

Số: *40* /2019/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày *20* tháng *12* năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc ban hành Quy định Bảng giá đất**  
**trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 ngày 6 tháng 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 243/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 844/TTr-STNMT ngày 20/12/2019.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015 và Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày

20 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- TT Tin học-Công báo;
- Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật (Sở Tư pháp);
- Lưu VT, TH<sup>NA</sup>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Phóng**

**QUY ĐỊNH**

**Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 40 /2019/QĐ-UBND*

*ngày 20 / 12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên: Giá đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản; giá đất trồng cây lâu năm; giá đất ở tại nông thôn; giá đất ở tại đô thị; giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; giá đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các khu, cụm công nghiệp và giá một số loại đất khác quy định theo Bảng giá đất, bao gồm: Giá đất nông nghiệp khác; giá đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng, đất cơ sở giáo dục đào tạo, đất cơ sở y tế, đất cơ sở thể dục thể thao có mục đích kinh doanh; giá đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản hoặc phi nông nghiệp; giá đất chưa sử dụng.

2. Giá các loại đất tại Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất.
3. Các tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

## **Điều 3. Nguyên tắc và phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

### 1. Nguyên tắc xác định giá đất

- a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất;
- c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;
- d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

### 2. Phương pháp xác định giá đất

a) Phương pháp so sánh trực tiếp: Xác định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

b) Phương pháp thu nhập: Xác định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi (Việt Nam đồng) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn tỉnh.

c) Phương pháp chiết trừ: Xác định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

d) Phương pháp thặng dư: Xác định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản.

#### **Điều 4. Một số quy định để áp dụng bảng giá các loại đất**

1. Giá đất được xác định cho từng vị trí, từng loại đường phố, từng khu vực theo từng mục đích sử dụng trên phạm vi toàn tỉnh Hưng Yên.

2. Phân vùng đất: Tỉnh Hưng Yên thuộc vùng đồng bằng.

3. Phân loại đô thị: Thành phố Hưng Yên là đô thị loại III; Thị xã Mỹ Hào là đô thị loại IV; các thị trấn là đô thị loại V.

4. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì giá đất được xác định theo kết quả đấu giá và mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất.

5. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện quyền chuyển nhượng đất, cho thuê lại đất, góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất.

6. Mặt cắt đường: Đối với các đường không có số, không có tên đường thì mặt cắt đường được xác định là chiều rộng trung bình của tuyến đường tính từ ranh giới thửa đất hai bên đường (bao gồm cả lề đường, hệ thống tiêu thoát nước vẫn phục vụ mục đích làm đường đi như rãnh thoát nước thải sinh hoạt, hệ thống cống ngầm, cống hộp).

Trường hợp hệ thống thủy lợi rộng từ 1m trở lên chạy dọc đường mà không có lấp đập thì không tính vào chiều rộng của mặt cắt đường.

### **Chương II GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

#### **Điều 5. Giá đất nông nghiệp**

1. Giá đất nông nghiệp được xác định căn cứ vào mục đích sử dụng và theo địa bàn hành chính cấp xã, bao gồm: Đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản; đất trồng cây lâu năm quy định tại Bảng số 01 và Bảng số 02.

2. Giá đất nông nghiệp khác (đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loài động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh) được xác định bằng với giá đất trồng cây lâu năm trên cùng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn quy định trong Bảng giá đất.

#### **Điều 6. Giá đất ở**

1. Giá đất ở bao gồm (đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị), quy định tại Bảng số 03 và Bảng số 04.

a) Đối với đất ở tại nông thôn quy định giá đất theo vị trí đất ở ven trục quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và các trục đường khác theo từng mặt cắt (độ rộng của đường) trong khu dân cư nông thôn;

b) Đối với đất ở tại đô thị quy định giá đất theo vị trí đất cho từng đoạn đường, phố có tên và các trục đường khác theo từng mặt cắt trong khu dân cư đô thị.

2. Mức giá đất của các thửa đất tiếp giáp với 02 mặt đường, phố trở lên:

a) Thửa đất tiếp giáp với 02 mặt đường (phố) ở hai phía khác nhau thì giá đất được tính theo giá đất của mặt đường (phố) có giá cao nhất và cộng thêm 10% mức giá đất ở của đường (phố) có giá cao nhất;

b) Thửa đất ở vị trí góc tiếp giáp từ 03 mặt đường (phố) trở lên thì giá đất được tính theo giá đất ở của đường (phố) có giá cao nhất và cộng thêm 25% mức giá đất ở của đường (phố) có giá cao nhất;

c) Thửa đất ở vị trí góc tiếp giáp với 02 mặt đường (phố) thì giá đất được tính theo giá đất ở của đường (phố) có giá cao nhất và được cộng thêm tỷ lệ % lợi thế như sau:

- Cộng thêm 20% mức giá đất ở của đường (phố) có giá cao nhất đó đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp đường thứ 2 (đường phụ) mà mặt cắt đường đó  $\geq 3,5m$ .

- Cộng thêm 10% mức giá đất ở của đường (phố) có giá cao nhất đó đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp đường thứ 2 (đường phụ) mà mặt cắt đường đó  $< 3,5m$ .

3. Giá đất ở những khu vực chưa có (hoặc không có) tên đường: Những đường cắt ngang các phố chưa có (hoặc không có) tên đường, những đường trong khu dân cư mới xây dựng, giá đất được xác định theo đơn giá đất của loại đường phố liền kề gần nhất, có điều kiện hạ tầng kỹ thuật tương tự.

