

Số: 517/2025/NQ-HĐND

Hòa Bình, ngày 03 tháng 4 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất,
số lượng vị trí đất trong bảng giá đất**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Xét Tờ trình số 39/TTr-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình dự thảo Nghị quyết quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách của Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Nghị quyết quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất của tỉnh Hòa Bình.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất.

b) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất

1. Tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất

a) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp: Căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh, thương mại; điều kiện về giao thông; các yếu tố liên quan đến quy hoạch sử dụng đất.

b) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Căn cứ năng suất cây trồng, vật nuôi liên quan đến thửa đất, khoảng cách từ nơi sản xuất, đến nơi tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, các điều kiện tự nhiên thuận lợi cho việc sản xuất, cung cấp nước tưới.

c) Đối với các thửa đất, khu đất có vị trí đặc biệt làm ảnh hưởng tăng hoặc giảm giá đất so với vị trí liền kề, căn cứ vào kết quả khảo sát giá đất theo nguyên tắc thị trường để quy định cụ thể khi xây dựng bảng giá đất.

2. Số lượng vị trí đất trong bảng giá đất

a) Số lượng vị trí đất thuộc nhóm đất nông nghiệp

- Đất trồng cây hằng năm:

+ Vị trí 1: Là đất trồng cây được hai vụ trở lên, trong đó ít nhất trồng được 01 vụ lúa trong năm trở lên.

+ Vị trí 2: Là đất trồng được hai vụ các cây hằng năm (không phải là trồng lúa) trở lên.

+ Vị trí 3: Là đất trồng cây hằng năm còn lại.

- Đất trồng cây lâu năm: Chỉ tính một vị trí đất.

- Đất nuôi trồng thủy sản: Chỉ tính một vị trí đất.

- Đất lâm nghiệp:

+ Đất rừng đặc dụng và đất rừng phòng hộ: Chỉ tính một vị trí đất.

+ Đất rừng sản xuất:

Vị trí 1: Là diện tích đất tiếp giáp với đường giao thông (theo cấp độ quản lý từ đường quốc lộ đến đường giao thông dân sinh, được thể hiện trên bản đồ địa chính) kéo sâu vào phía đất rừng 1.000 m (01 km).

Vị trí 2: Là diện tích đất rừng còn lại.

- Đất chăn nuôi tập trung: Chỉ tính một vị trí đất.

b) Số lượng vị trí đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với đường (phố) được đặt tên do cấp thẩm quyền ban hành theo quy định.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là ngõ) có mặt cắt ngõ từ 3,5m trở lên (tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ).

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ có mặt cắt ngõ từ 2m đến dưới 3,5m (tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong

bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ).

- Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ có mặt cắt ngõ dưới 2m (tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ);

- Vị trí 5: Các thửa đất còn lại.

Điều 3. Quy định tăng, giảm mức giá

1. Đối với đất nông nghiệp

Đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản trong cùng thửa đất ở hoặc có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất ở thì được tính tăng giá đất theo tỉ lệ phần trăm (%) của giá đất ở cùng thửa hoặc thửa đất ở đã tách. Căn cứ vào kết quả khảo sát giá đất theo nguyên tắc thị trường để tính tỷ lệ phần trăm tăng thêm, nhưng tối đa không quá 20% của giá đất ở cùng thửa hoặc giá bình quân thửa đất ở đã tách và không thấp hơn giá đất thông thường cùng loại trong cùng khu vực.

2. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Đối với thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp từ hai đường (phố) trở lên thì giá đất được nhân hệ số như sau:

- Thửa đất có ít nhất 4 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất thì được tính tăng mức giá đất thêm 25% của đường (phố) có giá đất cao nhất.

- Thửa đất có 3 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất thì được tính tăng mức giá đất thêm 20% của đường (phố) có giá đất cao nhất.

- Thửa đất có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất, tạo thành lô góc thì được tính tăng mức giá đất thêm 15% của đường (phố) có giá đất cao nhất.

- Thửa đất có 2 cạnh (mặt) trước và sau tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất thì được tính tăng mức giá đất thêm 10% của đường (phố) có giá đất cao nhất.

b) Đối với thửa đất (không nằm trong khu, cụm công nghiệp) có cạnh tiếp giáp với đường, phố, ngõ có chiều sâu thửa đất tính từ vị trí tiếp giáp với đường, phố, ngõ > 25m được chia lớp để tính giá đất như sau:

- Lớp 1: Tính từ cạnh (mặt) thửa đất tiếp giáp đường, phố, ngõ đến 25m tính bằng 100% giá đất quy định.

- Lớp 2: Tính từ cạnh (mặt) thửa đất tiếp giáp đường, phố, ngõ từ trên 25m đến 55m, giảm 25% so với giá đất của lớp 1.

- Lớp 3: Tính từ cạnh (mặt) thửa đất tiếp giáp đường, phố, ngõ từ trên 55m đến 100m, giảm 45% so với giá đất của lớp 1.

- Lớp 4: Tính từ cạnh (mặt) thửa đất tiếp giáp đường, phố, ngõ từ trên 100m trở lên, giảm 50% so với giá đất của lớp 1.

Trường hợp đối với thửa đất ở trong cùng thửa đất nông nghiệp (CLN, NTS...) nếu vị trí đất ở không tiếp giáp với đường, phố, ngõ và thửa đất không xác định vị trí đất ở thì tính giá theo lớp 2.

Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật có liên quan. Hằng năm căn cứ điều kiện thực tế của địa phương và các quy định của pháp luật tiến hành rà soát tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất để trình Hội đồng nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung; báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh kết quả thực hiện theo quy định.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 5. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày thông qua.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Hòa Bình Khóa XVII, Kỳ họp thứ 26 thông qua ngày 03 tháng 4 năm 2025.

Nơi nhận:

- UBND Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ Pháp chế Bộ NN&MT;
- Cục KTVB và QLXLVPHC- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể của tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, TP;
- LĐVP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- TT Tin học và Công báo VP UBND tỉnh;
- LĐ và CV các phòng CM thuộc VP;
- Lưu: VT, CTHĐND (Hg).

CHỦ TỊCH

Bùi Thị Minh