

Số: 57 /2019/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 20 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
từ năm 2020 đến năm 2024**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của 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;

Căn cứ Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh về ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2020 đến năm 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7413/TTr-STNMT ngày 20 tháng 12 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2020 đến năm 2024.

Điều 2. Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ để:


1. 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;
2. Tính thuế sử dụng đất;
3. Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
4. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
5. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

6. 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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 và thay thế Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2015 đến năm 2019; Quyết định số 15/2016/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2016 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2015 đến năm 2019 và Quyết định số 05/2019/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Tây Ninh sửa đổi, bổ sung Phụ lục II, Phụ lục III, ban hành kèm theo Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2015 đến năm 2019.

Điều 4. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này theo quy định.

Điều 5. Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành trong tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- Như Điều 5;
- Sở Tư pháp;
- CVP, PVP: Long, Nhung; CVK;
- Trung tâm Công báo- Tin học tỉnh;
- Lưu: VT.VP. ĐĐBQH, HĐND và UBND tỉnh.

20

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



Trần Văn Chiến

BẢNG GIÁ ĐẤT
ÁP DỤNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÂY NINH
TỪ NĂM 2020 ĐẾN NĂM 2024
(Ban hành kèm theo Quyết định số 57 /2019/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Xác định vùng, xác định loại xã và xác định vị trí đất

1. Xác định vùng, xác định loại xã, phường, thị trấn: (gọi tắt là cấp xã)

Tỉnh Tây Ninh thuộc vùng đồng bằng có 09 huyện, thị xã, thành phố với tổng số 95 xã, phường, thị trấn. Căn cứ vào điều kiện hạ tầng giao thông, khoảng cách từ trung tâm xã đến trung tâm huyện, tỉnh và giá trị đất tại các xã để xác định thành 03 loại xã (các phường, thị trấn và một số xã có các khu công nghiệp, khu đô thị, khu thương mại đất có giá trị cao hơn các xã khác trong huyện được xác định là xã loại I, các xã còn lại được xác định là xã loại II; riêng các huyện Trảng Bàng, Bến Cầu, Châu Thành, Tân Biên, Tân Châu có 17 xã vùng sâu, vùng xa, giáp biên giới, điều kiện hạ tầng giao thông còn khó khăn, kinh tế ít phát triển, xa trung tâm huyện, tỉnh và giá trị đất thực tế thấp hơn các xã được xác định xã loại II nên các xã này được xác định là xã loại III để áp dụng giá đất tại Bảng giá các loại đất theo 03 mức giá khác nhau) gồm: 20 xã loại I, 58 xã loại II và 17 xã loại III.

a) Thành phố Tây Ninh (07 xã loại I, 03 xã loại II):

- Xã loại I: Phường 1, phường 2, phường 3, phường IV, phường Hiệp Ninh, phường Ninh Sơn và phường Ninh Thạnh;

- Xã loại II: Thạnh Tân, Tân Bình và Bình Minh.

b) Huyện Bến Cầu (02 xã loại I, 02 xã loại II và 05 xã loại III):

- Xã loại I: Thị trấn Bến Cầu và Lợi Thuận;

- Xã loại II: An Thạnh và Long Thuận;

- Xã loại III: Long Giang, Tiên Thuận, Long Khánh, Long Chử và Long Phước.

c) Huyện Châu Thành (02 xã loại I, 09 xã loại II và 04 xã loại III):

- Xã loại I: Thị trấn Châu Thành và Thanh Điền;

- Xã loại II: Hào Đức, Trí Bình, An Bình, An Cơ, Đồng Khởi, Thái Bình, Thành Long, Long Vĩnh và Phước Vinh.

- Xã loại III: Biên Giới, Hòa Thạnh, Hòa Hội và Ninh Điền.

d) Huyện Dương Minh Châu (01 xã loại I, 10 xã loại II):

- Xã loại I: Thị trấn Dương Minh Châu;

- Xã loại II: Bàu Năng, Suối Đá, Lộc Ninh, Cầu Khởi, Phan, Chà Là, Trông Mít, Bến Cui, Phước Minh và Phước Ninh.

