

Phụ lục số 13

**GIÁ ĐẤT Ở NÔNG THÔN VÀ MỘT SỐ LOẠI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÁC;
PHÂN LOẠI XÃ VÀ HỆ SỐ TÍNH GIÁ**

(ban hành kèm theo Quyết định số 4080 /QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh)

A. GIÁ ĐẤT Ở NÔNG THÔN

I. Xác định khu vực, vùng đối với đất ở nông thôn

1. Giá đất ở khu dân cư nông thôn được chia 2 khu vực như sau:

- **Khu vực 1:** Bao gồm đất ở của dân cư nông thôn bám các trục đường chính (đã được quy định từ Phụ lục số 3 đến Phụ lục số 12).

- **Khu vực 2:** Đất ở của dân cư nông thôn còn lại (chưa được quy định giá tại các phụ lục từ Phụ lục số 3 đến Phụ lục số 12) của các huyện được quy định mức giá theo vị trí vùng của từng loại xã.

2. Phân loại vùng đất ở:

- **Vùng 1:** Bao gồm những lô đất gần chợ, trung tâm UBND xã, các trung tâm dịch vụ của xã, bám trục đường xã, có hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh.

- **Vùng 2:** Bao gồm những lô đất nằm ven các trục đường liên thôn, xóm; tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, có hạ tầng tương đối thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh.

- **Vùng 3:** Bao gồm những lô đất còn lại trên địa bàn xã nằm rải rác xa đường giao thông liên thôn, liên xã, có hạ tầng kém, không thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh.

II. Giá đất ở nông thôn thuộc khu vực 2 của các huyện

1. Huyện Nghi Xuân

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II
Vùng 1	124.400	93.400
Vùng 2	93.400	65.300
Vùng 3	52.900	46.700

2. Huyện Thạch Hà

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II
Vùng 1	124.400	93.400
Vùng 2	93.400	65.300
Vùng 3	52.900	46.700

3. Huyện Cẩm Xuyên

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II	Xã loại III
Vùng 1	124.400	93.400	57.000
Vùng 2	93.400	65.300	42.800
Vùng 3	52.900	46.700	28.500

4. Huyện Hương Sơn

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II	Xã loại III
Vùng 1	114.100	85.600	57.000
Vùng 2	85.600	59.800	42.800
Vùng 3	48.500	42.800	28.500

5. Huyện Đức Thọ

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II	Xã loại III
Vùng 1	119.300	89.500	57.000
Vùng 2	89.500	62.600	42.800
Vùng 3	50.700	44.700	28.500

6. Huyện Can Lộc

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II	Xã loại III
Vùng 1	119.300	89.500	57.000
Vùng 2	89.500	62.600	42.800
Vùng 3	50.700	44.700	28.500

7. Huyện Kỳ Anh

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II	Xã loại III
Vùng 1	119.300	89.500	57.000
Vùng 2	89.500	62.600	42.800
Vùng 3	50.700	44.700	28.500

8. Huyện Hương Khê

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II	Xã loại III
Vùng 1	114.100	85.600	57.000
Vùng 2	85.600	59.800	42.800
Vùng 3	48.500	42.800	28.500

9. Huyện Vũ Quang

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II	Xã loại III
Vùng 1	114.100	85.600	57.000
Vùng 2	85.600	59.800	42.800
Vùng 3	48.500	42.800	28.500

10. Huyện Lộc Hà

Đơn vị tính: đồng/m²

Vùng	Xã loại I	Xã loại II
Vùng 1	119.300	89.500
Vùng 2	89.500	62.600
Vùng 3	50.700	44.700

B. ĐẤT CHUYÊN DÙNG; ĐẤT TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG VÀ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÁC

* Đất chuyên dùng bao gồm: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất sử dụng vào mục đích công cộng.

* Vị trí đất chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng và đất phi nông nghiệp khác được xác định như quy định về vị trí đất ở trên từng khu vực.

