

Số: 172/2019/NQ-HĐND

Hà Tĩnh, ngày 15 tháng 12 năm 2019

NGHỊ QUYẾT
Thông qua Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH
KHOẢ XVII, KỲ HỌP THỨ 12

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ các Nghị định: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Sau khi xem xét Tờ trình số 423/TTr-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị thông qua Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; báo cáo thẩm tra của các ban Hội đồng nhân dân và ý kiến của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Bảng giá đất năm 2020, áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh *(có quy định kèm theo)*.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp cần phải điều chỉnh hoặc bổ sung bảng giá đất, Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng phương án trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thống

nhất trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các ban Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 115/2014/NQ-HĐND, ngày 20/12/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua bảng giá đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XVII, Kỳ họp thứ 12 thông qua ngày 15 tháng 12 năm 2019 và có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020./.

Nơi nhận

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ban Công tác đại biểu UBTWQH;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ, Website Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Kiểm toán nhà nước khu vực II;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội đoàn Hà Tĩnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- TT HĐND, UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Trung tâm Thông tin - Công báo - Tin học
- Trang thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Lê Đình Sơn

QUY ĐỊNH

VỀ BẢNG GIÁ ĐẤT NĂM 2020 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ TĨNH
(*Kèm Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của HĐND tỉnh*)

Chương 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Bảng giá đất quy định tại Quyết định này được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

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 đai;

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. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện các nội dung quy định tại Điều 1 của Quy định này.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân sử dụng đất có liên quan.

Điều 3. Thời hạn áp dụng

Bảng giá đất năm 2020 áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2024 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Chương 2

VỊ TRÍ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 4. Vị trí đất nông nghiệp

1. Đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm) mỗi đơn vị hành chính cấp xã phân thành từ 01 đến 03 vị trí để xác định giá, cụ thể:

a) Vị trí 1: Gồm các thửa đất cách đường giao thông chính (đường liên thôn, liên xã, đường tỉnh, huyện quản lý, đường quốc lộ) dưới 300m kể từ mặt tiếp giáp đường theo hướng vuông góc;

b) Vị trí 2: Gồm các thửa đất có khoảng cách đến đường giao thông chính từ 300m - 600m;

c) Vị trí 3: Gồm các thửa đất còn lại;

d) Trường hợp một thửa đất thuộc 2 vị trí trở lên thì khi tính giá áp dụng vị trí có mức giá cao hơn cho toàn bộ diện tích của thửa đất.

2. Đối với đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: Mỗi đơn vị hành chính cấp xã chỉ phân thành 01 vị trí để xác định giá.

3. Đối với đất nông nghiệp khác: Xác định vị trí như đối với đất sản xuất nông nghiệp.

Điều 5. Vị trí đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp (bao gồm: Đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ) tại đô thị và nông thôn được xác định theo đoạn đường, tuyến đường.

Chương 3 GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 6. Giá đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, được phân theo 2 loại xã (đồng bằng, miền núi) theo quy định tại Văn bản số 6164/UBND-NL₂ ngày 18/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh và xác định giá theo vị trí, quy định cụ thể tại các bảng:

a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm, bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác (Bảng 1 kèm theo);

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm, kể cả đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở và đất trồng cây cao su (Bảng 2 kèm theo);

c) Bảng giá đất rừng sản xuất (Bảng 3 kèm theo);

d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4 kèm theo);

2. Bảng giá đất làm muối (Bảng 5 kèm theo).

3. Giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng: Tính bằng 90% giá đất rừng sản xuất có cùng vị trí.

4. Giá đất nông nghiệp khác: Căn cứ vị trí, mục đích sử dụng đất, xác định mức giá bằng với giá đất nông nghiệp liền kề. Trường hợp đất nông nghiệp liền kề có nhiều mức giá thì tính bằng trung bình cộng các mức giá. Trường hợp không có đất nông nghiệp liền kề thì lấy giá đất nông nghiệp trong khu vực có vị trí gần nhất.

5. Về thời hạn sử dụng để làm cơ sở xác định thời gian tính giá đối với nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác) tương ứng với thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khi nhà nước cho thuê đất theo phương thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là 70 (bảy mươi) năm.

Điều 7. Giá đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn được quy định cụ thể tại các bảng:

a) Bảng giá đất ở; đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị (Bảng 6 kèm theo);

b) Bảng giá đất ở; đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (Bảng 7 kèm theo).

2. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản và đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm được quy định:

a) Tại 9 xã, phường thuộc Khu kinh tế Vũng Áng (Kỳ Nam, Kỳ Phương, Kỳ Lợi, Kỳ Long, Kỳ Liên, Kỳ Thịnh, Kỳ Trinh, Kỳ Hà và Kỳ Ninh) và các khu vực thuộc thị xã Hồng Lĩnh: giá 200.000 đồng/m²;

b) Các địa phương còn lại giá: 150.000 đồng/m².

3. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, đất an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất cơ sở tôn giáo, đất cơ sở tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất công cộng không phục vụ cho sản xuất kinh doanh tính bằng giá đất ở có cùng vị trí.

Riêng giá đất công cộng phục vụ cho sản xuất kinh doanh: đô thị và nông thôn tính bằng 50% giá đất ở cùng vị trí, riêng thành phố Hà Tĩnh bằng 60% giá đất ở cùng vị trí.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng: Nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì tính bằng giá đất nuôi trồng thủy sản có cùng vị trí; 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 thì tính bằng giá đất phi nông nghiệp tương ứng đã quy định tại khu vực lân cận.

5. Giá đất phi nông nghiệp khác: Tính bằng 50% giá đất ở cùng vị trí.

6. Giá đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ và đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) nêu trên, khi sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh được xác định cho thời hạn 70 (bảy mươi) năm.

