|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH HÀ TĨNH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**BÁO CÁO THUYẾT MINH**

**Xây dựng Bảng giá đất năm 2020 tỉnh Hà Tĩnh**

*(Kèm theo Tờ trình số 423/TTr-UBND ngày 09/12/2019 của UBND 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; dự thảo đã được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định tại Văn bản số 4779/CV-HĐ ngày 28/11/2019, Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số 667/BC-TP ngày 06/12/2019; UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Báo cáo thuyết minh việc xây dựng Bảng giá đất năm 2020 tỉnh Hà Tĩnh; với các nội dung sau đây:

**I. KHÁI QUÁT MỘT SỐ NÉT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ XÃ HỘI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ TĨNH**

Hà Tĩnh là tỉnh thuộc vùng Duyên hải Bắc Trung Bộ, có tọa độ địa lý từ 17053'50'' đến 18045'40'' vĩ độ Bắc và 105005'50'' đến 106o30'20'' kinh độ Đông.

Ranh giới hành chính của tỉnh: Phía Bắc giáp tỉnh Nghệ An (phân cách bởi sông Lam), phía Nam giáp tỉnh Quảng Bình (phân cách bởi dãy núi đèo Ngang, tiếp giáp với 11 xã thuộc 02 huyện Tuyên Hóa và Quảng Trạch - tỉnh Quảng Bình), phía Đông giáp biển Đông, phía Tây giáp với nước Cộng hoà dân chủ nhân dân Lào. Tổng diện tích tự nhiên 599.066,76ha (trong đó: Đất nông nghiệp 483.349,52 ha, đất phi nông nghiệp 87.060,28ha, đất chưa sử dụng 28.656,96ha)[[1]](#footnote-1).

Hà Tĩnh có 13 đơn vị hành chính cấp huyện, 262 đơn vị hành chính cấp xã (gồm 229 xã, 21 phường và 12 thị trấn)[[2]](#footnote-2), trong đó: thành phố Hà Tĩnh là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của tỉnh - thuộc đô thị loại II, thị xã Hồng Lĩnh, thị xã Kỳ Anh – thuộc đô thị loại IV, các thị trấn thuộc các huyện còn lại - xếp vào đô thị loại V. Việc phân loại xã phục vụ xây dựng Bảng giá đất thực hiện theo Văn bản số 6164/UBND-NL2 ngày 18/9/2019 của UBND tỉnh, toàn tỉnh có 159 xã, phường, thị trấn đồng bằng, 103 xã, phường, thị trấn miền núi.

Tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh những năm qua không ngừng phát triển, sau sự sụt giảm mạnh trong năm 2016 (tăng trưởng GRDP -15,31%, do sự cố môi trường biển) thì từ năm 2017 - 2019 đã phục hồi trở lại một cách mạnh mẽ, luôn đạt được những kết quả tích cực (GRDP tăng trưởng ở mức cao, trong đó: năm 2017 đạt 13,89%; năm 2018 đạt 20,8%, dự kiến năm 2019 đạt trên 11,5% - 12%. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo hướng tích cực: Năm 2018 công nghiệp, xây dựng chiếm 43,79%; thương mại, dịch vụ chiếm 34,26%; nông, lâm, ngư nghiệp và thủy sản chiếm 15,28%; dự kiến năm 2019 cơ cấu công nghiệp, xây dựng trên 43,3%; dịch vụ trên 43,2%; nông, lâm, ngư nghiệp, thủy sản 13,5%; thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tăng nhanh: năm 2016 đạt 9.850 tỷ đồng; năm 2017 đạt 12.250,5 tỷ đồng; năm 2018 đạt 17.176,8 tỷ đồng; năm 2019 phấn đấu đạt trên 13.200 tỷ đồng; chi ngân sách cơ bản đáp ứng nhu cầu theo kế hoạch)[[3]](#footnote-3). Các công trình dự án trọng điểm (Dự án công trình thủy lợi Ngàn Trươi - Cẩm Trang; dự án thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh; dự án Phát triển nông thôn bền vững vì người nghèo Hà Tĩnh (SRDP); dự án chung cư Winhouse Hàm Nghi - Hà Tĩnh; dự án Vinhomes New centrel Hà Tĩnh; các công trình xây dựng thành phố Hà Tĩnh đạt đô thị loại II; cầu Cửa Hội vượt sông Lam nối hai tỉnh Nghệ An - Hà Tĩnh; các công trình nâng cấp tuyến đường ven biển Xuân Hội - Thạch Khê - Vũng Áng; cầu cảng số 04 Vũng Áng .v.v..) đang được đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

Công tác quy hoạch, kế hoạch trên các lĩnh vực được quan tâm, hoàn thành, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh; chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới đã đạt được nhiều kết quả làm thay đổi bộ mặt nông thôn, nhất là về hạ tầng giao thông trên phạm vi toàn tỉnh; Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được giải quyết kịp thời, đáp ứng yêu cầu tiến độ các chương trình, dự án; Công tác đo đạc, cấp giấy CNQSD đất, xây dựng hồ sơ dữ liệu đất đai đang được tập trung triển khai đạt kết quả khá; Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo; công tác cải cách nền hành chính, quan hệ đối ngoại, xúc tiến đầu tư được tăng cường đẩy mạnh, đảm bảo môi trường đầu tư phát triển, lợi thế so sánh về vị trí địa lý,…

**II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT NĂM 2015**

Bảng giá đất năm 2015 đã được HĐND tỉnh thông qua và phê chuẩn tại các Nghị quyết: số 115/2014/NQ-HĐND ngày 20/12/2014; số 31/2016/NQ-HĐND ngày 15/12/2016 (điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 115/2014/NQ-HĐND ngày 20/12/2014). Theo đó, UBND tỉnh ban hành tại các Quyết định số 94/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014; điều chỉnh, bổ sung tại các Quyết định: số 01/2017/QĐ-UBND ngày 12/01/2017; số 46/2018/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 (có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2019).

Sau khi Bảng giá đất có hiệu lực thi hành (thực hiện từ ngày 01/01/2015), được đăng tải trên trang thông tin điện tử tỉnh: <http://qppl.hatinh.gov.vn/vbpq_hatinh.nsf>, thông báo rộng rãi trên các phương tiện truyền thông của tỉnh (Đài Truyền hình, Đài phát thanh, Báo Hà Tĩnh…), trang thông tin của Sở Tài nguyên và Môi trường. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kịp thời có Văn bản chỉ đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố triển khai, tổ chức tuyên truyền đến tận cơ sở.

Sau gần 05 năm thực hiện, Bảng giá đất năm 2015 cơ bản đáp ứng được yêu cầu quản lý Nhà nước về giá đất phục vụ tốt cho các mục đích theo quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai như: (1) 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; (2) Tính thuế sử dụng đất; (3) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (4) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (5) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; (6) 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.

Trên cơ sở quá trình thực hiện Bảng giá đất năm 2020 thấy rằng:

\* *Về giá đất ở khu vực đô thị, ven đầu mối giao thông, trục đường giao thông chính và các trục đường khác*

Bảng giá đất năm 2015 đã được xây dựng theo các đoạn đường, tuyến đường hoặc theo độ rộng nền đường và kết cấu loại đường, việc xử lý giá đất tại các khu vực giáp ranh giữa các cung đoạn đường, các địa phương, cũng như việc phân đoạn giá, mức giá các tuyến đường, đoạn đường đã được xem xét điều chỉnh, bổ sung tại các Quyết định số: 01/2017/QĐ-UBND ngày 12/01/2017, số 46/2018/QĐ-UBND ngày 27/11/2018.

Về mức giá đất xây dựng phù hợp với Khung giá đất tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ, trong đó: giá đất ở tại nông thôn bằng 83,33% giá đất tối đa trong khung giá đất, giá đất ở tại đô thị bằng 55,55% giá đất tối đa trong khung giá đất của Chính phủ.

Tuy nhiên, Bảng giá đất năm 2015 còn một số tồn tại như: Việc quy định giá đất còn thiếu, sót, có một số vị trí quy định giá còn thấp nên trong kỳ có 2 lần điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất; các quy định chung trong phương pháp tính chưa phù hợp với các quy định của Luật Đất đai cần được điều chỉnh, bổ sung; giá đất sản xuất nông nghiệp còn thấp, việc xử lý chuyển tiếp giữa các quy định của Luật đất đai 2003 sang theo quy định Luật đất đai 2013 còn bất cập (vênh giá giữa các địa phương liền kề nhau cùng vị trí nhưng khác giá...); các bất cập này cần được điều chỉnh, bổ sung quy định tại Bảng giá đất năm 2020; trong những năm qua Hà Tĩnh có tốc độ phát triển kinh tế - xã hội cao, cả hệ thống chính trị tập trung cao cho công cuộc xây dựng nông thôn mới, có sự đầu tư xây dựng thêm các tuyến đường mới, một số tuyến đường cũ được cải tạo, nâng cấp; một số đoạn đường, tuyến đường có sự bổ sung thay đổi lại tên đường theo các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh; một số địa phương sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, .v.v.., các thay đổi nêu trên có ảnh hưởng đến giá đất, dẫn đến giá đất tại một số nơi, số khu vực không còn phù hợp, giá đất ở một số địa phương quy định tại một số tuyến đường, đoạn đường đang ở mức giá còn thấp so với giá đất thị trường tại khu vực cụ thể: huyện Nghi Xuân, Đức Thọ, Hương Sơn, Hương Khê, thị xã Kỳ Anh, huyện Kỳ Anh, một số tuyến, đoạn đường tại thành phố Hà Tĩnh .v.v..; mặt khác có một số đoạn, điểm giá quy định cao hơn so với giá đất thị trường do điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của địa phương cần được điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

\* *Về giá đất chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác*

Nhìn chung hệ số tính giá của các loại đất chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác theo từng địa bàn cơ bản phù hợp, cụ thể như sau:

- Đối với giá 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 và nông thôn (TP Hà Tĩnh: đất thương mại, dịch vụ bằng 70% giá đất ở cùng vị trí và đất sản xuất kinh doanh bằng 60% giá đất ở cùng vị trí; còn các địa phương còn lại khác: đất thương mại, dịch vụ bằng 60% giá đất ở cùng vị trí và đất sản xuất kinh doanh bằng 50% giá đất ở cùng vị trí).