1. Giá đất chuyên dùng (trừ đất khai thác khoáng sản) và đất phi nông nghiệp khác được tính như sau:

- + Tại khu vực thành phố Hà Tĩnh tính bằng 0,9 giá đất ở cùng vị trí;
- + Tại khu vực thị xã Hồng Lĩnh tính bằng 0,8 giá đất ở cùng vị trí;
- + Tại khu vực các thị trấn, các khu kinh tế và các khu cụm công nghiệp - TTCN thuộc các huyện trong tỉnh, khu quy hoạch bắc hành chính Cẩm Xuyên tính bằng 0,7 giá đất ở cùng vị trí (trừ các tuyến đường đã có quy định giá đất chuyên dùng riêng trong khu kinh tế Vũng Áng);
- + Tại các khu vực còn lại tính bằng 0,6 giá đất ở cùng vị trí.

+ Riêng đất kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn ven biển tại các khu du lịch biển đã có quyết định phê duyệt tính bằng 0,5 giá đất ở cùng vị trí.

+ Giá đất chuyên dùng, đất phi nông nghiệp tại một số tuyến đường trong Khu kinh tế Vũng Áng huyện Kỳ Anh được quy định như sau:

Đường bao phía Tây (Quốc lộ 1B) đoạn từ ngã 3 giao với đường từ ngã tư Quốc lộ 1A với đường Quốc lộ 1B thuộc địa phận Kỳ Trinh đến điểm cuối tiếp giáp Quốc lộ 1A thuộc địa phận xã Kỳ Phương (bao gồm các vị trí bám quy hoạch đường gom, dải cây xanh cách ly đối với tuyến đường này), có giá 800.000 đồng/m².

Đoạn đường từ nhà ông Hanh (thôn Liên Phú) đến giáp đường bao phía Tây (Quốc lộ 1B), thuộc xã Kỳ Liên, giá đất là 800.000 đồng/m².

Đường trục dọc trung tâm xã Kỳ Thịnh - đô thị Kỳ Trinh (đoạn giáp đường đi Cảng Vũng Áng đến hết đoạn đã thẩm nhựa (dài khoảng 1,7km), thuộc xã Kỳ Thịnh) có giá 800.000 đồng/m².

2. Giá đất tôn giáo, tín ngưỡng tính bằng giá đất ở cùng vị trí.

3. Giá đất khai thác khoáng sản bằng 1,5 lần giá đất ở cùng vị trí.

C. HỆ SỐ TÍNH GIÁ ĐỐI VỚI ĐẤT Ở KHU VỰC ĐÔ THỊ, VEN ĐẦU MỐI GIAO THÔNG, TRỤC ĐƯỜNG GIAO THÔNG CHÍNH, CÁC TRỤC ĐƯỜNG KHÁC VÀ ĐẤT Ở NÔNG THÔN

Ngoài các hệ số tính giá quy định tại các phụ lục (từ Phụ lục số 01 đến Phụ lục số 12), quy định hệ số tính giá áp dụng trong những trường hợp cụ thể sau đây:

1. Những vị trí đất bám hai mặt đường liền kề được tính hệ số:

+ Những vị trí đất bám hai mặt đường có nền đường rộng $\geq 3m$ thì lấy giá đất bám đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,2;

+ Những vị trí đất bám hai mặt đường trong đó một đường có nền đường rộng $\geq 3m$ và một đường có nền đường $< 3m$ thì lấy giá đất bám đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,1;

+ Những vị trí đất bám hai mặt đường còn lại thì lấy giá đất bám đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,0;

Hệ số tính giá trên chỉ áp dụng trong phạm vi không quá 50m (đối với đất chuyên dùng và một số loại đất phi nông nghiệp khác) 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 vị trí đất bám từ 3 mặt đường trở lên thì cũng chỉ áp dụng theo cách tính như đối với 2 mặt đường.

