

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020-2024)
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 299/2019/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để làm căn cứ sau:

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. Đối tượng áp dụng.

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan.

b) Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp người có quyền sử dụng đất thoả thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. 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 tại Chương II Quy định này.

4. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức thuê đất thì thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Chính phủ về giá đất.

Điều 2. Các loại đất được quy định trong bảng giá đất gồm

1. Đất nông nghiệp gồm các loại đất:

- a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác.
- b) Đất trồng cây lâu năm.
- c) Đất rừng sản xuất.
- d) Đất rừng phòng hộ.
- đ) Đất rừng đặc dụng.
- e) Đất nuôi trồng thủy sản.

g) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại 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.

2. Đất phi nông nghiệp gồm các loại đất:

- a) Đất ở gồm đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn.
- b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở hoặc văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.
- c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.
- d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội; đất xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao; đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ; đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng trụ sở công trình sự nghiệp khác.
- đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ gồm đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất khu chế xuất; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

e) Đất thương mại, dịch vụ gồm đất xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế).

g) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng; đất khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác.

h) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.

i) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

k) Đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng.

l) Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

3. Đất chưa sử dụng

Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Điều 3. Quy định chung về xác định giá đất

1. Đất đô thị trong phạm vi Quy định này được xác định cụ thể ở từng địa phương như sau:

a) Thành phố Cao Lãnh, thành phố Sa Đéc, thị xã Hồng Ngự: đất nằm trong phạm vi các phường, ấp 1 xã Mỹ Tân (thuộc thành phố Cao Lãnh) và đất trong phạm vi 100 mét được tính từ mép đường hiện trạng của các đường có tên được quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy định này trên địa bàn thành phố Cao Lãnh và thành phố Sa Đéc.

b) Các huyện: đất nằm trong phạm vi thị trấn của mỗi huyện.

2. Đường giao thông trong phạm vi Quy định này là tên gọi chung, bao gồm Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường huyện (Huyện lộ), Lộ xã, các đường phố có tên bằng chữ hoặc bằng số, các đường phố chưa có tên, lối đi công cộng, hẻm, bờ kênh công cộng.

a) Trục lộ giao thông chính trong phạm vi Quy định này bao gồm Quốc lộ, Đường tỉnh và các đường giao thông trong Khu vực chợ, Khu dân cư tập trung có chiều rộng mặt đường từ 12 mét trở lên.

b) Đường huyện (Huyện lộ) trong phạm vi Quy định này bao gồm đường liên xã, đường huyện của các huyện, thị xã, thành phố đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

c) Lộ xã trong phạm vi Quy định này bao gồm các đường liên ấp, lộ xã có chiều rộng mặt đường từ 2 mét trở lên.

3. Đường thủy trong phạm vi Quy định này gồm sông, ngòi, kênh, rạch (theo tên gọi dân gian): Mép đường thủy phía bờ sông được xác định theo đường mép nước của mực nước trung bình, được thể hiện ranh giới giữa thửa đất và đường thủy trên bản đồ địa chính.

4. Mép đường hiện trạng là mép đường tính từ ta-luy đắp mỗi bên theo hồ sơ thiết kế đã phê duyệt hoặc hồ sơ hoàn công, hoặc mép đường đã bồi thường giải phóng mặt bằng, hoặc mép đường hoàn chỉnh có lề đường cố định, hoặc mép đường đã có văn bản của cấp thẩm quyền công bố thu hồi đất, trường hợp thửa đất nằm trong khu vực đô thị thì tính từ mép ngoài vỉa hè của đường phố đô thị, được thể hiện ranh giới giữa thửa đất và đường giao thông trên bản đồ địa chính.

5. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông thủy, bộ trong phạm vi Quy định này là thửa đất liền cạnh với đường giao thông thủy, bộ và các thửa đất liền kề cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp.

6. Đối với các dự án xây dựng khu dân cư nhằm phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh mà nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng thì vị trí thửa đất phi nông nghiệp được xác định căn cứ vào đường phố quy hoạch được duyệt.

7. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất tiếp giáp đường phố, trục lộ giao thông chính, đường huyện, lộ xã chưa được quy định tại Điều 10 Quy định này thì được xác định vị trí, giá đất theo đường phố, trục lộ giao thông chính, đường huyện, lộ xã gần nhất có điều kiện hạ tầng tương đương với hạ tầng tiếp giáp thửa đất cần xác định giá.

8. Giá đất đối với các loại đất có thời hạn sử dụng đất trong Quy định này được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm. Trường hợp khi xác định giá đất của thời hạn khác 70 năm theo các quy định pháp luật có liên quan thì được tính theo công thức:

$$\text{Giá đất theo thời hạn sử dụng đất} = \frac{\text{Giá đất trong Bảng giá đất}}{70} \times \text{Số năm sử dụng đất}$$

9. Trường hợp khi xác định giá các loại đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài thì giá đất trong Quy định này được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là lâu dài, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10. Giá đất đối với Khu kinh tế, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp không phân biệt khu vực, vị trí được quy định tại khoản 4 Điều 10 Quy định này.

Điều 4. Khu vực đất giáp ranh

1. Khu vực giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố.

a) Khu vực đất giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các huyện, thị xã, thành phố vào sâu địa phận mỗi huyện, thị xã, thành phố là 150 mét đối với đất nông nghiệp, 50 mét đối với đất phi nông nghiệp.

b) Trường hợp đường địa giới hành chính là đường giao thông thủy, bộ thì khu vực giáp ranh được xác định từ mép đường hiện trạng, mép đường thủy vào sâu địa phận mỗi huyện, thị xã, thành phố là 150 mét đối với đất nông nghiệp, 50 mét đối với đất phi nông nghiệp. Nếu đường thủy có kích thước mặt cắt trên 20 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo nguyên tắc đất giáp ranh có cùng điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau. Khi điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung của huyện, thị xã, thành phố khác nhau thì mức giá tại khu vực giáp ranh khác nhau. Trường hợp khu vực giáp ranh giữa các thửa đất liền kề trên cùng một trục đường, có mục đích sử dụng đất như nhau nhưng được chia thành các đoạn có mức giá khác nhau thì tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 30%.

Điều 5. Xử lý một số trường hợp trong xác định giá đất

1. Thửa đất có cạnh tiếp giáp với đường nào thì được áp giá theo giá đất của đường đó. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với các đường hoặc lối đi công cộng thông ra nhiều đường có loại đường phố hoặc loại khu vực khác nhau thì thửa đất đó được áp giá căn cứ theo lối đi công cộng và loại đường phố hoặc loại khu vực của tuyến đường gần nhất.

2. Thửa đất có cạnh tiếp giáp với nhiều đường giao thông thì thửa đất đó được áp theo đường giao thông mà khi áp giá có tổng giá trị cao nhất. Các vị trí của thửa đất được xác định thống nhất theo cùng một đường giao thông.

3. Thửa đất không tiếp giáp với các đường nhưng có lối đi bộ vào thửa đất và thông ra nhiều đường thì nguyên tắc áp giá theo đường có cự ly đi bộ gần nhất đến thửa đất.

4. Đối với thửa đất mà phần mặt tiền tiếp giáp với các tuyến đường là nương lộ có chiều rộng dưới 3 mét (không phân biệt đã tự san lấp hay chưa san lấp) hoặc đường dân sinh được phép kết nối theo quy định thì giá đất tại vị trí 1 được tính bằng giá đất của thửa đất tiếp giáp với đường phố; giá đất tại vị trí 1 được tính bằng 80% giá của thửa đất tiếp giáp với đường phố nếu chiều rộng của nương lộ rộng từ 3 mét trở lên, cách tính giá đất các vị trí tiếp theo thực hiện theo Khoản 2 Điều này.

Trường hợp nương lộ đã san lấp toàn tuyến thì giá đất được tính bằng giá đất quy định tại Điều 10 Quy định này.

Trường hợp bên trong nương lộ có đường giao thông có tên trong bảng giá đất thì giá đất được tính theo đường giao thông đó.