- 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.

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

Tuy nhiên, đối với giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản và đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm và 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 sau một thời gian đưa vào sử dụng có một số nội dung đã không còn phù hợp so với thực tế. Vì vậy, để áp dụng tính giá được thuận lợi và có sự xem xét chính sách quản lý qua giá đối với các địa bàn, thống nhất đã điều chỉnh lại giá các loại đất này tại Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 12/01/2017 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

- 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.

\* *Về giá đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác*:

Bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm cơ bản đang giữ nguyên như mức giá quy định tại Bảng giá đất năm 2014, chỉ thực hiện việc chuyển đổi từ 3 loại xã (I, II, III) và 5 hạng đất (hạng 2 đến hạng 6) về 02 loại xã đồng bằng, xã miền núi và được quy định giá đất theo vị trí (trên địa bàn 01 xã có 2 vị trí giá khác nhau). Việc chuyển đổi nêu trên cơ bản đáp ứng được các yêu cầu đề ra, tuy nhiên quá trình thực hiện còn một số bất cập như vênh giá giữa các xã liền kề nhau (ví dụ: tại huyện Nghi Xuân: xã Cổ Đạm và Xuân Lĩnh là 27.300 đồng/m2, nhưng các xã lân cận cùng loại xã như Xuân Lam, Cương Gián lại có giá 34.100 đồng/m2; hay ở huyện Can Lộc các xã Sơn Lộc, Thuận Thiện...có giá 27.300 đồng/m2 nhưng các xã Đồng Lộc, Thiên Lộc lại có giá 34.100 đồng/m2.v.v..).

**III. KẾT QUẢ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT NĂM 2020**

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;

- 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 tháng 01 năm 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; 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. Tổ chức thực hiện xây dựng Bảng giá đất**

**Bước 1**: Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập Dự án xây dựng bảng giá đất, UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 13/5/2019, ban hành Văn bản số 1783/STNMT-ĐGĐBT ngày 21/6/2017 đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố chủ động rà soát giá đất tại Bảng giá đất hiện hành, điều tra, khảo sát và đề xuất giá đất tại các địa phương; tham mưu UBND tỉnh ban hành: Kế hoạch tổ chức thực hiện xây dựng Bảng giá đất số 202/KH-UBND ngày 08/7/2019, thành lập Ban chỉ đạo thực hiện Dự án xây dựng Bảng giá đất tại Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 và Quyết định số 3256/QĐ-UBND ngày 02/10/2019; thành lập Tổ giúp việc cho Ban Chỉ đạo tại Quyết định số 283/QĐ-STNMT ngày 26/6/2019; phối hợp với các Sở, ngành tham mưu UBND tỉnh việc phân loại danh mục xã đồng bằng, xã miền núi để làm cơ sở xây dựng Bảng giá đất để tổ chức thực hiện.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại các Văn bản số: 5719/UBND-NL2 ngày 28/8/2019, số 6256/UBND-NL2 ngày 20/9/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đặt hàng giao cho Trung tâm Công nghệ thông tin, Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường (đơn vị tư vấn) thực hiện việc xây dựng Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh, cụ thể các bước tiến hành thực hiện:

**Bước 2:**Điều tra thu thập thông tin chung, thông tin giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

- Danh sách thống kê các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong 3 năm, từ 2017 đến tháng 8 năm 2019.

- Các thông tin về các trường hợp đã giao dịch thành công tại các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn.

- Tình hình triển khai thực hiện các dự án theo quy hoạch được duyệt trong các năm 2017, 2018, 2019.

- Phương án bồi thường khi thực hiện các dự án, công trình; các dự án, công trình đang thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, các dự án đã công bố giá bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Giá các loại đất cho thuê; giá giao đất có thu tiền sử dụng đất của các dự án trên địa bàn; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất các dự án.

- Hiện trạng mạng lưới giao thông, chợ, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, đầu mối giao thông.

- Các tài liệu về bản đồ có liên quan: Bản đồ địa chính; bản đồ hiện trạng sử dụng đất; bản đồ địa hình, bản đồ hành chính...

- Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu, số liệu điều tra.

- Lựa chọn mẫu điều tra: Khoanh sơ bộ các vị trí theo quy định của Bảng giá đất năm 2015 (theo tuyến đường, vị trí) lên bản đồ để phục vụ công tác điều tra. Xác định số lượng mẫu điều tra và nguyên tắc phân bổ mạng lưới điều tra.

- Điều tra, khảo sát giá các loại đất thị trường tại mỗi điểm điều tra (đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn) trên toàn tỉnh (đối với trường hợp thửa đất có tài sản gắn liền với đất thì tách riêng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

- Kiểm tra tính đầy đủ của thông tin, dữ liệu thu thập và điều tra bổ sung kịp thời (nếu thiếu).

**Bước 3:** Xử lý phiếu điều tra và ước tính giá các loại đất

- Phân loại, thống kê phiếu điều tra theo các dạng phiếu (phiếu chuyển nhượng, phiếu thu nhập, loại đất) theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT và Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Sử dụng các phương pháp xác định giá các loại đất để ước tính giá các loại đất.

- Nhập dữ liệu phiếu điều tra vào hệ thống biểu.

- Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại điểm điều tra.

**Bước 4:** Tổng hợp kết quả điều tra giá các loại đất thị trường và xây dựng báo cáo cấp huyện.

- Tổng hợp kết quả điều tra giá các loại đất thị trường: Tổng hợp, phân nhóm giá các loại đất đối với từng vị trí, tuyến đường theo từng cấp hành chính theo mẫu biểu ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

- Tổng hợp đặc điểm, phân bố mạng lưới giao thông và các công trình hạ tầng cơ sở và phân nhóm theo cấp hành chính; rà soát các thông tin về quy hoạch, đầu tư hạ tầng gây ảnh hưởng đến giá các loại đất tại các tuyến đường.

- Phân tích, đánh giá kết quả ước tính giá các loại đất:

+ So sánh kết quả ước tính giá các loại đất với Bảng giá đất năm 2015 theo từng vị trí, tuyến đường của từng loại đất.

+ Đánh giá mức độ phù hợp giữa các mức giá đang áp dụng với thực tế, giữa phân loại vị trí đang áp dụng với đặc điểm vị trí thực tế.

+ Xác định các mức giá, phân loại vị trí chưa phù hợp thực tế của từng vị trí, tuyến đường theo từng loại đất.

- Đề xuất giải pháp xử lý đối với các khu vực có mức giá các loại đất, phân loại vị trí chưa phù hợp.

- Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá các loại đất thị trường tại mỗi điểm điều tra. Báo cáo tại mỗi điểm điều tra gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá tổng quan về điểm điều tra;

- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập, tổng hợp giá các loại đất thị trường cấp huyện; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá các loại đất thị trường với giá các loại đất cùng loại trong Bảng giá đất hiện hành do UBND tỉnh ban hành tại cấp huyện;

- Đề xuất mức giá các loại đất cho các loại đất theo các khu vực, đường phố, đoạn đường phố, vị trí đất trên địa bàn cấp huyện;

- Lấy ý kiến hoặc văn bản đóng góp ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố.

**Bước 5:** Xây dựng phương án giá các loại đất

**Bước 6**. Xây dựng dự thảo Bảng giá đất

**Bước 7:** Trình thẩm định, phê duyệt

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

**4. 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.

**5. 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.

**6. Nguyên tắc xây dựng Bảng giá đất**

***6.1. 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.

***6.2. 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.

**7. Phương pháp xây dựng Bảng giá đất**

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.

**8. Nội dung Bảng giá đất**

8.1. 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;

8.2. 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;

**9. Kết quả điều tra xây dựng phương án giá đất**

***9.1. Số lượng phiếu điều tra***

Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường (đối với đất ở), điều tra các thông tin về thu nhập (đối với đất nông nghiệp) với tổng số 17.193 phiếu, tại địa bàn 262 đơn vị xã, phường, thị trấn thuộc 13 huyện, thị xã, thành phố.

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 01 kèm theo)*

***9.2. Giá đất điều tra thị trường***

9.2.1. Đất nông nghiệp

Qua tính toán phân tích kết quả điều tra khảo sát thực tế 5.936 phiếu đất nông nghiệp theo phương pháp thu nhập cho thấy:

a) Đối với đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác): Giá đất được xác định thông qua các phiếu điều tra thực tế đều bằng hoặc cao hơn so với giá đất trong bảng giá đất năm 2015 (tăng từ 5% - 150%); do được đầu tư về hạ tầng giao thông, hệ thống tưới, tiêu chủ động hơn, điều kiện thời tiết mấy năm qua tương đối ổn định, tăng cường áp dụng các biện pháp khoa học kỷ thuật, sử dụng giống mới cho năng suất, chất lượng tốt, giá cả nông sản tăng; giảm được chi phí đầu tư, chi phí nhân công, tăng sản lượng để đưa lại thu nhập ròng ngày càng cao.