đ) Huyện Gò Dầu (01 xã loại I, 08 xã loại II):

- Xã loại I: Thị trấn Gò Dầu;

- Xã loại II: Phước Thạnh, Phước Đông, Cẩm Giang, Thạnh Đức, Phước Trạch, Bàu Đồn, Hiệp Thạnh và Thanh Phước.

e) Huyện Hòa Thành (02 xã loại I, 06 xã loại II):

- Xã loại I: Thị trấn Hòa Thành và Hiệp Tân;

- Xã loại II: Long Thành Bắc, Long Thành Trung, Long Thành Nam, Trường Tây, Trường Đông và Trường Hòa.

g) Huyện Tân Biên (01 xã loại I, 06 xã loại II và 03 xã loại III):

- Xã loại I: Thị trấn Tân Biên;

- Xã loại II: Tân Lập, Thạnh Tây, Trà Vong, Mỏ Công, Tân Phong và Thạnh Bình;

- Xã loại III: Tân Bình, Hòa Hiệp và Thạnh Bắc.

h) Huyện Tân Châu (01 xã loại I, 09 xã loại II và 02 xã loại III):

- Xã loại I: Thị trấn Tân Châu;

- Xã loại II: Thạnh Đông, Tân Hưng, Tân Hiệp, Tân Hội, Suối Dây, Tân Phú, Tân Hà, Tân Đông và Suối Ngô;

- Xã loại III: Tân Hòa và Tân Thành.

i) Huyện Trảng Bàng (03 xã loại I, 05 xã loại II và 03 xã loại III).

- Xã loại I: Thị trấn Trảng Bàng, An Hòa và An Tịnh;

- Xã loại II: Gia Lộc, Gia Bình, Lộc Hưng, Hưng Thuận và Đôn Thuận;

- Xã loại III: Phước Chi, Phước Lưu và Bình Thạnh.

2. Xác định khu vực trong xã: Mỗi loại xã được xác định thành 3 khu vực.

Tiêu chí xác định khu vực: Theo cấp hạng của các tuyến đường (quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện, đường liên xã, đường bao quanh chợ, khu thương mại dịch vụ, khu công nghiệp, khu chế xuất, đường liên ấp, đường nội bộ) và khả năng sinh lợi.

a) Phạm vi áp dụng: Áp dụng cho đất phi nông nghiệp ở nông thôn;

b) Xác định loại khu vực: Mỗi loại xã (quy định tại khoản 1, Điều 1, Chương I) được xác định thành 3 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã.

- **Khu vực I:** Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện, đường huyện, đường xã hoặc đường liên xã (đường nhựa có độ rộng nền đường từ 09 mét trở lên); đường bao quanh chợ, khu thương mại và dịch vụ, khu công nghiệp, khu chế xuất (trong quy định này gọi tắt là đường giao thông).

- **Khu vực II:** Đất tiếp giáp đường huyện, đường xã hoặc đường liên xã, các tuyến đường khác (đường nhựa hoặc đường bê tông có độ rộng nền đường từ 3,5 mét đến dưới 9 mét) và các tuyến đường đất, sỏi đỏ có độ rộng nền đường từ 9 mét trở lên.

- **Khu vực III:** Các khu vực còn lại không thuộc khu vực I, khu vực II.

3. Xác định loại đô thị

a) Đô thị loại III: Thành phố Tây Ninh gồm: Phường 1, phường 2, phường 3, phường IV, phường Hiệp Ninh, phường Ninh Sơn và phường Ninh Thạnh;

b) Đô thị loại IV: Thị trấn Hòa Thành và Thị trấn Trảng Bàng;

c) Đô thị loại V: Thị trấn của 6 huyện.