5. Đối với các đường dân sinh dọc theo chiều dài hai bên cầu, hai bên đường giao thông chính nhưng không được phép kết nối theo quy định:

- Đối với các đường có độ rộng từ 3 mét trở lên, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, cơ sở hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, giá đất tính bằng 80% vị trí 1 đường chính liền kề với đường dân sinh.

- Đối với các đường có độ rộng dưới 3 mét, điều kiện sinh hoạt kém, cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh, giá đất tính bằng 60% vị trí 1 đường chính liền kề với đường dân sinh.

6. Trường hợp tính toán giá đất cụ thể mà đơn giá đất phi nông nghiệp thấp hơn đơn giá đất trồng cây lâu năm liền kề thì được tính bằng giá đất trồng cây lâu năm, đồng thời cơ quan thuế phải có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp (hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường) để kiến nghị điều chỉnh lại kịp thời cho phù hợp trong thời gian gần nhất.

7. Trường hợp thửa đất trong đô thị không tiếp giáp với các đường giao thông bộ, mà tiếp giáp đường thủy thì giá đất vị trí 1 được xác định theo đường thủy và không thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy định này.

Chương II

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 6. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp được xác định theo từng vị trí và khu vực quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này, cho từng loại đất theo từng bảng giá đất như sau:

a) Đất trồng cây lâu năm.

b) Đất trồng cây hàng năm; đất nuôi trồng thủy sản.

c) Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng được xác định giá theo bảng giá đất rừng sản xuất trên cùng địa bàn.

d) Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ theo bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này của loại đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận (nếu không có đất liền kề).

Mức giá đất nông nghiệp khác tối đa không vượt quá giá đất nông nghiệp liền kề hoặc mức giá cao nhất đã quy định đối với đất nông nghiệp ở khu vực lân cận.

2. Phân loại khu vực đất và vị trí đất để xác định giá đất.

a) Khu vực: Trong mỗi huyện, thị xã, thành phố đất nông nghiệp được chia thành 02 khu vực: khu vực 1 là đất thuộc các phường trung tâm, thị trấn và các xã có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực 2 là đất thuộc các phường và các xã còn lại.

b) Vị trí: Trong mỗi khu vực, đất nông nghiệp được phân thành 03 vị trí theo quy định sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường phố trong đô thị, trục lộ giao thông chính, các đường giao thông khác có chiều rộng mặt đường từ 7 mét trở lên, đường thủy có kích thước mặt cắt từ 30 mét trở lên trong phạm vi 150 mét.

- Vị trí 2: Áp dụng trong phạm vi từ trên 150 mét đến mét thứ 300 của vị trí 1; thửa đất nằm trong phạm vi 150 mét của vị trí 1 nhưng không tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ; thửa đất tiếp giáp đường giao thông không thuộc vị

trí 1 có chiều rộng mặt đường dưới 7 mét và đường thủy có kích thước mặt cắt từ 10 mét đến dưới 30 mét trong phạm vi 150 mét.

- Vị trí 3: Đất nông nghiệp còn lại ngoài đất vị trí 1, vị trí 2.

3. Xử lý một số trường hợp về giá đất nông nghiệp.

a) Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở nằm trong đô thị đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, thì được tính theo vị trí 1 của đất trồng cây lâu năm cho từng khu vực đất theo bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này, nhưng không được áp dụng để tính hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Đất nông nghiệp thuộc vị trí 1 tính từ mép đường hiện trạng của các đường phố đô thị (có tên trong bảng Phụ lục 3) và Quốc lộ, Đường tỉnh (có tên trong bảng Phụ lục 2) nằm trong phạm vi 50 mét được xác định theo bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này và nhân với hệ số 2,0 nhưng không vượt quá khung giá do Chính phủ quy định.

c) Trường hợp đất nông nghiệp mới khai hoang chưa đưa vào tính thuế sử dụng đất nông nghiệp kể cả trường hợp đất có mục đích sử dụng ghi trên giấy chứng nhận là đất hoang (Hg) thì giá đất được xác định tương ứng từng vị trí theo hiện trạng đang sử dụng; riêng đất bãi bồi sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì vị trí để tính giá đất được áp dụng quy định tại điểm b khoản 2 Điều này của từng loại đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng.