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 02, 03, 04, 05 kèm theo)*

b) Đồi với đất trồng cây lâu năm: Giá đất thông qua các phiếu điều tra sau tính toán cao hơn so với giá đất trong bảng giá đất năm 2015 tăng từ 5% - 160%, do trong những năm qua với việc thực hiện chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới, được sự hỗ trợ của nhà nước, trên địa bàn thành lập nhiều mô hình, vườn mẫu trồng cây ăn quả tập trung, các loại cây ăn quả có như: Cam, bưởi, chanh, mít; việc đưa các tiến bộ khoa học, kỹ thuật vào sản xuất làm giảm chi phí, tăng thu nhập ròng và đưa lại hiệu quả kinh tế cao cho người dân.

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 06, 07, 08, 09 kèm theo)*

c) Đối với đất rừng sản xuất: Giá đất thông qua các phiếu điều tra sau tính toán cao hơn so với giá đất trong bảng giá đất năm 2015 (tăng từ 25% - 120%). Trong những năm qua công tác trồng rừng, chăm sóc và bảo vệ rừng vẫn được duy trì thực hiện; sản lượng gỗ rừng trồng mấy năm gần đây có chiều hướng tăng do được đầu tư hạ tầng giao thông, thời tiết tốt, ít mưa bão, tiêu thụ sản phẩm từ gỗ nguyên liệu tăng giá.

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 10, 11, 12, 13 kèm theo)*

d) Đối với đất nuôi trồng thủy sản: Giá đất thông qua các phiếu điều tra sau tính toán cao hơn so với giá đất trong bảng giá đất năm 2015 (tăng từ 10% - 210%); do hạ tầng phục vụ sản xuất được cải thiện đáng kể, hệ thống ao, hồ, điện sản xuất được đầu tư nâng cấp; diện tích nuôi trồng thủy sản được mở rộng, điều kiện thời tiết tốt, ít mưa bão, giá cao, áp dụng các tiến bộ khoa học kỷ thuật làm tăng mật độ nuôi trồng, chuyển sang hướng nuôi công nghiệp nên tăng thu nhập trên đơn vị diện tích NTTS.

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 14, 15, 16, 17 kèm theo)*

đ) Đối với đất làm muối: Hiện nay trên địa bàn tỉnh giảm cả về diện tích và quy mô; thu nhập không ổn định do thời tiết ít nắng nóng, giảm sản lượng.

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 18, 19, 20, 21 kèm theo)*

9.2.2. Đất ở

a) Đất ở tại đô thị

Kết quả điều tra 3.262 phiếu chuyển nhượng đất ở tại địa bàn 39 đơn vị xã, phường, thị trấn - thuộc 11 huyện, thị xã, thành phố (trừ Lộc Hà, Kỳ Anh) so sánh với Bảng giá đất năm 2015:

- Có 3.160 phiếu tăng giá (tỷ lệ tăng giá: Tăng dưới 20% có 244 phiếu, tăng từ 20% - <50% có 368 phiếu, tăng từ 50% - <100% có 898 phiếu, tăng từ 100% - <150% có 611 phiếu, tăng từ 150% trở lên có 1.039 phiếu);

- Có 45 phiếu giảm giá so với giá đất quy định tại Bảng giá năm 2015 (tỷ lệ giảm giá: Giảm dưới 10% có 24 phiếu, giảm từ 10% - <20% có 10 phiếu, giảm từ 20% - <40% có 05 phiếu, giảm từ 40% trở lên có 06 phiếu).

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 22,23 kèm theo)*

Nguyên nhân giá đất điều tra thị trường tăng chủ yếu do:

- Tại thành phố Hà Tĩnh đối với các tuyến đường chính như Hà Huy Tập, Phan Đình Phùng, Trần Phú... do một số vị trí đắc địa gần các ngã ba, ngã tư có lợi thế lớn về thương mại dịch vụ, giá giao dịch diễn ra trong thời kỳ cao điểm (có ít giao dịch, chưa mang tính phổ biến).

- Đối với các tuyến đường còn lại của thành phố Hà Tĩnh và các huyện, thị xã nguyên nhân chủ yếu là do đầu cơ về đất đai, quỹ đất ở tạo ra lớn nhưng thực tế để xây dựng nhà ở rất ít (tạo nên thị trường ảo); có rất nhiều trường hợp sau khi trúng đấu giá hoặc mua đất với giá cao đến nay bán lại thấp hơn giá trúng đấu giá, như tại một số khu vực tại huyện Kỳ Anh, thị xã Kỳ Anh; có một số khu vực tại địa bàn thành phố Hà Tĩnh, Nghi Xuân, Thạch Hà và một số huyện còn lại... đã giao đất cho các nhà đầu tư làm hạ tầng, bán ra thị trường hoặc các địa phương xây dựng hạ tầng bán đấu giá quyền sử dụng đất ở nhưng các hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở rất ít. Như vậy thực ra trên thị trường hiện nay về cơ bản nguồn cung về bất động sản nhiều hơn nhu cầu thực sự của người dân, việc xuất hiện giá đất cao tại một số khu vực không phản ánh được đúng với giá đất thị trường trong điều kiện bình thường.

- Bên cạnh đó việc tăng giá là do các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư từ nguồn ngân sách, nguồn xã hội hóa trong xây dựng đô thị, nông thôn mới, ảnh hưởng của đô thị hóa, các dự án đầu tư nhất là các dự án trọng điểm làm tăng giá đất.

b) Đất ở tại nông thôn.

Kết quả điều tra 7.733 phiếu chuyển nhượng đất ở tại địa bàn 223 đơn vị xã - thuộc 11 huyện so sánh với Bảng giá đất năm 2015 có 7.696 phiếu tăng giá (tỷ lệ tăng giá: Tăng dưới 20% có 234 phiếu, tăng từ 20% - <50% có 394 phiếu, tăng từ 50% - <100% có 1.936 phiếu, tăng từ 100% - <150% có 1.358 phiếu, tăng từ 150% trở lên có 3.774 phiếu); 55 phiếu giảm giá so với giá đất quy định tại Bảng giá năm 2015 (tỷ lệ giảm giá: Giảm dưới 10% có 8 phiếu, giảm từ 10% - <20% có 14 phiếu, giảm từ 20% - <40% có 8 phiếu, giảm từ 40% trở lên có 25 phiếu).

*(Chi tiết xem tại Phụ lục 24, 25 kèm theo)*

Nhìn chung giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường có cao hơn so với Bảng giá đất năm 2015. Nguyên nhân tăng giá, có ảnh hưởng do nhu cầu tách hộ, do nhu cầu của công nhân lao động ngoại tỉnh và một phần do đầu cơ về đai của một số tổ chức, cá nhân (đặc biệt các xã có nguồn kiều hối nhiều từ con em đi xuất khẩu lao động gửi về); mặt khác một số khu vực, tuyến đường trong Bảng giá đất năm 2015 chưa phù hợp; nguồn ngân sách, nguồn xã hội hóa xây dựng nông thôn mới, quy hoạch, chỉnh trang khu dân cư nông thôn được quan tâm thực hiện, cơ sở hạ tầng như đường giao thông nông thôn, các cơ sở văn hóa, chợ được cải thiện nâng cấp; các khu, cụm công nghiệp đã và đang được đầu tư là các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thị trường trong thời gian qua.

**10. Đề xuất phương án giá các loại đất**

***10.1. Đất nông nghiệp***

Căn cứ vào kết quả giá đất điều tra thực tế, đề xuất của UBND các xã, phường, thị trấn, xét tình hình thực tế về việc vận hành giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất năm 2015. Nhìn chung giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất hiện hành trên địa bàn tỉnh đang thấp hơn so với kết quả điều tra, còn nhiều bất cập về quy định giá đất như các xã liền kề có điều kiện canh tác, sản lượng tương đồng nhưng có giá khác nhau, .v.v... Do đó việc đề xuất điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh trong bảng giá đất năm 2020 là rất cần thiết. Sau khi xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp, để phù hợp với mặt bằng chung trên địa bàn toàn tỉnh Hà Tĩnh, trên cơ sở đề xuất các xã, phường, thị trấn và UBND các huyện, thành phố, thị xã nên chia thành 07 nhóm cấp xã có điều kiện tương đồng về vị trí, điều kiện địa hình, năng suất, sản lượng thu nhập trên đơn vị diện tích. Cụ thể:

- Nhóm 1: Thành phố Hà Tĩnh: Các phường Bắc Hà, Hà Huy Tập, Trần Phú, Nam Hà, Nguyễn Du, Tân Giang, Thạch Linh, Thạch Quý, Đại Nài, Văn Yên.