Điều 8. Đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng; khi cần có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đối với loại đất này thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề. Trường hợp khu vực đất liền kề có nhiều loại đất có các mức giá khác nhau thì lấy mức giá cao nhất để xác định giá đất; khi sử dụng cho mục đích nào thì xác định giá theo vị trí và mục đích sử dụng của loại đất đó.

Điều 9. Xử lý giá đất phi nông nghiệp đối với những thửa đất trong trường hợp đặc biệt

1. Những thửa đất bám hai mặt đường liền kề, được tính hệ số:

a) Thửa đất bám hai mặt đường rộng $\geq 3m$ thì lấy giá đất bám đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,2;

b) Thửa đất bám hai mặt đường trong đó một đường rộng $\geq 3m$ và một đường $< 3m$ thì lấy giá đất bám đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,1;

c) Hệ số tính giá trên chỉ áp dụng trong phạm vi 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở) và 25m (đối với đất ở) theo chiều bám đường có giá cao, tính từ vị trí bám 2 mặt đường trở đi. Phần còn lại của chiều bám đường tính hệ số 1. Trường hợp thửa đất bám từ 3 mặt đường trở lên cũng áp dụng theo cách tính như đối với 2 mặt đường.

2. Những thửa đất hoặc khu đất có chiều dài cạnh trên 25 m (đối với đất ở nông thôn), trên 20 m (đối với đất ở đô thị) và trên 50 m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40 m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất và thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Phần diện tích đất lớp 1 tính giá đất bám mặt đường (đã có quy định tại Bảng giá), phần diện tích đất lớp 2 tính bằng 40% mức giá lớp 1, phần diện tích đất còn lại tính bằng 30% mức giá bám đường. Trường hợp giá đất các lớp tiếp theo lớp 1 (thuộc khu vực nông thôn) nếu có mức giá thấp hơn mức giá thấp nhất của xã thì giá đất lớp đó được tính theo mức giá thấp nhất của xã đó; trường hợp giá đất các lớp tiếp theo lớp 1 (thuộc khu vực thành phố Hà Tĩnh, các thị xã và các thị trấn) nếu có mức giá thấp hơn mức giá đất của thửa đất liền kề tiếp sau thì lấy theo mức giá của thửa đất liền kề đó nhưng không cao hơn giá lớp 1;

b) Đối với những thửa đất bám nhiều mặt đường thì việc phân lớp được cắt theo các chiều bám đường, nhưng lựa chọn cách phân lớp có mức giá cao

nhất. Trường hợp cách phân lớp theo các chiều bám đường cho mức giá thấp hơn phân lớp theo một chiều bám đường thì lựa chọn cách phân lớp theo một chiều bám đường đó. Việc tính hệ số quy định tại Khoản 1 Điều này chỉ áp dụng cho phần diện tích lớp 1;

c) Khoảng cách tính mỗi lớp (lớp 1, lớp 2) đối với đất ở là 20 m (tại khu vực đô thị) và 25 m (tại khu vực nông thôn); đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở là 40 m (tại khu vực đô thị) và 50 m (tại khu vực nông thôn) theo chiều vuông góc với mặt đường (tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp). Riêng đối với những thửa đất ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch thì khoảng cách tính mỗi lớp được tính theo quy hoạch đã được duyệt;

d) Đối với khu đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 có nhiều mục đích sử dụng khác nhau thì việc tính giá được bóc tách cho từng loại đất, cách tính cho từng loại đất theo các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c Điều này.

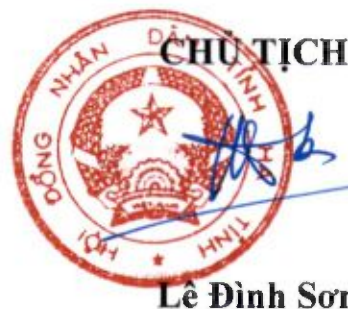
3. Những thửa đất có hình thể đặc biệt (hình chữ L, \perp , \lrcorner và \ulcorner) thì giá của thửa đất được xác định theo nguyên tắc tính giá bình quân như sau: Phần diện tích tiếp giáp với đường đã được quy định giá tính từ mặt tiền đến hết chiều sâu của thửa đất được áp dụng giá theo giá tuyến đường tiếp giáp. Phần diện tích còn lại tính bằng 70% giá phần diện tích bám đường.

Trường hợp thửa đất vừa có hình thể đặc biệt vừa có hình thể kéo dài thì giá của thửa đất được xác định theo nguyên tắc tính giá bình quân như sau: phần diện tích tiếp giáp với đường đã được quy định giá tại Quyết định này tính từ mặt tiền đến hết chiều dài của thửa đất được áp dụng nguyên tắc phân lớp tính giá bình quân gia quyền như quy định tại Khoản 3 Điều này. Phần diện tích còn lại tính bằng 70% giá đất của lớp đất liền thửa với nó (thuộc phần diện tích đã phân lớp ở trên).

4. Giá đất tại các vị trí bám tuyến đường gom của các tuyến đường Quốc lộ, đường tỉnh, huyện quản lý mà chưa quy định trong Bảng giá đất tính bằng 80% giá đất của tuyến đường Quốc lộ, đường tỉnh, huyện quản lý đó.

5. Trường hợp một thửa đất có nhiều cách tính giá khác nhau thì áp dụng cách tính có mức giá cao nhất.

6. Mức giá đất sau khi tính theo hệ số trên nếu cao hơn mức giá tối đa của khung giá đất do Chính phủ quy định tại địa bàn thì lấy bằng mức giá tối đa của khung giá đất do Chính phủ quy định./.


CHỦ TỊCH
Lê Đình Sơn