Điều 7. Giá đất ở tại nông thôn

1. Phạm vi đất ở tại nông thôn: đất ở tại nông thôn được xác định là các khu vực đất còn lại ngoài đất ở đô thị.

2. Phân vị trí, khu vực đất ở nông thôn

Đất ở tại nông thôn được xác định giá theo 3 khu vực đất và trong mỗi khu vực đất được chia thành 3 vị trí như sau:

a) Khu vực 1

Đất khu vực 1 là đất ở khu dân cư tập trung ở chợ xã và khu dân cư tập trung theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Đất ở khu vực 1 được phân chia thành 4 loại lộ và 3 vị trí như sau:

Phân loại lộ:

- Lộ loại 1 bao gồm: Các lộ nằm đối diện nhà lồng chợ, các trục lộ giao thông chính.

- Lộ loại 2 bao gồm: Các lộ nằm đối diện bến tàu, bến xe; các đường huyện (có tên trong Phụ lục số 2 Quy định này); các đường nội bộ có kích thước mặt đường rộng từ 7 mét đến 12 mét.

- Lộ loại 3 bao gồm: Các đường nội bộ có chiều rộng mặt đường rộng từ 5 mét đến dưới 7 mét.

- Lộ loại 4 bao gồm: Lộ xã; các đường nội bộ còn lại.

Phân Vị trí:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông trong phạm vi 50 mét tính từ mép đường hiện trạng. Giá đất của vị trí 1 được quy định tại khoản 2 Điều 10 Quy định này.

- Vị trí 2: Áp dụng trong phạm vi từ trên 50 mét đến mét thứ 100 của vị trí 1 và thửa đất không tiếp giáp đường phố trong phạm vi 50 mét của vị trí 1 tính từ mép đường hiện trạng. Giá đất của vị trí 2 được tính bằng 70% giá đất của vị trí 1.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp ngoài đất vị trí 1, vị trí 2. Giá đất của vị trí 3 được tính bằng 50% giá đất vị trí 1.

b) Khu vực 2:

Đất khu vực 2 là đất ở nằm trong phạm vi 200 mét (được tính từ mép đường hiện trạng) của các đường giao thông đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đất ở khu vực 2 được phân chia thành 4 loại lộ và 3 vị trí đất như sau:

Phân loại lộ:

- Trục giao thông chính, đường huyện: được chia thành 02 loại lộ, được xác định từ lộ loại 1 đến lộ loại 2 tùy theo khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng.

- Các đường huyện còn lại: được chia thành 2 loại lộ, được xác định từ lộ loại 3 đến lộ loại 4 tùy theo khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng.

Phân vị trí:

Được phân thành 3 vị trí như đối với đất khu vực 1 quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 8 Quy định này.

c) Khu vực 3:

Đất khu vực 3 là đất ở khu vực nông thôn còn lại (ngoài đất ở khu vực 1 và khu vực 2). Giá đất ở khu vực 3 được xác định theo 3 vị trí, như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp với đường liên ấp (lộ xã) cơ sở hạ tầng là nhựa hoặc bê tông, xi măng hoặc được trải đá; đường thủy có kích thước mặt cắt từ 30 mét trở lên.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường thủy có kích thước mặt cắt từ 10 mét đến dưới 30 mét; tiếp giáp mặt tiền đường liên ấp (lộ xã) có hiện trạng là đường đất; hoặc thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường liên ấp (lộ xã) và nằm sau thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường liên ấp (lộ xã) khác chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp tiền đường liên ấp (lộ xã) có cơ sở hạ tầng là nhựa hoặc bê tông, xi măng hoặc được trải đá.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất còn lại.