- Nhóm 2: Thành phố Hà Tĩnh: Các xã Thạch Trung, Thạch Môn, Thạch Đồng, Thạch Hưng, Thạch Hạ, Thạch Bình;

Thị xã Hồng Lĩnh: Các phường Bắc Hồng, Nam Hồng, Đậu Liêu, Trung Lương, Đức Thuận;

Các xã, thị trấn: Thị trấn Nghi Xuân, Thị trấn Xuân An, xã Tiên Điền thuộc huyện Nghi Xuân; Thị trấn Thạch Hà, xã Thạch Thanh thuộc huyện Thạch Hà; Thị trấn Cẩm Xuyên, xã Cẩm Huy, thị trấn Thiên Cầm, thuộc huyện Cẩm Xuyên; Thị trấn Đức Thọ, xã Đức Yên thuộc huyện Đức Thọ; Thị trấn Nghèn, xã Tiến Lộc thuộc huyện Can Lộc;

- Nhóm 3: Thị xã Hồng Lĩnh: Xã Thuận Lộc;

Huyện Đức Thọ: Các xã Trung Lễ, Đức Lâm, Đức Thủy, Đức La, Bùi Xá, Đức Nhân, Đức Thịnh, Thái Yên, Đức Thanh, Trường Sơn, Tùng Ảnh, Liên Minh, Yên Hồ, Đức Long, Đức Châu, Đức Tùng, Đức Vĩnh, Đức Quang;

Huyện Nghi Xuân: Các xã Xuân Giang, Xuân Thành, Xuân Hải, Xuân Yên, Xuân Hội, Xuân Mỹ, Xuân Trường, Xuân Đan, Xuân Liên, Xuân Phổ, Xuân Viên, Xuân Hồng, Xuân Lam, Cương Gián, Cổ Đạm, Xuân Lĩnh;

Huyện Can Lộc: Các xã Vĩnh Lộc, Khánh Lộc, Yên Lộc, Vượng Lộc, Trung Lộc, Xuân Lộc, Quang Lộc, Song Lộc, Kim Lộc, Trường Lộc, Tùng Lộc, Thanh Lộc;

Huyện Thạch Hà: Các xã Thạch Tân, Thạch Lâm, Thạch Hương, Thạch Đài, Thạch Long;

Huyện Lộc Hà: Các xã Thạch Châu, Thạch Bằng, Thịnh Lộc;

Huyện Cẩm Xuyên: Các xã Cẩm Vịnh, Cẩm Bình, Cẩm Thành, Cẩm Quang, Cẩm Thăng, Cẩm Phúc, Cẩm Nam, Cẩm Nhượng;

- Nhóm 4: Thị xã Kỳ Anh: Các phường Sông Trí, Kỳ Long, Kỳ Trinh, Kỳ Phương, Kỳ Liên, Kỳ Thịnh và các xã Kỳ Hưng, Kỳ Lợi, xã Kỳ Nam;

Huyện Cẩm Xuyên: Các xã Cẩm Trung, Cẩm Yên, Cẩm Hòa, Cẩm Dương, Cẩm Hưng, Cẩm Hà, Cẩm Lộc, Cẩm Lạc, Cẩm Duệ, Cẩm Thạch, Cẩm Lĩnh;

Huyện Can Lộc: Thị trấn Đồng Lộc, xã Thiên Lộc;

Huyện Đức Thọ: Các xã Đức An, Đức Dũng, Đức Hòa, Đức Lạc;

Huyện Lộc Hà: Các xã Hộ Độ, Mai Phụ, Thạch Mỹ, Thạch Kim, Phù Lưu, Ích Hậu, Bình Lộc, An Lộc;

Huyện Thạch Hà: Các xã Phù Việt, Việt Xuyên, Thạch Tiến, Thạch Đỉnh, Thạch Bàn, Tượng Sơn, Thạch Thắng, Thạch Lạc, Thạch Trị, Thạch Khê, Thạch Văn, Thạch Kênh, Thạch Liên, Thạch Hải, Thạch Sơn, Thạch Hội, Thạch Lưu, Thạch Vĩnh, Bắc Sơn;

- Nhóm 5: Các xã, thị trấn: Thị trấn Phố Châu, Thị trấn Tây Sơn, Sơn Kim 1, Sơn Tây thuộc huyện Hương Sơn; Thị trấn Vũ Quang thuộc huyện Vũ Quang; Thị trấn Hương Khê thuộc huyện Hương Khê; xã Kỳ Châu, Kỳ Tân, Kỳ Thư thuộc huyện Kỳ Anh; xã Kỳ Ninh, Kỳ Hà, Kỳ Hoa thuộc thị xã Kỳ Anh; Sơn Lộc, Thuần Thiện, Gia Hanh, Mỹ Lộc, Thường Nga, Phú Lộc, Thượng Lộc thuộc huyện Can Lộc;

- Nhóm 6: Huyện Hương Sơn: Các xã, Sơn Kim 2, Sơn Tân, Sơn Mỹ, Sơn Hà, Sơn An, Sơn Hòa, Sơn Thịnh, Sơn Quang, Sơn Diệm, Sơn Phúc, Sơn Mai, Sơn Thủy, Sơn Châu, Sơn Ninh, Sơn Giang, Sơn Trung, Sơn Bằng, Sơn Phú, Sơn Lâm, sơm Hàm, Sơn Trà, sơn Long, sơn Bình, Sơn Trường;

Huyện Lộc Hà: Các xã Hồng Lộc, Tân Lộc;

Huyện Cẩm Xuyên: Các xã Cẩm Quan, Cẩm Mỹ, Cẩm Thịnh, Cẩm Sơn, Cẩm Minh;

Huyện Đức Thọ: Các xã Đức Lập, Đức Đồng, Đức Lạng ,Tân Hương;

Huyện Hương Khê: Các xã Hương Trà, Hương Long, Phú Phong, Gia Phố, Phúc Trạch;

Huyện Kỳ Anh: Các xã Kỳ Hải, Kỳ Phú, Kỳ Thọ, Kỳ Phong, Kỳ Bắc, Kỳ Tiến, Kỳ Giang, Kỳ Đồng, Kỳ Khang, Kỳ Văn;

Huyện Vũ Quang: Các xã Đức Bồng, Hương Minh, Sơn Thọ, Hương Điền;

Huyện Thạch Hà: Các xã Thạch Ngọc, Ngọc Sơn, Nam Hương, Thạch Điền, Thạch Xuân.

- Nhóm 7: Các xã miền núi thuộc các huyện còn lại.

Trên cơ sở kết quả giá đất điều tra, đề xuất của UBND các huyện, thị xã, thành phố và tình hình thực tế hiện nay, thống nhất đề xuất giá của các loại đất được chia thành 7 nhóm tương ứng với 7 nhóm phường, xã, thị trấn như sau:

10.1.1. Đối với đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác)

Giá đất của vị trí 1 của các nhóm: Nhóm 1: 58.600 đ/m2; Nhóm 2: 55.800 đ/m2; Nhóm 3: 53.200 đ/m2; Nhóm 4: 50.600 đ/m2; Nhóm 5: 48.200 đ/m2; Nhóm 6: 45.900 đ/m2; Nhóm 7: 43.700 đ/m2;

Giá đất của vị trí 2, vị trí 3: Đề xuất giá vị trí 2 bằng 0,95 lần giá vị trí 1, giá vị trí 3 bằng 0,95 lần giá vị trí 2 cùng nhóm giá. Cụ thể giá đất các vị trí của các nhóm như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nhóm** | **Vị trí** | | |
| VT1 | VT2 | VT3 |
| 1 | 58.600 | 55.800 | 53.200 |
| 2 | 55.800 | 53.200 | 50.600 |
| 3 | 53.200 | 50.600 | 48.200 |
| 4 | 50.600 | 48.200 | 45.900 |
| 5 | 48.200 | 45.900 | 43.700 |
| 6 | 45.900 | 43.700 | 41.600 |
| 7 | 43.700 | 41.600 | 39.700 |

(ĐVT: Đồng)

*(Kết quả tính giá tại các huyện, thành phố, thị xã được thể hiện tại* ***Bảng 1****)*

10.1.2. Đối với 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)

Giá đất các vị trí của các nhóm được tính bằng 1,1 lần giá đất trồng cây hàng năm cùng nhóm và cùng vị trí. Cụ thể:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nhóm** | **CLN** | | |
| **VT1** | **VT2** | **VT3** |
| 1 | 64.500 | 61.400 | 58.500 |
| 2 | 61.400 | 58.500 | 55.700 |
| 3 | 58.500 | 55.700 | 53.000 |
| 4 | 55.700 | 53.000 | 50.500 |
| 5 | 53.000 | 50.500 | 48.100 |
| 6 | 50.500 | 48.100 | 45.800 |
| 7 | 48.100 | 45.800 | 43.600 |

(ĐVT: Đồng)

*(Kết quả tính giá tại các huyện, thành phố, thị xã được thể hiện tại* ***Bảng 2)***

10.1.3. Đối với đất rừng sản xuất:

Giá đất rừng sản xuất mỗi xã phân thành 01 vị trí được chia thành 7 nhóm giá như sau: Nhóm 1: 8.000 đồng/m2; Nhóm 2: 7.600 đồng/m2; Nhóm 3: 7.300 đồng/m2; Nhóm 4: 6.900 đồng/m2; Nhóm 5: 6.600 đồng/m2; Nhóm 6: 6.300 đồng/m2; Nhóm 7: 6.000 đồng/m2.

*(Kết quả tính giá tại các huyện, thành phố, thị xã được thể hiện tại* ***Bảng 3****)*

10.1.4. Đối với đất nuôi trồng thủy sản:

Giá đất nuôi trồng thủy sản mỗi xã phân thành 01 vị trí được chia thành 7 nhóm giá như sau: Nhóm 1: 30.400 đồng/m2; Nhóm 2: 29.000 đồng/m2; Nhóm 3: 27.600 đồng/m2; Nhóm 4: 26.300 đồng/m2; Nhóm 5: 25.000 đồng/m2; Nhóm 6: 23.800 đồng/m2; Nhóm 7: 22.700 đồng/m2.