2. Những thửa đất nằm gần hai phía điểm chuyển tiếp giá trên cùng một trục đường (kể cả trường hợp trục đường đó được chia làm nhiều đoạn và có tên đường khác nhau) có mức chênh lệch giá nằm trong khoảng $>20\%$ và $<30\%$ thì áp dụng hệ số 1,1 cho những thửa đất có mức giá thấp và hệ số 1,0 cho những thửa có mức giá cao; Trường hợp mức chênh lệch giá $\geq 30\%$ thì áp dụng hệ số 1,1 cho những thửa đất có mức giá thấp và hệ số 0,9 cho những thửa đất có mức giá cao (khoảng cách áp dụng không quá 40m về 2 phía trục đường).

3. Những thửa đất có chiều sâu trên 25m (đối với đất ở) và trên 50m (đối với đất chuyên dùng) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều sâu thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất

và thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phần diện tích đất (lớp 1) tính giá đất bám mặt đường (đã có quy định giá tại các phụ lục số 01 đến số 12), 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 quy định của vùng, loại xã thì lớp đó được tính theo mức giá của vùng, loại xã đó; trường hợp giá đất các lớp tiếp theo lớp 1 (thuộc khu vực thành phố Hà Tĩnh, thị xã Hồng Lĩnh 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 sau nó.

- 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 áp dụng các hệ số quy định tại điểm 1 mục C chỉ áp dụng cho phần diện tích lớp 1.

- Khoảng cách tính mỗi lớp (lớp 1, lớp 2) đối với đất ở không quá 20m (tại khu vực đô thị) và không quá 25m (tại khu vực nông thôn); đối với đất chuyên dùng và một số loại đất phi nông nghiệp khác không quá 40m (tại khu vực đô thị) và không quá 50m (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.

4. Những thửa đất có hình thể đặc biệt (hình chữ L, $\perp$, $\lceil$ và $\rfloor$) 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 phụ lục số 01 đến số 12) 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 0,9 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 phụ lục số 01 đến số 12) tính từ mặt tiền đến hết chiều sâu của thửa đất được áp dụng nguyên tắc phân lớp tính giá bình quân gia quyền như quy định tại điểm 3 nêu trên. Phần diện tích còn lại tính bằng 0,9 giá đất của lớp đất liền thửa với nó (thuộc phần diện tích đã phân lớp ở trên).

5. Những thửa đất có hình thể như quy định tại điểm 3 hoặc điểm 4, Mục C khi có biến động dẫn đến tách thành nhiều thửa đất thì căn cứ vào các quy định giá đất tại phụ lục số 01 đến số 12 và các hệ số điều chỉnh giá quy định tại điểm 3, điểm 4, Mục C để xác định giá đất cho từng thửa đất mới hình thành.

6. Những thửa đất phía sau (tuyến 2, tuyến 3 chưa được quy định giá cụ thể tại các phụ lục từ số 01 đến số 12) của thửa đất (tuyến 1) bám các tuyến đường có quy định mức giá cụ thể từ 500.000 đồng/m² trở lên thì áp dụng hệ số tính giá như sau:

- Tại khu vực đô thị: thửa đất tuyến 2, 3 liền kề thửa đất tuyến 1 tính giá bằng 40% giá đất tuyến 1.

- Tại khu vực nông thôn: thửa đất tuyến 2 liền kề thửa đất tuyến 1 tính giá đất ở theo loại xã tại khu vực đó nhân hệ số 1,4 và thửa đất tuyến 3 liền kề thửa đất

tuyến 2 tính giá đất ở theo loại xã tại khu vực đó nhân hệ số 1,2. Trường hợp thửa đất tuyến 2, tuyến 3 tiếp giáp với ranh giới phường, thị trấn được tính cộng thêm hệ số 0,2 của giá đất ở theo loại xã tại khu vực đó. Riêng những vị trí đất đã có quy hoạch chi tiết được duyệt: nếu đã có đường đi vào rộng $\geq 5\text{m}$ thì giá đất ở được tính bằng 2 lần giá đất ở nông thôn tương đương trong vùng của xã đó; nếu có đường rộng $< 5\text{m}$ hoặc chưa có đường thì giá đất ở được tính bằng 1 lần giá đất ở nông thôn tương đương trong vùng của xã đó.