Trong đó: Một số tuyến đường trong các thị trấn nếu có khả năng sinh lợi cao được xếp trong đường với các tuyến đường của đô thị loại III và loại IV. Một số tuyến đường chính ngoài khu vực đô thị (thuộc xã) nhưng có vị trí thuận lợi, khả năng sinh lợi cao, giá đất được xác định cụ thể theo từng tuyến đường.

Khi có thay đổi địa giới hành chính, xếp loại đô thị thì việc xác định loại đô thị thực hiện theo quy định hiện hành.

4. Xác định loại đường giao thông ngoài đô thị

- a) Quốc lộ: Đường do Trung ương quản lý;
- b) Tỉnh lộ: Đường do tỉnh quản lý;
- c) Đường huyện, đường liên huyện (không thuộc tỉnh lộ): Đường do huyện quản lý;
- d) Đường xã (đường giao thông nối từ trung tâm xã đến khu dân cư của ấp hoặc đường nối các cụm dân cư giữa các ấp trong xã): Đường do xã quản lý;
- đ) Đường liên xã (không thuộc đường huyện, đường liên huyện): Đường giao thông nối các xã liền kề do huyện quản lý;
- e) Đường nội bộ trong ấp: Đường nội bộ trong tổ dân cư.

5. Xác định vị trí đất:

a) Đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp trong từng loại xã được xác định thành 03 vị trí, từ vị trí 1 đến vị trí 3 theo tiêu chí độ rộng nền đường (bắt đầu từ đường 09 mét và từ đường 3,5 mét đến dưới 09 mét) và khoảng cách từ mép đường hiện trạng theo chiều sâu vào mỗi bên.

- **Vị trí 1:** Đất nông nghiệp nằm ở một trong những vị trí sau:

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp tiếp giáp mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện, đường liên huyện; đường xã, đường liên xã có độ rộng nền đường từ 09 mét trở lên tính từ mép đường hiện trạng vào sâu mỗi bên 100 mét (các thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường nhưng nằm trong phạm vi 100 mét, cùng loại đất, cùng một chủ sử dụng đất có thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường cũng được tính vị trí 1);

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp nằm trên các tuyến đường có quy hoạch đất ở, tiếp giáp mặt tiền đường có độ rộng nền đường từ 06 mét trở lên tính từ mép đường hiện trạng vào sâu mỗi bên 50 mét (các thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường nhưng nằm trong phạm vi 50 mét, cùng loại đất, cùng một chủ sử dụng đất có thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường cũng được tính vị trí 1);

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất ở đô thị (trong các thị trấn, các phường thuộc huyện, thị xã, thành phố).

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất ở nông thôn tiếp giáp mặt tiền đường có độ rộng nền đường từ 3,5 mét trở lên.

- **Vị trí 2:** Đất nông nghiệp nằm ở một trong những vị trí sau:

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp tiếp giáp mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện; đường huyện, đường xã, đường liên xã có độ rộng nền đường từ 3,5 mét đến dưới 09 mét và các tuyến đường là bờ kênh chính có sử dụng vào mục đích giao thông có độ rộng nền đường từ 06 mét trở lên, vào sâu mỗi bên 100 mét tính từ mép đường hiện trạng (các thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường nhưng nằm trong phạm vi 100 mét, cùng loại đất, cùng một chủ sử dụng đất có thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường cũng được tính vị trí 2);

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp nằm trên các tuyến đường có quy hoạch đất ở, tiếp giáp mặt tiền đường có độ rộng nền đường từ 3,5 mét đến dưới 06 mét, vào sâu mỗi bên 50 mét tính từ mép đường hiện trạng (các thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường nhưng nằm trong phạm vi 50 mét, cùng loại đất, cùng một chủ sử dụng đất có thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường cũng được tính vị trí 2);

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất ở nông thôn;

+ Đất nông nghiệp tiếp giáp vị trí 1 vào sâu mỗi bên 200 mét tính từ mép đường hiện trạng (sau vị trí 1).