4. Đối với các trường hợp đã giao đất ở không đúng thẩm quyền thì giá đất ở được thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Trường hợp thửa đất ở tại đô thị giáp ranh giữa 02 đoạn đường (phố) trên cùng một đường (phố) có mức giá khác nhau và thửa đất ở tại nông thôn giáp với thửa đất ở tại đô thị thì thửa đất ở có giá thấp hơn được xác định bằng trung bình cộng 02 mức giá của 02 đoạn đường (phố) giáp ranh trong phạm vi từ điểm tiếp giáp về mỗi phía 30m.

### **Điều 7. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp**

1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được quy định theo vị trí trong mỗi đoạn đường, phố; quốc lộ; đường tỉnh; đường huyện; đường có mặt cắt  $>15m$  và các trục đường còn lại, bao gồm các loại đất:

a) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn, quy định tại Bảng số 05;

- b) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, quy định tại Bảng số 06;
- c) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn, quy định tại Bảng số 07;
- d) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, quy định tại Bảng số 08;
- e) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ tại các khu, cụm công nghiệp, quy định tại Bảng số 09.

Trường hợp đất thương mại, dịch vụ tại các tuyến đường mà trong Bảng giá đất chưa quy định thì giá đất thương mại dịch vụ được xác định bằng 130% giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí đó.

2. Thửa đất có vị trí góc tiếp giáp với 02 mặt đường (phố) trở lên thì giá đất được tính theo giá đất của đường (phố) có giá cao nhất và được cộng thêm tỷ lệ % lợi thế như sau:

a) Cộng thêm 20% mức giá đất của đường (phố) có giá cao nhất đó đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp đường thứ 2 (đường phụ) mà mặt cắt đường đó rộng  $\geq 7m$ .

b) Cộng thêm 10% mức giá đất của đường (phố) có giá cao nhất đó đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp đường thứ 2 (đường phụ) mà mặt cắt đường đó rộng từ 3,5m đến dưới 7m (trừ trường hợp là đường nội đồng phục vụ sản xuất nông nghiệp).

3. Thửa đất có vị trí góc tiếp giáp với 02 mặt đường (phố) quy định ở Khoản 2 Điều này không áp dụng đối với trường hợp đường quy hoạch nhưng thực tế chưa có đường, đường ra đồng, đường bờ mương.

4. Quy định về chia lớp đối với thửa đất thuê có kích thước, diện tích lớn

a) Lớp 1: Tính từ chỉ giới lưu không của đường, phố chính đến 500m được tính bằng 100% giá đất của mặt đường, phố đó.

b) Lớp 2: Tính từ tiếp giáp với lớp 1 đến hết chiều sâu thửa đất (phần còn lại của thửa đất) được tính bằng 80% giá đất so với lớp 1.

5. Đối với các thửa đất thuộc các khu, cụm công nghiệp thuộc lớp 1 có mặt tiếp giáp các tuyến đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện mà giá đất tại các tuyến đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện đó cao hơn giá đất tại khu, cụm công nghiệp thì giá thửa đất được áp dụng theo mức giá quy định tại các tuyến đường đó.

6. Đối với một tổ chức sử dụng nhiều thửa đất liền kề nhau hoặc sử dụng một thửa đất nhưng trong thửa đất có nhiều phần diện tích có thời điểm sử dụng khác

nhau cùng sử dụng vào một mục đích thì giá đất được xác định theo giá thửa đất hoặc phần diện tích thửa đất tiếp giáp với tuyến đường, phố có giá cao nhất và được xác định theo phân lớp quy định tại khoản 4 Điều này.

### **Điều 8. Giá một số loại đất khác**

1. Giá đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được xác định bằng giá đất ở trên cùng vị trí, đoạn đường, đoạn phố quy định trong Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất cơ sở giáo dục đào tạo, đất cơ sở y tế, đất cơ sở thể dục thể thao có mục đích kinh doanh có thời hạn sử dụng được xác định bằng giá đất thương mại dịch vụ trên cùng vị trí, đoạn đường, đoạn phố quy định trong Bảng giá đất.

3. Đất sông ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng:

a) Giá đất sông ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng được sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng với giá đất nuôi trồng thủy sản nằm trên cùng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn quy định trong Bảng giá đất;

b) Giá đất sông ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng được sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản được xác định bằng với giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ trên cùng vị trí, đoạn đường, đoạn phố quy định trong Bảng giá đất.

4. Giá đất chưa sử dụng: Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá của đất chưa sử dụng được xác định bằng với giá của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã được giao, cho thuê tại khu vực lân cận quy định trong bảng giá đất.

### **Điều 9. Đối với khu đất nằm trên nhiều địa giới hành chính cấp xã**

Tổ chức, hộ gia đình cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở hoặc thực hiện cùng một dự án mà khu đất nằm trên nhiều địa giới hành chính cấp xã thì giá đất của cả khu được xác định theo giá của đơn vị hành chính có giá cao nhất.

### **Điều 10. Thời hạn của loại đất**

Giá đất trong Bảng giá các loại đất đối với đất sử dụng có thời hạn quy định tại Điều 7 và khoản 2 Điều 8 Quy định này là 70 năm.

*(Có các Bảng giá các loại đất kèm theo)*

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 11. Tổ chức thực hiện**

1. Đối với các khu vực đất có chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất được xác định theo mục đích sử dụng mới.

2. Trường hợp chưa có giá đất theo mục đích sử dụng mới; những thửa đất, khu đất chưa có trong Bảng giá đất; Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố xác định giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, kịp thời báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

### **Điều 12. Điều chỉnh Bảng giá đất**

1. Bảng giá đất được điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hàng năm chủ trì cập nhật biến động giá đất trên địa bàn tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất cho phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường và khung giá đất của Chính phủ sau khi xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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



**Nguyễn Văn Phóng**