Trường hợp kết quả tính giá tuyến 2, tuyến 3 nêu trên mà thấp hơn mức giá tính theo hệ số quy định ở phụ lục số 01 đến số 12 hoặc mức giá tính theo giá của vị trí bám các trục đường đã có quy định giá cụ thể thì không áp dụng kết quả này.

7. Những thửa đất tại các vị trí có mặt bằng hiện trạng bình quân thấp hơn so với mặt đường chính liền kề thì được tính hệ số giảm giá (chỉ áp dụng trong trường hợp tính thu tiền sử dụng đất và tiền cho thuê đất tại các huyện Vũ Quang, Hương Khê, Hương Sơn và Kỳ Anh) theo quy định sau:

- + Thấp hơn từ 1,5m đến 2,5m được giảm giá 5%;
- + Thấp hơn từ trên 2,5m đến 3,5m được giảm giá 10%;
- + Thấp hơn từ trên 3,5m được giảm giá 15%.

8. Giá đất tại các vị trí bám các tuyến đường gom của các tuyến đường Quốc lộ tính bằng 80% giá đất của tuyến đường Quốc lộ đó (trừ đoạn qua địa phận huyện Thạch Hà đã có quy định riêng tại phụ lục số 04).

9. Những vị trí đất quy hoạch bố trí tái định cư (chưa có quy định giá cụ thể cho vùng quy hoạch bố trí tái định cư đó) thì được tính bằng 80% mức giá đất ở quy định tại vị trí tương đương. Các khu tái định cư đã có quy định giá cụ thể thì không áp dụng hệ số điều chỉnh này.

10. Trong trường hợp các vị trí bám các tuyến đường quy định tại các phụ lục từ số 01 đến số 12 nêu có giá thấp hơn giá đất ở vùng 1 của từng loại xã tương ứng thì được áp dụng mức giá theo giá đất ở vùng 1 của xã loại đó (*địa bàn huyện Đức Thọ không áp dụng quy định này*).

11. Đối với những thửa đất bám các tuyến đường do Nhà nước xây dựng đã được phê duyệt quy hoạch (hiện trạng chưa xây dựng đường) áp dụng mức giá bằng 70% mức giá đường đã được đầu tư xây dựng có điều kiện tương đương. Trường hợp đường do Nhà đầu tư xây dựng thì không áp dụng quy định này; chỉ áp dụng trong xác định giá giao, thuê đất thực hiện dự án.

12. Đối với những thửa đất đã được quy định giá cụ thể đến từng thửa thuộc thị trấn Phố Châu và thị trấn Tây Sơn, huyện Hương Sơn không được áp dụng các hệ số điều chỉnh nêu trên.

D. PHÂN LOẠI XÃ TRONG HUYỆN, THỊ XÃ

Phân loại xã được dựa trên điều kiện thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, quỹ đất và tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn:

* *Xã loại I*: Bao gồm các xã tiếp giáp với thị trấn, các xã có thị tứ có điều kiện sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh tốt, có mức giá chuyển nhượng thực tế đất ở dân cư nông thôn bằng hoặc cao hơn mức giá xã loại I qui định trong bảng giá này.

* *Xã loại III*: Bao gồm các xã thuộc vùng sâu, vùng xa, có điều kiện sinh

hoạt, sản xuất kinh doanh có giá đất thực tế thấp nhất huyện.

* *Xã loại II*: Bao gồm các xã còn lại.

Cụ thể như sau:

1. Thị xã Hồng Lĩnh

Xã loại II: Thuận Lộc

2. Nghi Xuân

- Xã loại I: Xuân Lam, Xuân Hồng, Xuân Viên, Xuân Giang, Tiên Điền, Xuân Hải, Xuân Yên, Xuân Thành, Cương Gián.

- Xã loại II: Các xã còn lại.