- **Vị trí 3:** Đất nông nghiệp không thuộc vị trí 1 và vị trí 2.

b) Đất phi nông nghiệp ở nông thôn: Đất phi nông nghiệp của mỗi loại xã được xác định thành 03 khu vực (quy định tại Khoản 2 Điều 1 Chương I), trong mỗi khu vực được xác định thành 03 vị trí. Đối với thửa đất tiếp giáp các trục đường giao thông đã có tên trong Bảng giá đất ban hành cho từng đoạn đường, tuyến đường (không phân biệt địa giới hành chính) thì giá đất áp dụng theo đoạn đường, tuyến đường đó.

* **Xác định vị trí tại khu vực I:** Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện; đường huyện, đường xã hoặc đường liên xã (đường nhựa có độ rộng nền đường từ 9 mét trở lên); đường bao quanh chợ, khu thương mại và dịch vụ, khu công nghiệp, khu chế xuất (trong quy định này, gọi tắt là đường giao thông) được xác định thành 03 vị trí.

- **Vị trí 1:** Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện; đường huyện (đường nhựa có độ rộng nền đường từ 9 mét trở lên); đường bao quanh chợ, khu thương mại và dịch vụ, khu công nghiệp, khu chế xuất khi có một trong 4 tiêu chí sau:

+ Đất nằm trong phạm vi tính từ trung tâm của xã gần nhất so với thửa đất cần xác định về mỗi phía của đường giao thông 0,5 km;

+ Đất nằm trong phạm vi cách ranh giới đất khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất theo đường giao thông về mỗi phía 0,5 km;

+ Đất nằm trong khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, chợ;

+ Đất nằm trong phạm vi cách trung tâm đầu mỗi giao thông, chợ đầu mối theo các tuyến đường giao thông về mỗi phía 0,5 km.

- **Vị trí 2:** Có 2 tiêu chí xác định:

+ Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường xã hoặc đường liên xã (đường nhựa) tính từ trung tâm xã theo đường giao thông về mỗi phía của đường 0,5 km;

+ Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông nằm trong khoảng cách từ tiếp giáp vị trí 1 đến 01 km theo đường giao thông đó.

- **Vị trí 3:** Đất các vị trí còn lại của khu vực I.

* **Xác định vị trí tại khu vực II:** Đất tiếp giáp đường huyện, đường xã hoặc đường liên xã và các tuyến đường khác (các tuyến đường trên là đường nhựa hoặc đường bê tông) có độ rộng nền đường từ 3,5 mét đến dưới 9 mét và các tuyến đường đất, đường sỏi dỏ có độ rộng nền đường từ 9 mét trở lên, được xác định thành 03 vị trí.

- **Vị trí 1:** Đất nằm trong phạm vi khu dân cư tập trung mà khu dân cư đó gắn liền với một trong những cơ quan hoặc tổ chức sau: Ủy ban nhân dân xã, chợ, trường cấp 2 trở lên, trạm y tế xã, khu thương mại - dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất;

- **Vị trí 2:** Đất trong phạm vi khu dân cư tập trung, nhưng không thuộc khu dân cư tập trung quy định tại vị trí 1 khu vực II;

- **Vị trí 3:** Đất các vị trí còn lại của khu vực II.

* **Xác định vị trí tại khu vực III:** Các khu vực còn lại không thuộc khu vực I, khu vực II, được xác định thành 3 vị trí.

- **Vị trí 1:** Đất nằm trong phạm vi khu dân cư tập trung, mà khu dân cư đó gắn liền với một trong những cơ quan hoặc tổ chức sau: Ủy ban nhân dân xã, chợ, trường học, trạm y tế xã;

- **Vị trí 2:** Đất nằm trong phạm vi khu dân cư tập trung không thuộc khu dân cư quy định tại vị trí 1;

- **Vị trí 3:** Đất các vị trí còn lại.

c) Đất phi nông nghiệp ở đô thị: Được xác định vị trí theo tiêu chí sau.