*(Kết quả tính giá tại các huyện, thành phố, thị xã được thể hiện tại* ***Bảng 4****)*

10.1.5. Đối với đất làm muối: Đề xuất tất cả các xã có đất làm muối cùng một giá 17.100 đồng/m2.

*(Kết quả tính giá tại các huyện được thể hiện* ***Bảng 5****)*

10.1.6. Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng: Nhìn chung không có giao dịch chuyển nhượng và trên thực tế đây là rừng tự nhiên, trong khi rừng sản xuất phải chi phí để cải tạo đất, trồng rừng, do đó đề xuất mức giá đất bằng 0,9 lần giá đất rừng sản xuất có cùng vị trí.

10.1.7. Đối với 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.

10.1.8. 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) là 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.

10.1.9. Việc đề xuất giá đất cho đất sản xuất nông nghiệp trên đảm bảo theo khung giá quy định của Chính phủ tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP và Nghị định dự thảo do Bộ Tài nguyên và Môi trường lập xin ý kiến các địa phương (Sở đã có Văn bản đóng góp ý kiến).

***10.2. Đất phi nông nghiệp***

10.2.1. Đất ở tại đô thị

Như đã phân tích ở trên (mục 9.2.2), để đảm bảo giá đất đề xuất đúng với giá trị thực, thống nhất mức giá tại Bảng giá năm 2020 đạt từ 70% đến 100% giá phổ biến theo kết quả điều tra. Trên cơ sở đề xuất mức giá và đề xuất của UBND các huyện, thị xã, thành phố, thống nhất của các sở, ngành và tình hình thực tế hiện nay, thống nhất đề xuất:

- Giữ nguyên mức giá đất của 315 tuyến đường, đoạn đường như quy định tại Bảng giá đất năm 2015;

- Điều chỉnh tăng mức giá đất đối với 1.633 tuyến đường, đoạn đường tại các huyện, thành phố, thị xã, cụ thể như sau: Thành phố Hà Tĩnh 543 tuyến, thị xã Hồng Lĩnh 235 tuyến, thị xã Kỳ Anh 165 tuyến, huyện Nghi Xuân 94 tuyến, huyện Đức Thọ 55 tuyến, huyện Hương Sơn 236 tuyến, huyện Hương Khê 63 tuyến, huyện Vũ Quang 43 tuyến, huyện Can Lộc 67 tuyến, huyện Thạch Hà 28 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 104 tuyến. Tỷ lệ tăng giá so với Bảng giá đất năm 2015 như sau:

+ Tăng dưới 10% đối với 127 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 10% - <20% đối với 400 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 20% - <40% đối với 591 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 40% - <60% đối với 294 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 60% trở lên đối với 221 tuyến đường, đoạn đường;

- Điều chỉnh giảm giá 02 tuyến đường, đoạn đường tại các huyện, thị xã, cụ thể như sau: thị xã Kỳ Anh 01 tuyến, huyện Vũ Quang 01 tuyến. Tỷ lệ giảm giá so với Bảng giá đất năm 2015 như sau:

+ Giảm từ 10% - < 20% đối với 01 tuyến đường, đoạn đường;

+ Giảm từ 20% - <40% đối với 01 tuyến đường, đoạn đường;

- Bổ sung giá 63 tuyến đường, đoạn đường tại các huyện, thành phố, thị xã, cụ thể như sau: Thành phố Hà Tĩnh 24 tuyến, thị xã Hồng Lĩnh 04 tuyến, thị xã Kỳ Anh 02 tuyến, huyện Nghi Xuân 02 tuyến, huyện Đức Thọ 05 tuyến, huyện Hương Sơn 08 tuyến, huyện Hương Khê 01 tuyến, huyện Can Lộc 11 tuyến, huyện Thạch Hà 02 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 04 tuyến.

- Đổi tên 355 tuyến đường, đoạn đường tại các huyện, thành phố, thị xã, cụ thể như sau: Thành phố Hà Tĩnh 40 tuyến, thị xã Hồng Lĩnh 50 tuyến, thị xã Kỳ Anh 64 tuyến, huyện Nghi Xuân 25 tuyến, huyện Đức Thọ 01 tuyến, huyện Hương Sơn 96 tuyến, huyện Hương Khê 03 tuyến, huyện Vũ Quang 05 tuyến, huyện Can Lộc 46 tuyến, huyện Thạch Hà 01 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 24 tuyến.

- Bỏ ra khỏi bảng giá 81 tuyến đường, đoạn đườngtại các huyện, thành phố, thị xã, cụ thể như sau: thành phố Hà Tĩnh 18 tuyến, thị xã Hồng Lĩnh 26 tuyến, huyện Nghi Xuân 02 tuyến, huyện Hương Sơn 13 tuyến, huyện Hương Khê 01 tuyến, huyện Can Lộc 03 tuyến, huyện Thạch Hà 02 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 16 tuyến do trùng với tuyến khác trong bảng giá, hoặc quy định giá theo độ rộng đường hiện nay không còn phù hợp.

Qua tính toán dự thảo giá đất ở đô thị năm 2020 toàn tỉnh tăng so với giá đất 2015 bình quân trên 30%. Nhìn chung mức giá đất ở tại đô thị đã đảm bảo phù hợp hơn với thực tế, đã gắn với điều kiện địa bàn kinh tế xã hội của các địa phương và đảm bảo theo khung giá của Chính phủ quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP và dự thảo Nghị định mới do Bộ Tài nguyên và Môi trường lập xin ý kiến, trong đó: Đối với các phường tại thành phố Hà Tĩnh: mức giá thấp nhất là 400.000 đồng/m2, cao nhất là 35.000.000 đồng/m2, bằng 77,78% giá đất tối đa trong khung giá; đối với thị xã Hồng Lĩnh mức giá thấp nhất là 300.000 đồng/m2, cao nhất là 10.000.000 đồng/m2, bằng 40% giá đất tối đa trong khung giá của Chính phủ; đối với thị xã Kỳ Anh mức giá thấp nhất là 350.000 đồng/m2, cao nhất là 14.000.000 đồng/m2, bằng 56% giá đất tối đa trong khung giá của Chính phủ; đối với các thị trấn của các huyện: mức giá thấp nhất là 120.000 đồng/m2, cao nhất là 12.000.000 đồng/m2, bằng 80% giá đất tối đa trong khung giá của Chính phủ.

*(Kết quả tính giá tại các huyện, thành phố, thị xã được thể hiện tại* ***Bảng 6****)*

10.2.2. Đất ở tại nông thôn

Căn cứ vào kết quả giá đất điều tra và đề xuất của UBND các huyện, thị xã, thành phố và ý kiến thống nhất của các sở, ngành liên quan và tình hình thực tế hiện nay, đề xuất giá đất tại các tuyến đường, đoạn đường:

- Giữ nguyên mức giá đất của 322 tuyến đường, đoạn đường như quy định tại bảng giá đất năm 2015;

- Điều chỉnh tăng mức giá đất của 4.489 tuyến đường, đoạn đường tại các huyện, thị xã, cụ thể như sau: thị xã Kỳ Anh 80 tuyến, huyện Nghi Xuân 521 tuyến, huyện Đức Thọ 858 tuyến, huyện Hương Sơn 640 tuyến, huyện Hương Khê 264 tuyến, huyện Vũ Quang 237 tuyến, huyện Can Lộc 258 tuyến, huyện Thạch Hà 519 tuyến, huyện Lộc Hà 262 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 435 tuyến, huyện Kỳ Anh 415 tuyến. Tỷ lệ tăng giá so với Bảng giá đất năm 2015 như sau:

+ Tăng dưới 10% đối với 269 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 10% - <20% đối với 691 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 20% - <40% đối với 1.305 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 40% - <60% đối với 675 tuyến đường, đoạn đường;

+ Tăng từ 60% trở lên đối với 1.549 tuyến đường, đoạn đường;

- Điều chỉnh giảm mức giá đất tại 4 tuyến đường, đoạn đường tại huyện Kỳ Anh. Tỷ lệ giảm giá so với Bảng giá đất năm 2015 như sau:

+ Giảm từ 40% - < 60% đối với 04 tuyến đường, đoạn đường;

- Bổ sung giá 264 tuyến đường, đoạn đường tại các huyện, thị xã, cụ thể như sau: thị xã Kỳ Anh 01 tuyến, huyện Nghi Xuân 18 tuyến, huyện Đức Thọ 29 tuyến, huyện Hương Sơn 76 tuyến, huyện Hương Khê 14 tuyến, huyện Can Lộc 11 tuyến, huyện Thạch Hà 20 tuyến, huyện Lộc Hà 25 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 29 tuyến, huyện Kỳ Anh 41 tuyến.

- Đổi tên 546 tuyến đường, đoạn đường tại các huyện, thị xã, cụ thể như sau: thị xã Kỳ Anh 04 tuyến, huyện Nghi Xuân 30 tuyến, huyện Đức Thọ 20 tuyến, huyện Hương Sơn 168 tuyến, huyện Can Lộc 125 tuyến, huyện Thạch Hà 28 tuyến, huyện Lộc Hà 14 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 69 tuyến, huyện Kỳ Anh 88 tuyến.

