

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 94/2014/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 27 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Bảng giá đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ

ĐẾN Số:.....S.....
Ngày: 201.01/2015.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

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;

Thực hiện 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;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3916/TTr-STNMT ngày 26/12/2014, kèm Báo cáo thẩm định số 1459/BC-STP ngày 18/12/2014 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Bảng giá đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bí thư, các PBT Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS, Ban Pháp chế - HĐND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh, Đài PTTH tỉnh (để đăng tin);
- Các Phó VP UBND tỉnh; các tổ CV.VPUB;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu VT, NL.

(để b/c)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Đình Sơn

Gửi: Bản giấy và điện tử.

QUY ĐỊNH

Về Bảng giá đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 94/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014
của UBND tỉnh Hà Tĩnh)*

**Chương 1
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

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 2015 áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 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 xã, liên huyện, tỉnh lộ, 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.

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 Quyết định 3120/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND 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.

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 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 thị xã Hồng Lĩnh giá: 450.000 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 sử dụng vào mục đích công cộng: Tính bằng giá đất ở có 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:

+ 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;

+ 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;

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 nằm gần hai phía điểm chuyển tiếp giá trên cùng một trục đường (kể cả trường hợp trục đường đó được chia làm nhiều đoạn và có tên đường khác nhau) có mức chênh lệch giá nằm trong khoảng $> 20\%$ và $< 30\%$ thì áp dụng hệ số 1,1 cho những thửa đất có mức giá thấp và hệ số 1,0 cho những thửa có mức giá cao; trường hợp mức chênh lệch giá $\geq 30\%$ thì áp dụng hệ số 1,1 cho những thửa đất có mức giá thấp và hệ số 0,9 cho những thửa đất có mức giá cao (khoảng cách áp dụng không quá 40m về 2 phía trục đường).

3. Những thửa đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở) 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, thị xã Hồng Lĩnh 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.

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 đất lớp 1.

c) Khoảng cách tính mỗi lớp (lớp 1, lớp 2) đối với đất ở là 20m (tại khu vực đô thị) và 25m (tại khu vực nông thôn); đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải đất ở là 40m (tại khu vực đô thị) và 50m (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.

4. Những thửa đất có hình thể đặc biệt (hình chữ L, \perp , \dashv và \vdash) 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).

5. Giá đất tại các vị trí bám tuyến đường gom của các tuyến đường Quốc lộ tính bằng 80% giá đất của tuyến đường Quốc lộ đó.

6. Những vị trí đất quy hoạch bố trí tái định cư (chưa có quy định giá cho vùng quy hoạch bố trí tái định cư đó) thì được tính bằng 80% mức giá đất ở quy định tại vị trí tương đương. Các khu tái định cư đã có quy định giá thì không áp dụng hệ số điều chỉnh này.

7. Đối với những thửa đất bám các tuyến đường do Nhà nước xây dựng đã được phê duyệt quy hoạch (hiện trạng chưa xây dựng đường) áp dụng mức giá bằng 70% mức giá đường đã được đầu tư xây dựng có điều kiện tương đương. Trường hợp đường do Nhà đầu tư xây dựng thì không áp dụng quy định này.

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

9. 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.

Chương 4 **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 10. Tổ chức thực hiện

Đối với những khu vực đất chưa được xác định trong Bảng giá ban hành kèm theo Quy định này hoặc các trường hợp mới phát sinh do điều chỉnh quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất và bổ sung các đường chưa có tên trong Bảng giá, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã lập phương án giá, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất trước khi quyết định bổ sung trong Bảng giá đất.

Việc điều chỉnh Bảng giá đất này được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, đơn vị liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã có trách nhiệm theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý theo quy định./.

UCCM
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Đình Sơn
Lê Đình Sơn