|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH HÀ TĨNH**  Số: 423/TTr-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**    *Hà Tĩnh, ngày 09 tháng 12 năm 2019* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc xem xét thông qua Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định tại Khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Văn bản số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/02/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng Bảng giá đất năm 2020; Kế hoạch số 659/KH-HĐND ngày 24/10/2019 của HĐND tỉnh về việc chuẩn bị nội dung kỳ họp thứ 12, HĐND tỉnh khóa XVII; UBND tỉnh đã chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3797/TTr-STNMT ngày 08/12/2019, 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 thẩm định số 667/BC-TP ngày 06/12/2019; UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; với các nội dung như sau:

c**1. Căn cứ pháp lý**

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

- Căn cứ các: 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/01/2014 của Chính phủ về quy định Khung giá đất (theo thông báo của Bộ Tài nguyên và Môi trường về ý kiến của Văn phòng Chính phủ thì khung giá đất theo Dự thảo Nghị định thay thế khung giá đất tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP không có sự thay đổi);

- Căn cứ Các Thông tư: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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; số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất; số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT 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;

- Căn cứ Văn bản số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/02/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất năm 2020 và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP;

- Căn cứ Nghị quyết số 162/NQ-HĐND ngày 20/8/2019 về việc điều chỉnh địa giới hành chính và sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2019-2021;

**2. Kết quả xây dựng Bảng giá đất năm 2020**

***2.1 Về tên gọi:*** Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

***2.2 Phạm vi áp dụng:*** Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai.

***2.3 Thời hạn áp dụng:*** Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2024.

***2.4 Nguyên tắc xây dựng Bảng giá đất***

a) Nguyên tắc:Phù hợp với các quy định về xây dựng Bảng giá đất theo Luật Đất đai, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn.

b) Quy định vị trí để tính giá đối với các loại đất:Trong Bảng giá năm 2015 việc quy định vị trí đối với đất sản xuất nông nghiệp có 3 vị trí (*vị trí 1: Gồm các thửa đất cách đường giao thông chính (đường liên thôn, liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) dưới 300m kể từ mặt tiếp giáp đường theo hướng vuông góc; vị trí 2: Gồm các thửa đất có khoảng cách đến đường giao thông chính từ 300m - 600m; 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*); đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối 1 vị trí; đất nông nghiệp khác áp dụng tương tự như đất sản xuất 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 vị trí được xác định là đoạn đường, tuyến đường hoặc độ rộng của các tuyến đường, đoạn đường và các quy định áp dụng cắt lớp tính giá cho các thửa đất, khu đất có hình thể phức tạp, kéo dài. Việc áp dụng các quy định như trên khi vận hành thực hiện Bảng giá đất khá thuận lợi, nên trong phương án xây dựng giá đất năm 2020 vẫn giữ nguyên cấu trúc và cách trình bày, chỉ xây dựng lại giá các loại đất.

**2*.5 Phương pháp xây dựng Bảng giá đất năm 2020***

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu giá, thu nhập thực tế từ việc khai thác, sử dụng của các loại đất, từ đó sử dụng các phương pháp xác định giá đất gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập và phương pháp chiết trừ quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ tài nguyên và Môi trường để xác định giá của thửa đất và xây dựng giá đất cho từng khu vực, vị trí đất. Ngoài ra trong quá trình xây dựng Bảng giá đất còn sử dụng các phương pháp: Tổng hợp thống kê (lập các bảng biểu tổng hợp trên cơ sở các nhóm thông tin thu thập từ phiếu điều tra. Tổng hợp các mức giá đất theo các yêu cầu phân tích như đơn vị hành chính, tuyến đường, vị trí; thống kê các mức giá của từng loại đất theo các mẫu biểu được quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT); phương pháp chuyên gia (tham khảo ý kiến của các chuyên gia có kinh nghiệm về định giá của Bộ Tài nguyên và Môi trường; ý kiến của các lãnh đạo, cán bộ, phòng, ban của các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có kinh nghiệm trong định giá đất và kế thừa Bảng giá các loại đất năm 2015.

***2.6. Nội dung Bảng giá đất năm 2020***

2.6.1 Quyết định về việc Ban hành Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, kèm theo Quy định Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

2.6.2. Bảng giá các loại đất gồm:

+ Bảng 1: Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

+ Bảng 2: Bảng giá đất trồng cây lâu năm 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 3: Bảng giá đất rừng sản xuất;

+ Bảng 4: Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

+ Bảng 5: Bảng giá đất làm muối;

+ Bảng 6: 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 đô thị;

+ Bảng 7: 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;

***2.7 Quá trình tổ chức thực hiện, kết quả điều tra đề xuất giá các loại đất*** *(Chi tiết có Báo cáo thuyết minh kèm theo)*

***2.8 Xử lý một số trường hợp đối với thửa đất phi nông nghiệp khi áp dụng Bảng giá đất***

Qua theo dõi thực hiện và kết quả làm việc với các ngành, địa phương thấy rằng cơ bản các quy định tại Điều 9 Chương 3 tại 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),* được sửa đổi bổ sung tạiKhoản 5 Điều 1 tại Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 12/01/2017 của UBND tỉnh đang được dùng để xử lý những vấn đề trong xác định giá đất, áp dụng cho các bảng giá đất phi nông nghiệp cơ bản thuận lợi. Trong bảng giá đất năm 2020 sẽ tiếp tục kế thừa những quy định trên và đề xuất đưa vào quy định chung một số trường hợp cụ thể như sau:

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

+ Thửa đất bám hai mặt đường rộng ≥ 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 ≥ 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.

2.8.2. Những thửa 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 theo 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);

2.8.3. Những thửa đất có hình thể đặc biệt (hình chữ L, ┴, ┤và ┼) 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).

2.8.4. 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.

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

2.8.6. 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.

**3. Hồ sơ gửi kèm gồm**

- Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất năm 2020;

- Dự thảo Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh;

- Dự thảo Quyết định Bảng giá đất (có quy định kèm theo);

- Dự thảo Bảng giá các loại đất;

Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh được xây dựng theo các quy định hiện hành của Nhà nước, phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh trong giai đoạn hiện nay và đã được các cấp, các ngành thống nhất; Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XVII, Kỳ họp thứ 12 xem xét thông qua./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Bí thư, các PBT Tỉnh ủy;  - Thường trực HĐND tỉnh;  - Các Đại biểu HĐND tỉnh;  - Các Ban HĐND tỉnh;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - Các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;  - Cục Thuế tỉnh;  - Chánh, Phó VP/UBND tỉnh;  - Lưu: VT, TH, NL2.  - Gửi: Bản giấy và điện tử. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH**  **Đặng Ngọc Sơn** |