

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ NAM**

Số: 34/2012/QĐ-UBND

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

Hà Nam, ngày 28 tháng 12 năm 2012

## **QUYẾT ĐỊNH**

**V/v ban hành Quy định giá các loại đất  
năm 2013 trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh giá ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 Nghị định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Nghị quyết số 16/2012/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam khoá XVII kỳ họp thứ 5 năm 2012 về Quy định giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy định về giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 và thay thế Quyết định số 32/2011/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc ban hành Quy định giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành./.

### **Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TC, TP, XD, TN&MT;
- Website Chính Phủ;
- TTTU, TT HĐND, UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- TTLT-CB, TTTH;

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

**(Đã ký)**

**QUY ĐỊNH**

**Giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Hà Nam**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 34 /2012/QĐ-UBND  
ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Văn bản này quy định về giá các loại đất năm 2012 áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

**Điều 2.** Phạm vi áp dụng:

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

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

f) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. 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 mức giá trúng đấu

giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do Ủy ban dân nhân tỉnh quyết định theo Quy định này.

**Điều 3.** Nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; giá các loại đất phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến của thị trường trong điều kiện bình thường trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

## **Chương II** **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

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

a) Các khu vực được chia theo: Khu vực đồng bằng, miền núi. Khu vực thành phố Phủ Lý; trong mỗi khu vực chia theo loại đất, mục đích sử dụng đất.

b) Cách áp dụng giá đất đối với các khu vực:

- Khu vực miền núi: Áp dụng đối với đất trồng cây hàng năm chỉ trồng được 1 vụ/năm; đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, có điều kiện sản xuất khó khăn, trên vùng đất cao, đất trên núi, đồi và xen kẽ núi đồi.

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

- Đất trồng cây hàng năm thuộc Khu vực đồng bằng có điều kiện sản xuất khó khăn chỉ trồng được 1 vụ/năm áp dụng bằng giá đất khu vực miền núi.

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

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

- Đường Quốc lộ, tỉnh lộ giá đất chia theo các vị trí và có tối đa 4 vị trí

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

a) Khu vực các đường, phố:

- Chia theo đường phố, đoạn đường phố và mỗi đường, đoạn đường phố có 4 vị trí và giá đất được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

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

b) Khu vực nông thôn 6 xã ngoại thành thành phố (ngoài khu vực đã xác định theo đường phố) được xác định theo các đường, trục đường, đoạn đường và được chia làm 4 vị trí theo các đường.

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

1. Được xác định theo khu vực và vị trí.

2. Giá đất tại mỗi khu vực theo các xã được xác định theo các vị trí và mỗi khu vực có tối đa 4 vị trí.

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

1. Được xác định theo xã, khu vực và vị trí.

2. Giá đất tại mỗi khu vực theo các xã được xác định theo các vị trí và mỗi khu vực có tối đa 4 vị trí.

**Điều 9.** Giá sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (Bảng giá đất số 6).

1. Được chia theo trong và ngoài các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp làng nghề.

2. Khu vực và vị trí của thửa đất ngoài các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp làng nghề được xác định tương tự như đất ở đã quy định tại các điều 5, 6, 7, 8 của quy định này.

**Điều 10. Cách xác định vị trí, phân loại vị trí và khu vực giáp ranh**

1. Xác định vị trí: Được chia tối đa làm 04 vị trí theo các đường và căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của các trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí số 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự thứ 2 trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

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

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

- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất trong ngõ liền kề với vị trí 2.

- Vị trí 4: áp dụng đối với các vị trí còn lại điều kiện giao thông, sinh hoạt rất kém.

2. Đối với một thửa đất có vị trí tiếp giáp từ hai trục đường trở lên thì mức giá được áp dụng là giá đất tại trục đường có giá cao hơn.

3. Đối với một thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp) thửa đất có chiều sâu so với mặt tiền tiếp giáp với trục đường trên 100m được phân loại theo vị trí: Diện tích để xác định vị trí 1 so với mặt tiền tiếp giáp với trục đường có chiều sâu không quá 100m; phần còn lại nối tiếp vị trí 1 xác định là vị trí 2 (trên 100m đến 200m); phần còn lại nối tiếp vị trí 2 xác định là vị trí 3 (trên 200m đến 300m); phần còn lại nối tiếp vị trí 3 xác định là vị trí 4.

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

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

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

**Điều 11. Tổ chức thực hiện**

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

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

**(Đã ký)**

**Mai Tiến Dũng**