|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN**  **TỈNH NAM ĐỊNH**  **DỰ THẢO** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nam Định**   
*(Ban hành kèm theo Nghị Quyết số …/2023/NQ-HĐND*

*ngày …/…/2023 của HĐND tỉnh Nam Định)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Bảng giá các loại đất quy định tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp sau:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

**Điều 2. Nguyên tắc định giá đất**

a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

b) Theo thời hạn sử dụng đất;

c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;

d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

**Chương II**

**BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

**Điều 3. Bảng giá nhóm đất nông nghiệp**

Đất nông nghiệp trên địa bàn toàn tỉnh được xác định 01 vị trí và phân ra làm 02 khu vực: Khu vực thành phố Nam Định và khu vực các huyện.

**1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thuỷ sản và đất nông nghiệp khác**

|  |  |
| --- | --- |
| **Khu vực** | **Giá đất** (đồng/m2) |
| Các xã thuộc thành phố Nam Định | 60.000 |
| Thuộc địa giới các huyện | 55.000 |

**2. Giá đất làm muối:** 50.000 đồng/m2.

**3. Giá đất lâm nghiệp** *(bao gồm đất rừng và đất đồi núi sản xuất tại huyện Vụ Bản; Ý Yên)*: 30.000 đồng/m2.

**4. Bảng giá đất nông nghiệp trong khu dân cư:**

- Đất nông nghiệp trong địa giới hành chính các phường thuộc thành phố Nam Định: 100.000 đồng/m2.

- Đất nông nghiệp trong khu dân cư tại các xã thuộc thành phố Nam Định và các xã, thị trấn thuộc các huyện: 75.000 đồng/m2.

**5. Bảng giá đất đối với đất thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp**

|  |  |
| --- | --- |
| **Khu vực** | **Giá đất** (đồng/m2) |
| Các phường thuộc thành phố Nam Định | 400.000 |
| Các xã thuộc thành phố Nam Định | 240.000 |
| Thuộc địa giới các huyện | 220.000 |

**6. Bảng giá đất bãi bồi ven sông, ven biển có mặt nước tự nhiên khai thác và nuôi trồng thủy, hải sản**

a) Đất bãi bồi ngoài đê ven sông:

- Ven các sông Hồng, Sông Đào, Sông Ninh Cơ, Sông Đáy: 30.000 đồng/m2;

- Ven các sông khác: 25.000 đồng/m2;

b) Đất bãi bồi ven biển

- Đối với huyện Giao Thủy, Nghĩa Hưng: Đất bãi ngoài đê trung ương

+ Bãi nuôi và khai thác nhuyễn thể: 40.000 đồng/m2;

+ Bãi nuôi tôm, cua, cá: 40.000 đồng/m2.

- Đối với huyện Hải Hậu: đất bãi bồi ven biển chỉ xác định 1 vị trí và mức giá là: 30.000 đồng/m2.

**Điều 4. Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp**

**1. Bảng giá đất ở**

**a) Nguyên tắc khi xác định mức giá**

- Nguyên tắc khi xác định vị trí

+ Căn cứ vào khả năng sinh lời, khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ, các vị trí được xác định theo nguyên tắc: vị trí 1 là vị trí tiếp giáp trục đường giao thông hoặc chỉ giới giao thông có tên trong bảng giá có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo, các vị trí 2, 3, 4 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn.

+ Trường hợp thửa đất ở vị trí 1 có trùng từ 2 mức giá trở lên thì xác định giá theo vị trí có mức giá cao nhất.

- Đối với các khu dân cư còn lại

+ Khu vực 1: Là các khu dân cư không tiếp giáp với đường trục xã nhưng thuộc khu vực trung tâm xã, thị trấn; gần trường học, chợ, trạm y tế, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu, cụm công nghiệp gần đầu mối giao thông.

+ Khu vực 2: Là khu dân cư không thuộc khu vực trung tâm có điều kiện kết cấu hạ tầng kém hơn khu vực 1.

+ Khu vực 3: Là khu dân cư còn lại.

**b) Bảng giá đất ở tại thành phố Nam Định** *(Phụ lục 01 kèm theo)*

- Các vị trí trong mỗi đường, phố trên địa bàn thành phố Nam Định được chia thành 04 vị trí, cụ thể như sau:

+ Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phố hoặc chỉ giới giao thông.

+ Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là ngõ) có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) từ 3,5 m trở lên.

+ Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) từ 2 m đến dưới 3,5 m.

+ Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) dưới 2 m.

- Đối với các thửa đất tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có ngõ nối thông với nhiều đường, phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường, phố gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, phố bằng nhau thì áp dụng theo đường phố có mức giá cao nhất.

- Đối với thửa đất cùng một chủ sử dụng đất thì được chia theo chiều sâu thửa đất để xác định vị trí:

+Vị trí 1: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m

+Vị trí 2: Trên 30m đến hết 60m;

+Vị trí 3: Trên 60m đến hết 90m;

+Vị trí 4: Trên 90m đến hết thửa đất;

**c) Bảng giá đất ở tại các huyện** *(Phụ lục 02 kèm theo)*

- Các vị trí trong mỗi đường, phố trên địa bàn các huyện được chia thành 03 vị trí, cụ thể như sau:

+ Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất 01 mặt tiếp giáp đường, phố hoặc chỉ giới giao thông quốc lộ, huyện lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, đường trục xã….