- Bỏ ra khỏi bảng giá 126 tuyến đường, đoạn đườngtại các huyện, thị xã, cụ thể như sau: huyện Nghi Xuân 06 tuyến, huyện Đức Thọ 09 tuyến, huyện Hương Sơn 25 tuyến, huyện Can Lộc 31 tuyến, huyện Thạch Hà 19 tuyến, huyện Lộc Hà 07 tuyến, huyện Cẩm Xuyên 14 tuyến, huyện Kỳ Anh 15 tuyến do trùng với tuyến khác trong bảng giá, hoặc quy định giá theo độ rộng đường hiện nay không còn phù hợp.

Qua tính toán dự thảo giá đất ở nông thôn năm 2020 toàn tỉnh nêu trên tăng so với giá đất năm 2015 khoảng 50%. Nhìn chung giá đất ở tại nông thôn theo quy định, nguyên tắc nêu trên đã đảm bảo phù hợp hơn với thực tế hơn, xử lý được những bất cập về mức giá thấp nhất ở các địa phương và đảm bảo theo khung giá của Chính phủ quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP, trong đó đối với các xã đồng bằng thuộc các huyện có mức giá thấp nhất là 60.000 đồng/m2; cao nhất là 12.000.000 đồng/m2 bằng 100% giá đất tối đa trong khung giá các loại đất quy định của Chính phủ; đối với các xã miền núi thuộc các huyện có mức giá thấp nhất là 60.000 đồng/m2; cao nhất là 5.000.000 đồng/m2 bằng 100% giá đất tối đa trong khung giá các loại đất quy định của Chính phủ.

*(Kết quả tính giá tại các huyện, thành phố, thị xã được thể hiện tại* ***Bảng 7****)*

10.2.3. 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 và tại nông thôn):

Các loại đất này đều không có số liệu điều tra các trường hợp chuyển nhượng thực tế trên thị trường; đồng thời việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với loại đất này hiện vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Quá trình tổ chức thực hiện với tỷ lệ quy định tại Bảng giá đất năm 2015 là phù hợp. Trên cơ sở khung giá của Chính phủ, sau khi thống nhất với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các sở, ngành liên quan, đề xuất:

- Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn tính bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, riêng thành phố Hà Tĩnh bằng 70% giá đất ở cùng vị trí;

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại 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;

Kết quả tính giá của các loại đất nêu trên theo địa bàn tại các huyện, thành phố, thị xã được thể hiện tại Bảng 6 và Bảng 7 (Bảng 6: 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 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).

10.2.4. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản và đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm đề xuất:

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 đ/m2 (bằng với giá quy định tại bảng giá đất năm 2015);

b) Các địa phương còn lại giá: 150.000 đồng/m² (bằng với giá quy định tại bảng giá đất năm 2015).

10.2.5. 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 đề xuất bằng giá đất ở có cùng vị trí;

Riêng giá đất công cộng phục vụ cho sản xuất kinh doanh đề xuất: 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.”

10.2.6. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng đề xuất: 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.

10.2.7. Đất phi nông nghiệp khác đề xuất: Tính bằng 50% giá đất ở cùng vị trí.

10.2.8. 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.

***10.3 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.

**11. 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:

11.1. 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.

11.2. 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);

11.3. 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).

11.4. 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.

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

11.6. 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.

**VI. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA TỈNH**

1. **Đánh giá tác động đến môi trường đầu tư**

Tại Nghị quyết số 153/2015/NĐ-HĐND ngày 12/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh đã xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh 5 năm 2016 - 2020 với các mục tiêu: *Đẩy mạnh tái cơ cấu kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng; phát triển mạnh công nghiệp và dịch vụ, gắn với nền nông nghiệp sản xuất hàng hóa quy mô lớn, đáp ứng khả năng cạnh tranh trên thương trường; đầu tư phát triển văn hóa - xã hội tương xứng với phát triển kinh tế, xây dựng nông thôn mới và đô thị văn minh gắn với bảo vệ môi trường, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu. Nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân, giữ vững ổn định chính trị, bảo đảm quốc phòng an ninh. Huy động tối đa và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực, đặc biệt là nguồn xã hội hóa đầu tư nhằm xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; đưa Hà Tĩnh phát triển nhanh hơn, bền vững hơn theo hướng công nghiệp hiện đại*.

Trong những năm qua Hà Tĩnh là điểm đến của nhiều nhà đầu tư lớn trong nước và quốc tế, tạo ra bức tranh sáng trong kêu gọi đầu tư và vốn FDI của cả nước; các dự án đầu tư hạ tầng giao thông, cảng biển, các dự án công nghiệp lớn, đầu tư các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh; theo đó Hội đồng nhân dân tỉnh có nghị quyết chuyên đề về phát triển công nghiệp, thu hút đầu tư trên địa bàn, trong đó có chính sách giá thuê đất. Việc xây dựng dự thảo bảng giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên giá thị trường, khách quan, minh bạch tạo điều kiện thuận lợi góp phần thu hút các nhà đầu tư vào đầu tư triển khai các dự án trên địa bàn tỉnh. Là cơ sở quan trọng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập do chuyển nhượng bất động sản, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất .v.v.. góp phần tăng thu ngân sách cho địa phương. Dự kiến năm 2019 trên địa bàn tỉnh: Thành lập mới 1.110 doanh nghiệp (tăng 3,74% so với cùng kỳ), tổng vốn đăng ký 5.500 tỷ đồng (tăng 17%). Thành lập 50 HTX, tăng 19% so với năm 2018; số HTX thành lập mới giảm nhiều so với giai đoạn trước tuy nhiên đi vào thực chất hơn và đạt mức khá so với các tỉnh trong khu vực. Chấp thuận chủ trương đầu tư 97 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đăng ký 3.834 tỷ đồng và 06 dự án đầu tư FDI với tổng vốn 12,8 triệu USD; đang tổ chức hoàn thiện hồ sơ công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư 12 dự án về đô thị, nhà ở. Những năm trở lại đây, trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thu hút được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước thực hiện các dự án đầu tư như các Tập đoàn: Vingroup, FLC, T&T, Tập đoàn Nguyễn Hoàng, Công ty Silavon SSP GmbH - Cộng hòa LB Đức đề xuất nghiên cứu đầu tư dự án Nhà máy sản xuất thép không gỉ tại KKT Vũng Áng (khoảng 1 tỷ USD) .v.v...

1. **Đánh giá ảnh hưởng đến tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh**

Cùng với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, dự thảo Bảng giá đất năm 2020 đối với nhóm đất ở (tại đô thị bình quân tăng khoảng 30%, đất ở nông thôn tăng khoảng 50% so với Bảng giá đất năm 2015; đất sản xuất nông nghiệp có sự điều chỉnh tăng cho phù hợp với tình hình thực tế thu nhập, hạ tầng sản xuất); nhìn chung việc đề xuất Bảng giá đất năm 2020 phù hợp với quy định khung giá đất của Chính phủ, phù hợp giá đất phổ biến trên thị trường, quá trình điều tra đã xem xét đến các yếu tố như vị trí, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư kết cấu hạ tầng .v.v.., Bảng giá đất năm 2020 cơ bản xử lý được các tồn tại, hạn chế của Bảng giá đất năm 2015, đáp ứng được công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Đất đai và tình hình thực tiễn tại địa phương, đảm bảo ổn định chính trị, an ninh trật tự tại địa phương.

**3.** **Đánh giá ảnh hưởng đến việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập đời sống của hộ gia đình cá nhân, tổ chức sử dụng đất**

Việc xây dựng giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trên địa bàn tỉnh, phục vụ tốt các mục đích quản lý nhà nước về đất đai theo quy định tại Khoản 2 [[4]](#footnote-4) Điều 114 Luật Đất đai và Khoản Khoản 4 [[5]](#footnote-5) Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Việc đề xuất Bảng giá đất nêu trên đảm bảo hài hòa quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, làm tăng nguồn thu ngân sách địa phương là cơ sở tiếp tục đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Trên đây là báo cáo toàn bộ kết quả điều tra giá đất và đề xuất Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Phụ lục 01. Thống kê số lượng phiếu điều tra theo đơn vị hành chính

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số lượng điểm điều tra (xã, phường, thị trấn)** | **Số lượng điểm giá điều tra (tuyến đường, đoạn đường)** | **Số lượng phiếu điều tra (phiếu)** | | | | |
| **Thông tin chung** | **Đất nông nghiệp** | **Đất ở nông thôn** | **Đất ở đô thị** | **Tổng** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh | 16 | 603 | 16 | 306 |  | 1.222 | 1.544 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh | 6 | 235 | 6 | 138 |  | 326 | 470 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 12 | 393 | 12 | 291 | 113 | 336 | 752 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 19 | 692 | 19 | 402 | 852 | 238 | 1.511 |
| 5 | Huyện Đức Thọ | 28 | 986 | 28 | 618 | 1.292 | 187 | 2.125 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 32 | 1.100 | 32 | 696 | 695 | 154 | 1.577 |
| 7 | Huyện Hương Khê | 22 | 358 | 22 | 528 | 636 | 173 | 1.359 |
| 8 | Huyện Vũ Quang | 12 | 291 | 12 | 302 | 151 | 90 | 555 |
| 9 | Huyện Can Lộc | 23 | 384 | 23 | 546 | 851 | 271 | 1.691 |
| 10 | Huyện Thạch Hà | 31 | 610 | 31 | 690 | 1.040 | 55 | 1.816 |
| 11 | Huyện Lộc Hà | 13 | 293 | 13 | 297 | 739 |  | 1.049 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 27 | 714 | 27 | 627 | 907 | 210 | 1.771 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh | 21 | 496 | 21 | 495 | 457 |  | 973 |
| **Tổng số** | | **262** | **7.155** | **262** | **5.936** | **7.733** | **3.262** | **17.193** |