3. Xác định giá đất cụ thể tại nông thôn:

a) Giá đất ở khu vực 1 tại nông thôn được quy định tại khoản 2 Điều 10 Quy định này là giá đất của vị trí 1, các vị trí còn lại được xác định theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều này.

b) Giá đất ở khu vực 2 tại nông thôn được quy định khoản 2 Điều 10 Quy định này là giá đất của vị trí 1, các vị trí còn lại trong phạm vi 200 mét tính từ mép đường hiện trạng được xác định theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều này; đối với đất nằm ngoài phạm vi 200 mét tính từ mép đường hiện trạng được xác định theo giá đất khu vực 3 của đất ở tại nông thôn.

c) Giá đất ở khu vực 3 tại nông thôn được tính bằng tổng diện tích của đất theo từng vị trí nhân với bảng giá đất quy định tại khoản 2 Điều 10 Quy định này.

Điều 8. Giá đất ở tại đô thị

1. Phân loại đô thị

Đô thị loại II là đất thuộc thành phố Sa Đéc; đô thị loại III là đất thuộc thành phố Cao Lãnh, thị xã Hồng Ngự; đô thị loại IV là đất thuộc thị trấn Mỹ An (huyện Tháp Mười), thị trấn Lấp Vò (huyện Lấp Vò), thị trấn Mỹ Thọ (huyện Cao Lãnh), đất ở đô thị loại 2, 3, 4 được xác định tối đa là 5 loại đường và 3 vị trí đất; đô thị loại V là đất thuộc các thị trấn của các huyện còn lại, đất ở đô thị loại V được xác định tối đa là 4 loại đường và 3 vị trí đất.

2. Phân loại đường phố

Loại đường phố trong đô thị để xác định giá đất được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, mức độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng, thuận tiện sinh hoạt và giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm chuyển nhượng, cụ thể như sau:

Đường phố loại 1: Là đường có khả năng sinh lợi và có giá đất thực tế cao nhất, có cơ sở hạ tầng đồng bộ; kế đến là đường loại 2, loại 3, loại 4, loại 5 có khả năng sinh lợi thấp hơn có giá đất thực tế bình quân thấp hơn và cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Một loại đường gồm nhiều đoạn đường có khả năng sinh lợi, cơ sở hạ tầng, điều kiện sinh hoạt và giá đất khác nhau thì từng đoạn đường được xếp vào loại đường phố tương ứng.

3. Phân loại vị trí đất, trong mỗi loại đường phố được phân thành 3 vị trí đất như sau:

a) Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp đường phố trong phạm vi 30 mét tính từ mép đường hiện trạng. Giá đất của vị trí 1 được quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy định này.

b) Vị trí 2: Áp dụng trong phạm vi từ trên 30 mét đến mét thứ 60 của vị trí 1 và thửa đất không tiếp giáp đường phố trong phạm vi 30 mét của vị trí 1 tính từ mép đường hiện trạng. Giá đất của vị trí 2 được tính bằng 70% giá đất của vị trí 1.

c) Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp ngoài đất vị trí 1, vị trí 2. Giá đất của vị trí 3 được tính bằng 50% giá đất của vị trí 1.

4. Phân loại hẻm trong mỗi đô thị được phân thành 2 loại hẻm như sau:

a) Hẻm loại 1: Là hẻm kết nối với đường phố, mặt hẻm rộng từ 3 mét trở lên, có cơ sở hạ tầng như: mặt hẻm tráng nhựa hoặc bê tông, xi măng. Giá đất của hẻm loại 1 được tính bằng giá đất vị trí 2 của đường phố mà hẻm kết nối trong phạm vi 30 mét tính từ mép ngoài của hẻm; phần diện tích còn lại trên 30 mét thì giá đất được tính bằng 50% giá đất của vị trí 2.

b) Hẻm loại 2: Là các hẻm còn lại. Giá đất của hẻm loại 2 được tính bằng giá đất vị trí 3 của đường phố mà hẻm kết nối trong phạm vi 30 mét tính từ mép ngoài của hẻm; phần diện tích còn lại trên 30 mét thì giá đất được tính bằng 50% giá đất của vị trí 3.

c) Giá đất của các hẻm có tên trong bảng Phụ lục 3 ban hành kèm theo Quy định này là giá đất trong phạm vi 30 mét tính từ mép ngoài của hẻm; phần diện tích còn lại trên 30 mét thì giá đất được tính bằng 50% giá đất của giá đất trong phạm vi 30 mét tiếp giáp hẻm.

