

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

QUY ĐỊNH TẠM THỜI

Bảng giá đất giai đoạn năm 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: ~~48~~ /2019/QĐ-UBND
ngày ~~20~~ tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này quy định tạm thời về Bảng giá đất giai đoạn năm 2020- 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 để áp dụng từ ngày 01/01/2020.

Điều 2. Phạm vi áp dụng:

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định được sử dụng làm căn cứ để:

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.

2. Giá đất cụ thể được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không được thấp hơn mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo Quy định này.

Điều 3. Nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Bảng giá đất thuộc nhóm đất nông nghiệp: *(Bảng giá đất số 1).*

1. Các khu vực được chia theo: Khu vực đồng bằng; khu vực đồi núi; khu vực thành phố Phủ Lý. Trong mỗi khu vực chia theo loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Cách áp dụng giá đất đối với các khu vực:

- Khu vực đồi núi: Áp dụng đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm có điều kiện sản xuất khó khăn, trên vùng đất đồi, núi và xen kẽ đồi, núi.

- Khu vực đồng bằng: Áp dụng với khu vực đồng bằng và những khu vực đồi núi có điều kiện sản xuất tương đương khu vực đồng bằng.

- Khu vực thành phố Phủ Lý: Áp dụng đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm thuộc các xã. phường của thành phố Phủ Lý.

Điều 5. Bảng giá đất ở tại khu vực ven các trục đường giao thông Quốc lộ, tỉnh lộ: *(Bảng giá đất số 2).*

1. Được chia theo các đường Quốc lộ, tỉnh lộ và theo từng huyện, từng xã

2. Đường Quốc lộ, tỉnh lộ giá đất chia theo các vị trí và có tối đa 3 vị trí

Điều 6. Bảng giá đất ở tại thành phố Phủ Lý *(Bảng giá đất số 3).*

1. Khu vực các đường, phố:

- Chia theo đường, phố và mỗi đường, đoạn đường phố có 3 vị trí. Giá đất được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì giá đất quy định theo từng đoạn đường phố đó.

2. Khu vực nông thôn các xã ngoại thành thành phố và khu dân cư cũ của một số phường *(ngoài khu vực đã xác định theo đường, phố theo quy định tại khoản 1 Điều này)* được xác định theo các đường, trục đường, đoạn đường.

Điều 7. Bảng giá đất ở tại các thị trấn: *(Bảng giá đất số 4).*

1. Được xác định theo khu vực và vị trí.
2. Giá đất tại mỗi khu vực theo các thị trấn được xác định theo các tuyến đường có các vị trí và mỗi khu vực có tối đa 3 vị trí theo các đường.

Điều 8. Bảng giá đất ở tại khu vực nông thôn của các huyện *(không bao gồm đất có vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông Quốc lộ, tỉnh lộ): (Bảng giá đất số 5).*

1. Được xác định theo xã, khu vực và vị trí.
2. Giá đất tại mỗi khu vực theo các xã được xác định theo các tuyến đường có các vị trí và mỗi khu vực có tối đa 3 vị trí.

Điều 9. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ *(Bảng giá đất số 6).*

1. Bảng giá đất được phân ra các khu vực như sau:
 - a) Khu vực tại các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Cụm tiểu thủ công nghiệp.
 - b) Khu vực đồi núi của huyện Kim Bảng và huyện Thanh Liêm *(Không áp dụng với các khu đất có vị trí tiếp giáp với các đường Quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện) đối với đất sản xuất vật liệu xây dựng (đất để khai thác nguyên liệu đất, đá; đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng gắn liền với khu vực khai thác nguyên liệu).*
 - c) Khu vực còn lại *(Ngoài các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Cụm tiểu thủ công nghiệp và không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này):* Bằng 60% giá đất ở có cùng khu vực, vị trí.

2. Khu vực và vị trí của thửa đất không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này được xác định theo khu vực, vị trí tương tự như Bảng giá đất ở quy định tại các Điều 5, 6, 7, 8 của Quy định này.

Điều 10. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ *(Bảng giá đất số 6).*

1. Giá đất thương mại, dịch vụ: Bằng 80% giá đất ở có cùng khu vực, vị trí
2. Khu vực và vị trí được xác định theo khu vực, vị trí tương tự như Bảng giá đất ở quy định tại các Điều 5, 6, 7, 8 của Quy định này.