Phụ lục 02. So sánh mức tăng giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá 2015 đối với đất trồng cây hàng năm

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu tăng** | | | | | **Tổng số phiếu tăng** |
| **Dưới 20%** | **Từ 20% - <50%** | **Từ 50% - <100%** | **Từ 100% - <150%** | **Từ 150% trở lên** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  | 76 | 51 |  |  | 127 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  | 33 | 21 |  |  | 54 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 36 | 66 | 6 |  |  | 108 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 9 | 36 | 84 | 33 | 9 | 171 |
| 5 | Huyện Đức Thọ | 6 | 99 | 120 | 27 |  | 252 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 6 | 51 | 168 | 54 |  | 279 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  | 21 | 129 | 48 |  | 198 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  | 25 | 69 | 24 |  | 118 |
| 9 | Huyện Can Lộc | 3 | 21 | 129 | 54 |  | 207 |
| 10 | Huyện Thạch Hà | 63 | 96 | 102 | 18 |  | 279 |
| 11 | Huyện Lộc Hà | 21 | 33 | 45 | 9 |  | 108 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 48 | 93 | 96 | 6 |  | 243 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh | 0 | 51 | 108 | 30 |  | 189 |
| **Tổng số** | | **192** | **701** | **1128** | **303** | **9** | **2333** |

Phụ lục 03. So sánh mức giảm giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất trồng cây hàng năm

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu giảm** | | | | **Tổng số phiếu giảm** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |  |

Phụ lục 04. So sánh tỷ lệ tăng giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015 đối với đất trồng cây hàng năm

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ tăng giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - <20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  | 15 | 15 | 15 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  | 5 | 6 | 7 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 3 | 9 | 21 | 2 | 1 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 1 | 2 | 11 | 11 | 32 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  | 2 | 29 | 11 | 42 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 2 | 1 | 14 | 13 | 65 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  | 6 | 6 | 54 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  | 4 | 4 | 28 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  | 1 | 5 | 13 | 50 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  | 21 | 25 | 25 | 22 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  | 8 | 8 | 11 | 12 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  | 16 | 29 | 23 | 13 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  | 10 | 20 | 33 |
| **Tổng số** | | **6** | **60** | **182** | **160** | **374** |

Phụ lục 05. So sánh mức giảm giữa giá đề xuất và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất trồng cây hàng năm

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ giảm giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 1 |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |
| **Tổng số** | | **1** |  |  |  |

Phụ lục 06. So sánh mức tăng giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá 2015 đối với đất trồng cây lâu năm

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu tăng** | | | | | **Tổng số phiếu tăng** |
| **Dưới 20%** | **Từ 20% - <50%** | **Từ 50% - <100%** | **Từ 100% - <150%** | **Từ 150% trở lên** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  | 144 |  |  |  | 144 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  | 45 | 9 |  |  | 54 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 36 | 63 | 9 |  |  | 108 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 6 | 36 | 81 | 42 | 6 | 171 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  | 96 | 129 | 27 |  | 252 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 12 | 48 | 174 | 54 |  | 288 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  | 21 | 129 | 48 |  | 198 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  | 16 | 69 | 24 |  | 109 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  | 18 | 135 | 54 |  | 207 |
| 10 | Huyện Thạch Hà | 12 | 141 | 108 | 18 |  | 279 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  | 54 | 54 | 9 |  | 117 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  | 69 | 156 | 18 |  | 243 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  | 51 | 105 | 30 | 3 | 189 |
| **Tổng số** | | **66** | **802** | **1158** | **324** | **9** | **2359** |

Phụ lục 07. So sánh mức giảm giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất trồng cây lâu năm

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu giảm** | | | | **Tổng số phiếu giảm** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |  |

Phụ lục 08. So sánh tỷ lệ tăng giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015 đối với đất trồng cây lâu năm

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ tăng giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - <20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  | 22 | 16 | 10 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  | 5 | 6 | 7 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 3 | 9 | 21 | 2 | 1 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  | 2 | 11 | 13 | 31 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  | 2 | 29 | 11 | 42 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 2 | 1 | 14 | 13 | 65 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  | 6 | 6 | 54 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  | 4 | 4 | 28 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  | 1 | 5 | 13 | 50 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  | 21 | 25 | 25 | 22 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  | 8 | 8 | 11 | 12 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  | 5 | 15 | 19 | 42 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  | 10 | 20 | 33 |
| **Tổng số** | | **5** | **49** | **175** | **159** | **397** |

Phụ lục 09. So sánh mức giảm giữa giá đề xuất và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất trồng cây lâu năm

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ giảm giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 1 |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |
| **Tổng số** | | **1** |  |  |  |

Phụ lục 10. So sánh mức tăng giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá 2015 đối với đất trồng rừng sản xuất

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu tăng** | | | | | **Tổng số phiếu tăng** |
| **Dưới 20%** | **Từ 20% - <50%** | **Từ 50% - <100%** | **Từ 100% - <150%** | **Từ 150% trở lên** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  | 12 |  |  | 12 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  | 30 | 6 |  |  | 36 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  | 6 |  |  | 6 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  | 9 | 21 |  |  | 30 |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  | 69 |  |  | 69 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  | 66 |  |  | 66 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  | 3 | 36 |  |  | 39 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  | 6 | 36 | 21 |  | 63 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  | 15 | 18 | 3 |  | 36 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  | 12 | 15 |  |  | 27 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  | 12 | 24 | 15 |  | 51 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  | 6 | 57 |  |  | 63 |
| **Tổng số** | |  | **93** | **366** | **39** |  | **498** |

Phụ lục 11. So sánh mức giảm giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất trồng rừng sản xuất

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu giảm** | | | | **Tổng số phiếu giảm** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |  |

Phụ lục 12. So sánh tỷ lệ tăng giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015 đối với đất trồng rừng sản xuất

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ tăng giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - <20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  | 6 | 6 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  | 1 | 5 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  | 10 |  | 2 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  | 7 | 12 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  | 14 | 14 |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  | 11 | 21 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  | 5 | 17 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  | 3 | 9 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  | 2 | 20 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  | 9 | 1 | 6 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  | 6 | 2 | 5 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  | 1 | 5 | 17 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  | 2 | 10 | 9 |
| **Tổng số** | | **0** | **0** | **28** | **67** | **143** |

Phụ lục 13. So sánh mức giảm giữa giá đề xuất và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất trồng rừng sản xuất

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ giảm giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |

Phụ lục 14: So sánh mức tăng giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá 2015 đối với đất nuôi trồng thuỷ sản

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu tăng** | | | | | **Tổng số phiếu tăng** |
| **Dưới 20%** | **Từ 20% - <50%** | **Từ 50% - <100%** | **Từ 100% - <150%** | **Từ 150% trở lên** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  | 36 |  |  |  | 36 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  | 15 | 3 |  |  | 18 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 3 |  | 27 | 6 |  | 36 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  | 6 | 12 | 33 | 6 | 57 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  | 3 | 36 | 33 | 12 | 84 |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  | 3 |  | 30 | 39 | 72 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  | 3 |  | 15 | 48 | 66 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  | 3 |  | 9 | 24 | 36 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  | 3 | 6 | 39 | 21 | 69 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  | 3 | 66 | 9 | 15 | 93 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  | 21 | 9 | 6 | 36 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  | 26 | 24 | 36 | 15 | 101 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  | 6 | 33 | 24 | 63 |
| **Tổng số** | | **3** | **101** | **201** | **252** | **210** | **767** |

Phụ lục 15. So sánh mức giảm giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất nuôi trồng thuỷ sản

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu giảm** | | | | **Tổng số phiếu giảm** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |  |

Phụ lục 16. So sánh tỷ lệ tăng giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015 đối với đất trồng nuôi trồng thủy sản

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ tăng giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - <20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  | 12 |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  | 5 | 1 |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  | 1 |  |  | 11 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  | 2 |  | 17 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  | 1 |  | 27 |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  | 2 | 30 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  | 1 | 21 |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  | 1 | 11 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  | 1 |  | 22 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  | 1 |  | 30 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  | 13 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  | 2 |  | 25 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  | 21 |
| **Tổng số** | |  | **1** | **24** | **5** | **228** |

Phụ lục 17. So sánh mức giảm giữa giá đề xuất và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất nuôi trồng thuỷ sản

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ giảm giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |

Phụ lục 18. So sánh mức tăng giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá 2015 đối với đất làm muối

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu tăng** | | | | | **Tổng số phiếu tăng** |
| **Dưới 20%** | **Từ 20% - <50%** | **Từ 50% - <100%** | **Từ 100% - <150%** | **Từ 150% trở lên** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  | 3 |  |  | 3 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  | 9 |  |  | 9 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 3 |  | 3 | 3 |  | 9 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  | 3 |  |  | 3 |
| **Tổng số** | | **3** |  | **18** | **3** |  | **24** |

Phụ lục 19. So sánh mức giảm giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất làm muối

