

## QUY ĐỊNH

### Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Nam Định

(Kèm theo Quyết định số: /2023/QĐ-UBND  
ngày /7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. 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.

2. Tên địa danh, đoạn đường, khu vực nêu trong Quy định này là tên địa danh, đoạn đường, khu vực hiện hữu hiện đang quản lý, sử dụng.

#### Điều 2. Nguyên tắc định giá đất

1. Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.

2. Theo thời hạn sử dụng đất.

3. 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.

4. 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 nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác

Khu vực	Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
Các xã thuộc thành phố Nam Định	60.000
Thuộc địa giới các huyện	55.000

2. Bảng giá đất trồng cây lâu năm

Khu vực	Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
Các xã thuộc thành phố Nam Định	65.000
Thuộc địa giới các huyện	60.000

3. Giá đất làm muối: 50.000 đồng/m<sup>2</sup>.

4. Giá đất lâm nghiệp (bao gồm đất rừng và đất đồi núi sản xuất tại huyện Vụ Bản; Ý Yên): 30.000 đồng/m<sup>2</sup>.

5. Bảng giá đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính các xã, phường, thị trấn

a) Đất nông nghiệp trong địa giới hành chính các phường thuộc thành phố Nam Định: 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.

b) 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/m<sup>2</sup>.

6. Bảng giá đất đối với đất thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp (thời hạn sử dụng đất 70 năm)

Khu vực	Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
Các phường thuộc thành phố Nam Định	560.000
Các xã thuộc thành phố Nam Định	340.000
Thuộc địa giới các huyện	310.000

7. 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

<b>Khu vực</b>	<b>Giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
Đất bãi bồi ngoài đê ven sông Hồng: từ K4+150 đê biển huyện Giao Thủy ( <i>Trạm kiểm soát biên phòng Ba Lạt</i> ) về phía thượng nguồn	30.000
Đất bãi bồi ngoài đê ven sông Ninh Cơ: từ K27+00 đê biển huyện Hải Hậu và K8+420 đê biển huyện Nghĩa Hưng ( <i>Cống Quần Vinh 2</i> ) về phía thượng nguồn	30.000
Đất bãi bồi ngoài đê ven sông Đáy: từ K5+615 đê biển Cồn Xanh ( <i>cống CMI</i> ) về phía thượng nguồn	30.000
Đất bãi bồi ngoài đê ven các sông khác	25.000

b) Đất bãi bồi ven biển

<b>Khu vực</b>	<b>Giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
Đất bãi bồi ven biển huyện Giao Thủy: từ K4+150 đê biển huyện Giao Thủy ( <i>Trạm kiểm soát biên phòng Ba Lạt</i> ) về phía biển	40.000
Đất bãi bồi ven biển huyện Hải Hậu: từ K27+00 đê biển huyện Hải Hậu và đất bãi bồi ven biển huyện Nghĩa Hưng: từ K8+420 đê biển huyện Nghĩa Hưng ( <i>Cống Quần Vinh 2</i> ) về phía biển	40.000
Đất bãi bồi ven biển huyện Nghĩa Hưng: từ K5+615 đê biển Cồn Xanh ( <i>cống CMI</i> ) về phía biển	40.000

**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 trực 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: Chi tiết tại Phụ lục I kèm theo (áp dụng cho 25 xã, phường)

- 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: Chi tiết tại Phụ lục II kèm theo (áp dụng cho 201 xã, thị trấn)

- 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, tỉnh lộ, huyện 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 vị trí, 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, mỗi vị trí là 50m chiều sâu;

- Xác định vị trí trên địa bàn thành phố Nam Định và Đại lộ Thiên Trường trên địa bàn huyện Mỹ Lộc chia tối đa đến vị trí 4 và trên địa bàn các huyện tối đa đến vị trí 3.

### 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*): Chi tiết tại Phụ lục III 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*): Chi tiết tại Phụ lục IV kèm theo.

c) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của các thửa đất bãi bồi ven các sông (*thời hạn sử dụng đất 70 năm*)

- Ven các sông Hồng, Sông Đào, Sông Ninh Cơ, Sông Đáy được xác định 01 vị trí, 01 mức giá:

<b>Khu vực</b>	<b>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Giá đất thương mại dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
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

- Ven các sông khác được xác định 01 vị trí, 01 mức giá:

<b>Khu vực</b>	<b>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Giá đất thương mại dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
Các phường thuộc thành phố Nam Định	600.000	800.000
Các xã thuộc thành phố Nam Định	300.000	350.000
Thuộc địa giới các huyện	250.000	300.000

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:

<b>Khu vực</b>	<b>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Giá đất thương mại dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
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 sử dụng vào mục đích 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 doanh được 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.

Đối với đất công trình năng lượng, công trình bu chính viễn thông (*chân cột điện; trạm thu-phát, xử lý tín hiệu viễn thông,...*) không có đường kết nối trên địa bàn thành phố Nam Định giá đất là: 600.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Đối với đất công trình năng lượng, công trình bu chính viễn thông (*chân cột điện, trạm thu-phát, xử lý tín hiệu viễn thông,...*) không có đường kết nối trên địa bàn các huyện giá đất là: 400.000 đồng/m<sup>2</sup>.

g) Bảng giá đất khu, cụm công nghiệp (*thời hạn sử dụng đất 70 năm*): Chi tiết tại Phụ lục V kèm theo.

Bảng giá đất khu, cụm công nghiệp là giá đã đầu tư xây dựng hạ tầng.

h) Bảng giá đất khu du lịch (*thời hạn sử dụng đất 70 năm*): Chi tiết tại Phụ lục VI kèm theo.

Bảng giá đất khu du lịch giá đã đầu tư xây dựng hạ tầng

i) 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 dụng vào 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./.