

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Số 18 /2017/QĐ-UBND

Hậu Giang, ngày 19 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai 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 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung 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 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang:

1. Khoản 1 Điều 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Phạm vi điều chỉnh:

Bảng giá đất này được sử dụng làm căn cứ áp dụng trong các trường hợp sau đây:

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.

g) Xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 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)."

2. Đoạn đầu Khoản 2 Điều 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"2. Đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ đối với trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án (kể cả trường hợp công nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo quy định)."

3. Bổ sung Điểm c Khoản 2 Điều 4 như sau:

"c) Thửa đất mặt tiền đường giao thông (hoặc hẻm) đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông) nối vào các tuyến đường giao thông chính (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện) nhưng chưa quy định giá đất trong Bảng giá đất. Cách xác định vị trí như sau:

- Vị trí 1: là phần diện tích nằm trong thâm hậu 20 mét đối với khu vực đô thị và 30 mét đối với khu vực nông thôn, được quy định như sau:

+ Trường hợp bề rộng mặt đường từ 3,5 mét trở lên (không tính vỉa hè, hành lang an toàn), giá đất được quy định bằng 60% giá đất của đường giao thông chính quy định trong Bảng giá đất.

+ Trường hợp bề rộng mặt đường từ 2,5 mét đến dưới 3,5 mét (không tính vỉa hè, hành lang an toàn), giá đất được quy định bằng 40% giá đất của đường giao thông chính quy định trong Bảng giá đất.

+ Trường hợp bề rộng mặt đường từ 2,0 mét đến dưới 2,5 mét (không tính vỉa hè, hành lang an toàn), giá đất được quy định bằng 20% giá đất của đường giao thông chính quy định trong Bảng giá đất.

+ Trường hợp bề rộng mặt đường dưới 2,0 mét (không tính vỉa hè, hành lang an toàn), giá đất được quy định bằng 10% giá đất của đường giao thông chính quy định trong Bảng giá đất.

- Vị trí 2: là phần diện tích được xác định nằm trong phạm vi từ mét thứ 21 đến hết mét thứ 40 (20 mét tiếp theo) đối với đô thị và từ mét thứ 31 đến hết mét thứ 60 (30 mét tiếp theo) đối với nông thôn, giá đất được quy định bằng 60% giá đất của vị trí 1 quy định tại Điểm này.

- Vị trí 3: là phần diện tích đất còn lại, giá đất được quy định bằng 10% giá đất của vị trí 1 quy định tại Điểm này.”

4. Khoản 2 Điều 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“2. Đất nông nghiệp khác quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013, giá đất được quy định bằng giá đất nông nghiệp cao nhất liên hệ quy định trong Bảng giá đất.”

5. Điều 6 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 6. Giá đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại đô thị và nông thôn:

a) Giá đất ở được xác định theo vị trí thửa đất của từng đường, đoạn đường; phố, đoạn phố; điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1 (thâm hậu 30 mét đối với nông thôn và 20 mét đối với đô thị): giá đất được quy định cụ thể trong Bảng giá đất cùng loại. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì căn cứ vào Điều 4 của Quy định này để xác định giá đất.

- Các vị trí tiếp theo căn cứ quy định tại Điều 4 của Quy định này để xác định giá đất nhưng tối thiểu bằng 150.000 đồng/m² đối với khu vực đô thị và 120.000 đồng/m² đối với khu vực nông thôn.

b) Những vị trí thửa đất tiếp giáp mặt tiền các trục đường giao thông liên ấp có mặt đường đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông) bề rộng mặt đường từ 2,0 mét trở lên hoặc tiếp giáp mặt tiền các sông, kênh cấp 1, 2, 3 theo Tiêu chuẩn quốc gia nhưng chưa quy định giá đất trong Bảng giá đất thì phần diện tích trong thâm hậu 30 mét (thuộc khu vực nông thôn) giá đất được quy định bằng 150.000 đồng/m².

c) Những vị trí còn lại (kể cả đất ở xen kẽ đất nông nghiệp nhưng chưa có cơ sở hạ tầng) thì giá đất được quy định bằng 150.000 đồng/m² đối với khu vực đô thị và 120.000 đồng/m² đối với khu vực nông thôn.

2. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

a) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn.