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu giảm** | | | | **Tổng số phiếu giảm** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |  |

Phụ lục 20. So sánh tỷ lệ tăng giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015 đối với đất làm muối

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ tăng giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - <20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  | 1 |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  | 3 |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  | 1 | 1 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  | 1 |  |
| **Tổng số** | |  |  |  | **6** | **1** |

Phụ lục 21. So sánh mức giảm giữa giá đề xuất và giá theo Bảng giá năm 2015 đối với đất làm muối

*ĐVT: Vị trí giá*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ giảm giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  |  |  |  |

Phụ lục 22. So sánh mức tăng giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá 2015

đối với đất ở tại đô thị

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu tăng** | | | | | **Tổng số phiếu tăng** |
| **Dưới 20%** | **Từ 20% - <50%** | **Từ 50% - <100%** | **Từ 100% - <150%** | **Từ 150% trở lên** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh | 8 | 104 | 277 | 302 | 531 | 1.222 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh | 58 | 81 | 65 | 40 | 69 | 313 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 66 | 72 | 30 | 22 | 124 | 314 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 1 |  | 172 | 51 | 14 | 238 |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  | 153 | 33 | 1 | 187 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 26 | 26 | 73 | 26 | 3 | 154 |
| 7 | Huyện Hương Khê | 27 | 39 | 38 | 27 | 42 | 173 |
| 8 | Huyện Vũ Quang | 5 | 4 | 14 | 13 | 40 | 76 |
| 9 | Huyện Can Lộc | 1 | 6 | 22 | 57 | 134 | 220 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  | 5 | 10 | 16 | 24 | 55 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 52 | 31 | 44 | 24 | 57 | 208 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | | **244** | **368** | **898** | **611** | **1.039** | **3.160** |

Phụ lục 23. So sánh mức giảm giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015

đối với đất ở đô thị

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu giảm** | | | | **Tổng số phiếu giảm** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh | 1 |  | 2 |  | 3 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 15 | 8 | 1 |  | 24 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang | 6 | 2 | 1 | 5 | 14 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 2 |  | 1 | 1 | 4 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | | **24** | **10** | **5** | **6** | **45** |

Phụ lục 24. So sánh mức tăng giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015

đối với đất ở nông thôn

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu tăng** | | | | | **Tổng số phiếu tăng** |
| **Dưới 20%** | **Từ 20% - <50%** | **Từ 50% - <100%** | **Từ 100% - <150%** | **Từ 150% trở lên** |
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 11 | 27 | 30 | 15 | 23 | 106 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 1 | 5 | 346 | 225 | 275 | 852 |
| 5 | Huyện Đức Thọ | 21 | 59 | 478 | 339 | 395 | 1.292 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 115 | 94 | 156 | 96 | 225 | 686 |
| 7 | Huyện Hương Khê | 9 | 28 | 156 | 57 | 485 | 735 |
| 8 | Huyện Vũ Quang | 13 | 14 | 26 | 9 | 38 | 100 |
| 9 | Huyện Can Lộc | 1 | 16 | 79 | 115 | 635 | 846 |
| 10 | Huyện Thạch Hà | 19 | 67 | 391 | 237 | 317 | 1.031 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  | 15 | 69 | 64 | 544 | 692 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 26 | 33 | 150 | 169 | 528 | 906 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh | 18 | 36 | 55 | 32 | 309 | 450 |
| **Tổng số** | | **234** | **394** | **1.936** | **1.358** | **3.774** | **7.696** |

Phụ lục 25. So sánh mức giảm giữa giá điều tra và giá theo Bảng giá năm 2015

đối với đất ở nông thôn

*ĐVT: phiếu điều tra*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Số phiếu giảm** | | | | **Tổng số phiếu giảm** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 2 | 5 | 1 | 3 | 11 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 1 |  |  |  | 1 |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang | 4 | 6 | 5 | 11 | 26 |
| 9 | Huyện Can Lộc |  | 1 |  | 4 | 5 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  | 2 |  | 2 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  | 3 | 3 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh | 1 | 2 |  | 4 | 7 |
| **Tổng số** | | **8** | **14** | **8** | **25** | **55** |

Phụ lục 26. So sánh tỷ lệ tăng giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015

đối với đất ở tại đô thị

*ĐVT: tuyến đường, đoạn đường*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ tăng giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | | **Bổ sung mới** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - <20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh | 13 | 73 | 230 | 156 | 71 | 24 |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh | 16 | 42 | 105 | 43 | 29 | 4 |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 26 | 117 | 10 | 6 | 6 | 2 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 3 | 29 | 52 | 6 | 4 | 2 |
| 5 | Huyện Đức Thọ | 1 | 15 | 10 | 15 | 14 | 5 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 41 | 74 | 85 | 31 | 5 | 8 |
| 7 | Huyện Hương Khê | 6 | 16 | 30 | 8 | 3 | 1 |
| 8 | Huyện Vũ Quang | 5 | 15 | 17 | 3 | 3 |  |
| 9 | Huyện Can Lộc | 3 | 7 | 9 | 10 | 38 | 11 |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  | 3 | 8 | 8 | 9 | 2 |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 13 | 9 | 35 | 8 | 39 | 4 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | | **127** | **400** | **591** | **294** | **221** | **63** |

Phụ lục 27. So sánh tỷ lệ giảm giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015

đối với đất ở tại đô thị

*ĐVT: tuyến đường, đoạn đường*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ giảm giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  | 1 |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  | 1 |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| **Tổng số** | |  | **1** | **1** |  |  |

Phụ lục 28. So sánh tỷ lệ tăng giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015

đối với đất ở tại nông thôn

*ĐVT: tuyến đường, đoạn đường*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ tăng giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | | **Bổ sung mới** |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - <20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh | 11 | 17 | 28 | 11 | 13 | 1 |
| 4 | Huyện Nghi Xuân | 24 | 159 | 264 | 21 | 53 | 18 |
| 5 | Huyện Đức Thọ | 101 | 211 | 262 | 128 | 156 | 29 |
| 6 | Huyện Hương Sơn | 102 | 128 | 211 | 97 | 102 | 76 |
| 7 | Huyện Hương Khê | 3 | 31 | 165 | 46 | 19 | 14 |
| 8 | Huyện Vũ Quang | 7 | 38 | 51 | 57 | 84 |  |
| 9 | Huyện Can Lộc | 7 | 7 | 19 | 17 | 208 | 11 |
| 10 | Huyện Thạch Hà | 2 | 46 | 98 | 165 | 208 | 20 |
| 11 | Huyện Lộc Hà | 2 | 4 | 19 | 12 | 225 | 25 |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên | 2 | 5 | 48 | 38 | 342 | 29 |
| 13 | Huyện Kỳ Anh | 8 | 45 | 140 | 83 | 139 | 41 |
| **Tổng số** | | **269** | **691** | **1305** | **675** | **1549** | **264** |

Phụ lục 29. So sánh tỷ lệ giảm giữa giá đề xuất và Bảng giá đất năm 2015

đối với đất ở tại nông thôn

*ĐVT: tuyến đường, đoạn đường*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tỷ lệ giảm giữa giá đất đề xuất và giá đất hiện hành** | | | | |
| **Dưới 10%** | **Từ 10% - < 20%** | **Từ 20% - < 40%** | **Từ 40% - <60%** | **Từ 60% trở lên** |
|
| 1 | Thành phố Hà Tĩnh |  |  |  |  |  |
| 2 | Thị xã Hồng Lĩnh |  |  |  |  |  |
| 3 | Thị xã Kỳ Anh |  |  |  |  |  |
| 4 | Huyện Nghi Xuân |  |  |  |  |  |
| 5 | Huyện Đức Thọ |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Hương Sơn |  |  |  |  |  |
| 7 | Huyện Hương Khê |  |  |  |  |  |
| 8 | Huyện Vũ Quang |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Can Lộc |  |  |  |  |  |
| 10 | Huyện Thạch Hà |  |  |  |  |  |
| 11 | Huyện Lộc Hà |  |  |  |  |  |
| 12 | Huyện Cẩm Xuyên |  |  |  |  |  |
| 13 | Huyện Kỳ Anh |  |  |  | 4 |  |
| **Tổng số** | |  |  |  | **4** |  |

1. Báo cáo số 103/BC-UBND ngày 12/4/2019 của UBND tỉnh về kết quả thống kê đất đai năm 2018. [↑](#footnote-ref-1)
2. Theo NQ số 819/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của UBTVQH về việc sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Hà Tĩnh đến ngày 01/01/2020 toàn tỉnh có 13 đơn vị hành chính cấp huyện, gồm 10 huyện, 02 thị xã và 01 thành phố, 216 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 182 xã, 21 phường và 13 thị trấn.

   3 Nguồn từ <https://hatinh.gov.vn/vi/tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-tinh-ha-tinh-nam-2017>, báo cáo số 384/CTK-TH ngày 25/12/2018, báo cáo số 161/CTK-TH ngày 26/4/2019 về tình hình KTXH tỉnh Hà Tĩnh năm 2017, 2018 và 6 tháng đầu năm 2019. [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. (1) 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; (2) Tính thuế sử dụng đất; (3) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (4) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (5) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; (6) 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. “2. Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp sau đây: (a) Các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật đất đai, xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; (b) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không bảo đảm yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

   3. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

   Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất theo dự án hoặc theo khu vực để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.” [↑](#footnote-ref-5)