+ Vị trí 2: Là thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất vị trí 1.

+ Vị trí 3: Là thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất vị trí 2.

- Đối với các thửa đất của tại các vị trí 2, vị trí 3 có ngõ nối thông với nhiều đường có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường bằng nhau thì áp dụng theo đường phố có mức giá cao nhất.

-Đối với thửa đất cùng một chủ sử dụng đất thì được chia theo chiều sâu thửa đất để xác định vị trí:

+Vị trí 1: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m

+Vị trí 2: Trên 30m đến hết 60m;

+Vị trí 3: Trên 60m đến hết thửa đất;

**2. Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp không phải đất ở**

***2.1. Nguyên tắc khi xác định mức giá***

- Trường hợp thửa đất có trùng từ 2 mức giá trở lên thì xác định giá theo giá đất có mức giá cao nhất;

- Vị trí 1 áp dụng đối với thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phố hoặc chỉ giới giao thông, hành lang giao thông, các vị trí tiếp theo được chia theo chiều sâu thửa đất, cụ thể:

***- Phương án 1:*** Mỗi vị trí là 40m chiều sâu. Trên địa bàn thành phố Nam Định tối đa đến vị trí 4; trên địa bàn các huyện tối đa đến vị trí 3.

***- Phương án 2***: Mỗi vị trí là 50m chiều sâu. Trên địa bàn thành phố Nam Định tối đa đến vị trí 4; trên địa bàn các huyện tối đa đến vị trí 3.

\* Riêng đối với tuyến Đại lộ Thiên Trường trên địa bàn huyện Mỹ Lộc được chia 04 vị trí như cách xác định vị trí của giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Nam Định.

**2.2. Bảng giá các loại đất**

**a. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Nam Định** *(thời hạn sử dụng đất 70 năm) (Phụ lục 03 kèm theo)*

**b. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn các huyện** *(thời hạn sử dụng đất 70 năm)(Phụ lục 04 kèm theo)*

**c**. **Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của các thửa đất bãi bồi ven các sông lớn** *(sông Hồng, Sông Đào, Sông Ninh Cơ, Sông Đáy)* *(thời hạn sử dụng 70 năm)* được xác định 01 vị trí, 01 mức giá:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Khu vực** | **Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm**  (đồng/m2) | **Giá đất thương mại dịch vụ** (đồng/m2) |
| Các phường thuộc thành phố Nam Định | 600.000 | 800.000 |
| Các xã thuộc thành phố Nam Định | 350.000 | 400.000 |
| Thuộc địa giới các huyện | 300.000 | 350.000 |

**d**. **Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của các thửa đất bãi bồi ven biển** *(thời hạn sử dụng 70 năm)* được xác định 01 vị trí, 01 mức giá:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Khu vực** | **Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm**  (đồng/m2) | **Giá đất thương mại dịch vụ** (đồng/m2) |
| Thuộc địa giới các huyện | 350.000 | 400.000 |

**đ. Bảng giá các loại đất: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng; đất an ninh; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh***(thời hạn sử dụng lâu dài)*

Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng; đất an ninh; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh có thời hạn sử dụng đất lâu dài được xác định bằng mức giá đất ở có điều kiện hạ tầng và khả năng sinh lời tương ứng.

**e. Bảng giá các loại đất: Đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất công cộng; đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng có mục đích kinh doanh***(thời hạn sử dụng đất 70 năm)*

Đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất công cộng; đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng có mục đích kinh doanhđược xác định bằng mức giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ điều kiện hạ tầng và khả năng sinh lời tương ứng.

**f.Bảng giá đất khu du lịch** *(Phụ lục 05 kèm theo)*

**g. Bảng giá đất khu, cụm công nghiệp** *(Phụ lục 06 kèm theo)*

**h. Bảng giá đất phi nông nghiệp khác** *(thời hạn sử dụng đất 70 năm)*

Đất phi nông nghiệp khác bao gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở được xác định bằng 80% mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ có điều kiện hạ tầng và khả năng sinh lời tương ứng.

**Điều 5. Bảng giá nhóm đất chưa sử dụng**

Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

**Điều 6. Bảng giá đất mặt nước chuyên dùng**

Đất mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất phi nông nghiệp có cùng vị trí đã quy định trong bảng giá đất.

**Điều 7. Bảng giá đất mặt nước ven biển có mục đích khác**

Giá mặt nước ven biển và đất có mặt nước ven biển sử dụngvào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất phi nông nghiệp có cùng vị trí, đường, phố, khu vực đã quy định trong bảng giá.

**Điều 8. Giá đất đối với loại đất, khu vực chưa được xác định**

Trong kỳ ban hành bảng giá đất mà cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất và bổ sung các đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ giá đất trong bảng giá đất hiện hành để quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi quyết định ban hành. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định bổ sung giá đất trong bảng giá đất.

**Điều 9. Trường hợp điều chỉnh đơn giá giao đất, thuê đất**

Đối với trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm, khi hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, cách xác định vị trí trong bảng giá đất áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo được xác định theo Quy định này.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 10. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Sở Tài nguyên & Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, các Sở ban ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố tổ chức triển khai, hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy định này.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo các Phòng, Ban chuyên môn thường xuyên theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, kịp thời gửi văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh.

3.Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố đề xuất ý kiến trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH** |