

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc Ban hành Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

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

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Nghị quyết số 819/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Hà Tĩnh;*

*Căn cứ 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; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau khi đã thống nhất với các Sở, ngành, địa phương) tại các Văn bản (số 3797/STNMT-ĐGĐBT, số 3798/STNMT-ĐGĐBT ngày 08/12/2019, số 3924/STNMT-ĐGĐBT ngày 19/12/2019); ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Văn bản số 4779/CV-HĐ ngày 28/11/2019, của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 667/BC-STP ngày 06/12/2019,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực từ ngày tháng 01/01/2020 và thay thế các Quyết định: số 94/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014, số 01/2017/QĐ-UBND ngày

12/01/2017, số 46/2018/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh.

**Điều 3:** Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và 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 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Cục kiểm tra Văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh, Đài PTTH tỉnh (để đăng tin);
- Chánh VP, các Phó Văn phòng;
- Trung tâm TT-CB-TH tỉnh;
- <http://dhtn.hatinh.gov.vn>;
- Lưu VT, NL<sub>2</sub>.

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

**Đặng Ngọc Sơn**

**QUY ĐỊNH**  
**Về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND  
ngày 19/12/2019 của UBND 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-NL<sub>2</sub> ngày 18/9/2019 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 01 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 02 kèm theo);

c) Bảng giá đất rừng sản xuất (Bảng 03 kèm theo);

d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 04 kèm theo);

2. Bảng giá đất làm muối (Bảng 05 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 06 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 07 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 09 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/m<sup>2</sup>;

b) Các địa phương còn lại giá: 150.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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: Trường hợp sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì tính bằng giá đất nuôi trồng thủy sản có cùng vị trí; trường hợp 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 hoặc khu đất trong trường hợp đặc biệt**

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

a) Thửa đất hoặc khu 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 hoặc khu 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 hoặc khu 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 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (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 hoặc khu 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 20m (tại khu vực đô thị) và 25m (tại khu vực nông thôn); đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là 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;

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. Trường hợp không bóc tách được cho từng loại đất thì tính giá cho loại đất có giá cao nhất, các loại đất còn lại tính theo tỷ lệ như quy định tại Bảng giá đất. (Ví dụ: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn tính bằng 0,5 lần giá đất ở cùng vị trí);

3. Những thửa đất hoặc khu đất có hình thể đặc biệt (hình chữ L,  $\perp$ ,  $\lrcorner$  và  $\oplus$ ) 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 hoặc khu đất vừa có hình thể đặc biệt vừa có hình thể kéo dài thì giá của thửa đất hoặc khu 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 hoặc khu đất được áp dụng nguyên tắc phân lớp tính giá bình quân gia quyền như quy định tại Khoản 2 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 (hiện trạng đã có đường hoặc có trong quy hoạch chưa xây dựng đường) 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 hoặc khu 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.

## **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, các trường hợp mới phát sinh do điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, bổ sung các tuyến đường chưa có tên trong Bảng giá đất, các trường hợp điều chỉnh theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, 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 căn cứ quy định tại Khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, UBND tỉnh ban hành Quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất./.

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

**Đặng Ngọc Sơn**