tối thiểu (Vị trí 2): 55.000 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

- 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 tại vị trí 1: 75.000đ/m².

+ Tại địa bàn các xã (trừ các thửa giáp ranh với phường) chia làm 2 vị trí để xác định giá:

Mức giá đất tại các xã: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 65.000 đ/m².

Mức giá tối thiểu (Vị trí 2): 55.000 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

- 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.

2. Địa bàn thị xã Cửa Lò và thị xã Thái Hoà (Đô thị loại IV):

a) Đất ở:

- Thị xã Cửa Lò: Mức giá tối đa : 6,2 triệu đ/m²
Mức giá tối thiểu : 150.000 đ/m²
- Thị xã Thái Hoà:
Mức giá tối đa : 6,0 triệu đ/m²
Mức giá tối thiểu : 50.000 đ/m²

b) Đất nông nghiệp:

- *Đất trồng cây hàng năm :*

+ Thị xã Cửa Lò :

Được chia làm 2 vị trí để xác định giá:

Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 55.000 đ/m²

Mức giá tối thiểu (Vị trí 2): 45.000 đ/m²

+ Thị xã Thái Hoà:

Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

++ Đối với xã, phường đồng bằng:

Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 50.000 đ/m²

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 33.000 đ/m²

++ Đối với xã, phường núi thấp:

Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 40.000 đ/m²

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 28.000 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

- *Đất nuôi trồng thủy sản:*

+ Thị xã Cửa Lò :

Được chia làm 2 vị trí để xác định giá:

Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 55.000 đ/m²

Mức giá tối thiểu (Vị trí 2): 45.000 đ/m²

+ Thị xã Thái Hoà:

Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

++ Đối với xã, phường đồng bằng:

Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 50.000 đ/m²

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 33.000 đ/m²

++ Đối với xã, phường núi thấp:

Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 40.000 đ/m²

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 28.000 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

- *Đất trồng cây lâu năm :*

+ Thị xã Cửa Lò:

Được chia làm 2 vị trí để xác định giá:

Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 55.000 đ/m²

Mức giá tối thiểu (Vị trí 2): 45.000 đ/m²

+ Thị xã Thái Hoà:

Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:

++ Đối với xã, phường đồng bằng:

- Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 50.000 đ/m²
 Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 33.000 đ/m²
- ++ Đối với xã, phường núi thấp:
 Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 40.000 đ/m²
 Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 28.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- **Đất rừng :**
- + Thị xã Cửa Lò:
 Được chia làm 1 vị trí mức giá đất: 5.000đ/m².
- + Thị xã Thái Hoà:
 Được chia làm 4 vị trí để xác định giá:
 ++ Đối với xã, phường đồng bằng:
 Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 4.000 đ/m²
 Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 1.500 đ/m²
 ++ Đối với xã, phường núi thấp:
 Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 3.500 đ/m²
 Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 800 đ/m²
- **Đất vườn, ao:**
 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.
- 3. Địa bàn các huyện:**
- a) **Đất ở thị trấn (đô thị loại V):** Mức giá tối đa : 8,0 triệu đ/m²
 Mức giá tối thiểu : 100.000 đ/m²
- b) **Đất ở nông thôn :**
- **Đối với xã đồng bằng:**
 Mức giá tối đa : 2,2 triệu đ/m²
 Mức giá tối thiểu: 40.000 đ/m²
 Riêng đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa: 6,5 triệu đ/m²)
- **Đối với xã núi thấp (trung du):**
 Mức giá tối đa : 1.000.000 đ/m²
 Mức giá tối thiểu : 25.000 đ/m²
 Riêng đất ở nông thôn ven trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, mức giá tối đa: 2.300.000đ/m²)
- **Đối với xã núi cao (miền núi):**
 Mức giá tối đa : 450.000đ/m²
 Mức giá tối thiểu: 10.000đ/m²
 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/m²)
- c) **Đất nông nghiệp:**
- * **Đất trồng cây hàng năm:**
- **Đối với xã Đồng bằng và xã núi thấp 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 50.000 đ/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 28.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- Đối với xã núi thấp (Trung du):
- + Được chia làm 4 vị trí.
- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 44.000 đ/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 22.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- Đối với xã núi cao (miền núi):
- + Được chia làm 4 vị trí.
- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 26.000 đ/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 9.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- * Đất nuôi trồng thủy sản:
- Đối với xã Đồng bằng và xã núi thấp 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 50.000 đ/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 28.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- Đối với xã núi thấp (Trung du):
- + Được chia làm 4 vị trí.
- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 40.000 đ/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 16.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- 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/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 7.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- * Đất trồng cây lâu năm:
- Đối với xã Đồng bằng và xã núi thấp 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 50.000 đ/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 28.000 đ/m²
- + Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.
- Đối với xã núi thấp (Trung du):
- + Được chia làm 4 vị trí.
- + Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1): 38.000 đ/m².
Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 18.000 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

- *Đối với xã núi cao (miền núi):*

+ Được chia làm 4 vị trí.

+ Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 24.000 đ/m².

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 8.000 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

**Đất rừng sản xuất:*

- *Đối với xã đồng bằng và xã núi thấp 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 đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 5.000 đ/m².

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 1.500 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

- *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/m².

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 800 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

- *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/m².

Mức giá tối thiểu (Vị trí 4): 500 đ/m²

+ Căn cứ để xếp loại vị trí do UBND tỉnh quy định.

** Đất làm muối:*

- Được chia làm 3 vị trí.

- Mức giá đất: Mức giá tối đa (Vị trí 1) : 30.000 đ/m².

Mức giá tối thiểu (Vị trí 3): 20.000 đ/m²

** 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 14 thông qua ngày 20 tháng 12 năm 2008./.

CHỦ TỊCH
Nguyễn Thế Trung