Điều 11. Bảng giá một số loại đất khác *(Bảng giá đất số 7)*

1. Một số loại đất khác bao gồm: Đất nông nghiệp khác; đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ; đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất phi nông nghiệp khác.

2. Khu vực và vị trí được xác định theo khu vực, vị trí tương tự như Bảng giá đất ở quy định tại các Điều 5, 6, 7, 8 của Quy định này.

Điều 12. Cách xác định vị trí, phân loại vị trí.

1. Cách xác định vị trí theo đường: Được chia tối đa làm 03 vị trí theo các đường và căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của các trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh, cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất; các vị trí tiếp theo có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

a) Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất mặt tiền trục đường giao thông.

b) Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất trong ngõ liền kề với trục đường giao thông.

c) Vị trí 3: áp dụng đối với các vị trí còn lại có điều kiện giao thông, sinh hoạt kém hơn.

2. Cách xác định vị trí đối với khu đất, thửa đất có đường gom:

a) Trường hợp khu đất, thửa đất kết nối trực tiếp với đường giao thông chính thì được xác định giá đất theo các vị trí trục đường giao thông đó.

b) Trường hợp khu đất, thửa đất kết nối với đường giao thông chính bằng đường gom thì được xác định giá đất theo vị trí tiếp theo thấp hơn 01 vị trí so với khu đất, thửa đất kết nối trực tiếp với đường giao thông.

3. Đối với một khu đất, thửa đất có vị trí tiếp giáp từ hai trục đường trở lên hoặc có từ 02 cách xác định giá đất theo quy định của Bảng giá đất có giá khác nhau thì mức giá được áp dụng là giá đất tại trục đường có giá cao hơn.

4. Xác định vị trí theo chiều sâu của thửa đất.

a) Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ không thuộc quy định tại điểm a và điểm b, khoản 1, Điều 9 quy định này; đất thương mại, dịch vụ; đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ; đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất phi nông nghiệp khác mà thửa đất có chiều sâu so với mặt tiền tiếp giáp với trục đường trên 100m được phân loại theo các vị trí như sau: Diện tích để xác định vị trí 1 so với mặt tiền tiếp giáp với trục đường có chiều sâu không quá 100m; phần còn lại nối tiếp vị trí 1 xác định là vị trí 2 (trên 100m đến 200m); phần còn lại nối tiếp vị trí 2 xác định là vị trí 3 (trên 200m đến 300m); phần còn lại nối tiếp vị trí 3 xác định là vị trí 4.

b) Đối với đất ở mà thửa đất có chiều sâu so với mặt tiền tiếp giáp với trục đường trên 30 m được phân loại như theo các vị trí: Diện tích để xác định vị trí 1

so với mặt tiền tiếp giáp với trục đường có chiều sâu không quá 30 m; phần còn lại nối tiếp vị trí 1 xác định là vị trí 2 (trên 30 m đến 60m); phần còn lại nối tiếp vị trí 2 xác định là vị trí 3.

c) Trường hợp thửa đất theo quy định tại các Điểm a, b Khoản này mà có một phần thửa đất bị chắn bởi thửa đất khác, do người khác sử dụng thì giá đất áp dụng theo vị trí quy định tại các Điểm a, b Khoản này theo độ rộng mặt tiền, diện tích còn lại áp dụng theo độ sâu của thửa đất và nguyên tắc áp dụng theo vị trí tiếp theo thấp hơn 01 vị trí so với phần thửa đất không bị chắn bởi thửa đất khác, do người khác sử dụng.

5. Khu vực đất giáp ranh giữa hai khu vực (trên cùng trục đường) của các xã, giữa các khu vực (trục đường) trong xã và giữa các đoạn đường trên cùng tuyến đường giao thông trong địa bàn tỉnh:

a) Khu vực đất giáp ranh giữa hai khu vực là 200 mét (được xác định từ địa phận tiếp giáp khu vực có mức giá cao hơn).

b) Mức giá xác định tại khu vực đất giáp ranh được chia thành các bậc có độ dài khoảng 20 mét hoặc lấy trọn thửa đất và độ chênh lệch giữa các bậc là 10% của phần chênh lệch giá đất giữa hai khu vực giáp ranh.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài chính, Tài Nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hướng dẫn và kiểm tra thực hiện Quy định này. /*đ*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Đông