3. Thạch Hà:

- Xã Loại I: Thạch Lâm, Thạch Đài, Thạch Lưu, Thạch Tân, Tượng Sơn, Thạch Thắng, Thạch Lạc, Thạch Trị, Thạch Khê, Thạch Văn, Thạch Kênh, Thạch Liên, Thạch Đình, Thạch Bàn, Thạch Hải, Thạch Long, Thạch Sơn, Phù Việt, Thạch Vĩnh, Thạch Thanh, Thạch Hương, Thạch Hội.

- Xã loại II: Các xã còn lại.

4. Cẩm Xuyên

- Xã loại I: Cẩm Vịnh, Cẩm Nhượng, Cẩm Thành, Cẩm Bình, Cẩm Huy, Cẩm Quan, Cẩm Thăng, Cẩm Trung, Cẩm Quang.

- Xã loại III: Cẩm Minh, Cẩm Lĩnh, Cẩm Lạc, Cẩm Lộc, Cẩm Thạch.

- Xã loại II: Gồm các xã còn lại.

5. Hương Sơn

- Xã loại I: Sơn Trung, Sơn Phú, Sơn Bằng, Sơn Giang, Sơn Diệm, Sơn Tây, Sơn Châu, Sơn Hoà, Sơn Kim 1, Sơn Ninh, Sơn Tân.

- Xã loại II: Sơn Trường, Sơn Phúc, Sơn Bình, Sơn Hà, Sơn Trà, Sơn Long, Sơn Mỹ, Sơn Thịnh, Sơn An, Sơn Hàm, Sơn Lệ, Sơn Quang, Sơn Lâm; Sơn Kim 2.

- Xã loại III: Các xã còn lại.

6. Đức Thọ

- Xã loại I: Tùng Ảnh, Đức Yên, Đức Long, Trường Sơn, Bùi Xá, Đức Nhân, Trung Lễ, Liên Minh, Đức Lâm, Yên Hồ, Thái Yên, Đức Thịnh, Đức Thủy.

- Xã loại III: Tân Hương, Đức La, Đức Quang và Đức Vĩnh.

- Xã Loại II: Các xã còn lại.

7. Can Lộc

- Xã loại I: Thiên Lộc, Đồng Lộc, Vĩnh Lộc, Quang Lộc.

- Xã loại III: Trường Lộc, Yên Lộc, Thượng Lộc, Gia Hanh, Thường Nga, Phú Lộc, Thuần Thiện, Mỹ Lộc.

- Xã loại II: các xã còn lại.

8. Kỳ Anh

- Xã loại I: Kỳ Phong, Kỳ Bắc, Kỳ Tiến, Kỳ Giang, Kỳ Đồng, Kỳ Khang, Kỳ Thư, Kỳ Châu, Kỳ Lợi, Kỳ Trinh, Kỳ Tân, Kỳ Phương, Kỳ Hoa, Kỳ Long, Kỳ Liên, Kỳ Thịnh, Kỳ Ninh, Kỳ Hưng, Kỳ Nam, Kỳ Văn và Kỳ Hà.

- Xã loại III: Kỳ Lạc, Kỳ Thượng, Kỳ Sơn, Kỳ Tây, Kỳ Hợp, Kỳ Trung.

- Xã loại II: Các xã còn lại.

9. Hương Khê

- Xã loại I: Phú Phong, Gia Phố, Hương Long, Hương Trà, Phúc Trạch.
- Xã loại III: Hương Lâm, Hương Liên, Phương Điền, Phương Mỹ, Hương Giang, Hòa Hải, Hương Vĩnh, Phú Gia.
- Xã loại II: Các xã còn lại;

10. Vũ Quang

- Xã loại I: Không có (riêng thị trấn Vũ Quang áp dụng như xã loại I).
- Xã loại III: Hương Quang, Hương Điền.
- Xã loại II: Các xã còn lại

11. Lộc Hà

- Xã loại I: Thạch Bằng, Thạch Châu, Hộ Độ, Bình Lộc, Phù Lưu, Thạch Mỹ, Thạch Kim, Mai Phụ.
- Xã loại II: Thịnh Lộc, An Lộc, Ích Hậu, Hồng Lộc, Tân Lộc.