Điều 9. Bảng giá một số loại đất khác

1. Bảng giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp của nhà nước, ngoài công lập; đất thương mại dịch vụ - kết hợp cao ốc văn phòng, chung cư thì giá đất áp dụng bằng giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí.

2. Bảng giá đất thương mại dịch vụ thì giá đất áp dụng bằng 80% giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí (ngoại trừ giá đất được quy định tại khoản 4, Điều 10 Quy định này).

3. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ thì giá đất áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí (ngoại trừ giá đất được quy định tại khoản 4, Điều 10 Quy định này).

4. Bảng giá đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh thì giá đất áp dụng bằng 80% giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí.

5. Bảng giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng không có mục đích kinh doanh thì giá đất áp dụng bằng giá đất trồng cây lâu năm cùng khu vực, cùng vị trí.

6. Bảng giá đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng có mục đích kinh doanh thì giá đất áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí.

7. Bảng giá đất sông, ngòi, kênh, rạch và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá đất áp dụng bằng giá đất nuôi trồng thủy sản cùng khu vực, cùng vị trí.

8. Bảng giá đất sông, ngòi, kênh, rạch và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì giá đất áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí.

9. Bảng giá đất phi nông nghiệp khác thì giá đất áp dụng bằng 60% giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí.

10. Bảng giá đất chưa sử dụng thì giá đất áp dụng bằng giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cùng khu vực, cùng vị trí.

Điều 10. Bảng giá các loại đất

1. Giá đất nông nghiệp (ban hành kèm theo tại Phụ lục số 1).
2. Giá đất ở tại nông thôn (ban hành kèm theo tại Phụ lục số 2).
3. Giá đất ở tại đô thị (ban hành kèm theo tại Phụ lục số 3).
4. Giá đất khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp (ban hành kèm theo tại Phụ lục số 4).

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm thực hiện

1. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:
 - a) Theo dõi tình hình biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường xuyên trên thị trường, tổ chức thống kê giá đất, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường theo quy định.
 - b) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố tổ chức điều tra, khảo sát giá đất để xây dựng phương án bảng giá các loại đất gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất áp dụng vào ngày 01 tháng 01 của kỳ đầu 05 năm.
 - c) Đề xuất việc giải quyết các trường hợp vướng mắc về giá đất, tổng hợp và cung cấp thông tin, dữ liệu về giá đất.
2. Giám đốc Sở Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định phương án giá các loại đất theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.
3. Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm xác định quy hoạch xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao để phục vụ cho công tác xác định giá các loại đất.
4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố.
 - a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các phòng, ban có liên quan, khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên, báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức lập dự toán và phương án điều chỉnh giá đất, hoàn thiện hồ sơ bảng giá các loại đất điều chỉnh theo quy định tại Điều 25, Điều 26, Điều 27 của 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

dụng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất (sau đây viết tắt là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT).

b) Trong quá trình áp dụng Bảng giá các loại đất mà cấp thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất và bổ sung các đường giao thông chưa có tên trong Bảng giá các loại đất nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì căn cứ vào giá đất trong Bảng giá các loại đất hiện hành và giá đất chuyển nhượng phổ biến trên thị trường báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng Bảng giá các loại đất bổ sung theo quy định tại Điều 25, Điều 26, Điều 27 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

Điều 12. Xử lý vấn đề phát sinh khi ban hành

Các hồ sơ có đủ điều kiện kê khai nộp các khoản thu liên quan đến đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định về thủ tục và trình tự giải quyết công việc theo cơ chế một cửa thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường ngành tài nguyên và môi trường; các dự án, hạng mục đã có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày 01 tháng 01 năm 2020 thì giá đất không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp theo quy định./.

CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Phan Văn Thắng