- Vị trí 1: giá đất được quy định cụ thể trong Bảng giá đất cùng loại. Trường hợp chưa quy định thì căn cứ vào Khoản 2 Điều 4 của Quy định này để xác định giá đất.

- Các vị trí tiếp theo: căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Quy định này để xác định cụ thể giá đất nhưng tối thiểu bằng 150.000 đồng/m² đối với khu vực đô thị và 120.000 đồng/m² đối với khu vực nông thôn.

b) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp:

Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được tính bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất. Trường hợp đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí nếu chưa quy định giá đất thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí tại khu vực lân cận để xác định giá đất.

Giá đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp được tính bằng giá đất ở cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất. Trường hợp đất ở cùng vị trí nếu chưa quy định giá đất thì căn cứ vào giá đất ở cùng vị trí tại khu vực lân cận để xác định giá đất.

c) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá đất được quy định theo giá đất nuôi trồng thủy sản cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất.

Trường hợp đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng thủy sản thì giá đất quy định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất.

d) Đối với đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác thì giá đất quy định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất.”

6. Khoản 1 Điều 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Xác định thâm hậu thửa đất:

a) Đối với đường bộ: thửa đất để tính thâm hậu được xác định từ đất của đường bộ trở vào thửa đất. Trường hợp hành lang an toàn đường bộ đã thu hồi đất thì thâm hậu được xác định từ hành lang an toàn đường bộ. Xác định phần đất của đường bộ và hành lang an toàn đường bộ thực hiện theo quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

b) Đối với đường thủy nội địa: thửa đất để tính thâm hậu được xác định từ mép bờ tự nhiên trở vào thửa đất. Trường hợp hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa đã thu hồi thì thâm hậu được xác định từ hành lang bảo vệ luồng. Xác định mép bờ tự nhiên và hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa thực hiện theo quy định tại Nghị định số 24/2015/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Giao thông đường thủy nội địa và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giao thông đường thủy nội địa.

c) Đối với đường bộ có hành lang an toàn chồng lấn với hành lang bảo vệ đường thủy nội địa thì ranh giới hành lang an toàn là mép bờ tự nhiên.

d) Thửa đất để tính thâm hậu quy định tại Điểm a, b và c, Khoản 1 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp thửa đất để tính thâm hậu bị chắn bởi một hay nhiều thửa đất phía trước mà toàn bộ diện tích thửa đất phía trước nằm trong giới hạn hành lang an toàn chưa thu hồi đất của đường bộ hoặc đường thủy nội địa.”

7. Khoản 4 Điều 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“4. Giá đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các tuyến đường, khu vực chưa hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng, chưa được quy định giá trong Bảng giá đất này thì giá đất được xác định theo từng trường hợp cụ thể theo quy định hiện hành.”

8. Khoản 7 Điều 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“7. Trường hợp nhiều thửa đất khác nhau nhưng cùng người sử dụng đất, liền kề và cùng loại đất (kể cả trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà loại đất của thửa sau khi chuyển có cùng loại đất với thửa liền kề) thì việc xác định vị trí và giá đất được áp dụng giống như trường hợp cùng một thửa đất.”

Điều 2. Điều chỉnh, bổ sung giá đất của một số loại đất quy định trong Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang, cụ thể như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; đất nuôi trồng thủy sản (đính kèm Phụ lục I).
2. Đất trồng cây lâu năm (đính kèm Phụ lục II).
3. Đất ở tại nông thôn (đính kèm Phụ lục IV).
4. Đất ở tại đô thị (đính kèm Phụ lục VII).
5. Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (đính kèm Phụ lục V).
6. Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (đính kèm Phụ lục VIII).
7. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (đính kèm Phụ lục VI).
8. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (đính kèm Phụ lục IX).

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 29...tháng...6...năm 2017. Bãi bỏ các Phụ lục I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quy định về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quyết định này trên địa bàn tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở, Thủ trưởng các cơ quan, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / nd

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN - TP. HCM);
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng Cục thuế;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- VP. Tỉnh ủy và các Ban đảng tỉnh;
- VP: Đoàn ĐBQH, HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN, các Đoàn thể tỉnh;
- Như Điều 4; mn
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KT. NGH

QDPQ/DC Bảng giá đất

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



Trương Cảnh Tuyên