- Đất mặt tiền đường phố (vị trí 1): Trong phạm vi 50 mét đầu tính từ mép đường hiện trạng của cùng 01 thửa đất, trường hợp chiều sâu thửa đất (chiều dài) ngắn hơn 50 mét thì đất mặt tiền được xác định đến hết thửa đất đó. Các thửa đất, vị trí tiếp theo không quy định cụ thể vị trí 2, 3 mà tùy thuộc vào loại hẻm, độ rộng và độ sâu của hẻm mà thửa đất đó tiếp giáp;

- Đất của thửa đất trong phạm vi 50 mét đầu tính từ mép đường hiện trạng nhưng không tiếp giáp mặt tiền đường phố (thửa đất nằm sau thửa đất vị trí 1) và đất sau 50 mét mặt tiền đường phố (sau vị trí 1) là đất nằm trong cùng thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố;

- Đất trong hẻm (quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Chương I), vị trí đất và giá đất tùy thuộc vào loại hẻm (hẻm chính, hẻm phụ, độ rộng của hẻm). Cụ thể:

+ Chiều rộng của hẻm bao gồm: Hẻm nhỏ dưới 3,5 mét; hẻm từ 3,5 mét đến 06 mét và hẻm trên 06 mét. Chiều rộng của hẻm được xác định theo mép đường hiện trạng quy định tại điểm d khoản 6 Điều 1 Chương I;

+ Chiều dài (độ sâu) của hẻm: Từ sau thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố đến hết mét thứ 150 tính từ mép đường hiện trạng; từ sau mét thứ 150 đến hết mét thứ 250; từ sau mét thứ 250.

6. Một số quy định cụ thể khi xác định trung tâm xã, khu dân cư và vị trí đất phi nông nghiệp ở nông thôn

a) Trung tâm xã trong quy định này lấy điểm tiếp giáp giữa lối vào chợ của xã với đường giao thông để làm cơ sở xác định khoảng cách từ trung tâm xã đến vị trí đất (hoặc vị trí cửa chợ nếu cửa chợ tiếp giáp đường giao thông). Trường hợp xã chưa có chợ thì lấy điểm tiếp giáp giữa lối vào Ủy ban nhân dân xã với đường giao thông để làm cơ sở xác định (hoặc vị trí cổng UBND xã nếu cổng UBND xã tiếp giáp đường giao thông);

b) Khu dân cư tập trung trong quy định này là khu dân cư có từ 30 hộ gia đình trở lên có đất ở hoặc nhà ở hoặc đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc theo các tuyến đường giao thông, theo từng cụm riêng lẻ được xác định đến ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng tiếp giáp đất nông nghiệp;

c) Đất mặt tiền là thửa đất có ít nhất một ranh (cạnh) của thửa đất giáp với đường giao thông chính. Trường hợp thửa đất mặt tiền tách ra thành nhiều thửa mà các thửa đất sau khi được tách ra thuộc quyền sử dụng của một chủ thì tất cả các thửa tách ra nằm trong phạm vi 100 mét tính từ mép đường hiện trạng đều thuộc đất mặt tiền;

d) Mép đường hiện trạng là mép đường tính từ đỉnh ta-luy đắp hoặc chân ta-luy đào mỗi bên theo hồ sơ thiết kế hoặc hồ sơ hoàn công được xét duyệt, hoặc mép đường đã giải tỏa, 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;

đ) Đường liên huyện là tuyến đường liên thông từ hai huyện trở lên. Đường liên xã là tuyến đường liên thông từ hai xã trở lên. Đường nội bộ là đường hẻm hoặc đường nhánh của các tuyến đường chính nhưng không thuộc đường liên ấp, liên xã.

e) Độ rộng nền đường được tính là khoảng cách giữa 2 mép đường quy định tại điểm d khoản này.

Điều 2. Một số quy định chung khi tính giá đất

1. Thửa đất có nhiều cách xác định vị trí hoặc khu vực khác nhau: Áp dụng vị trí hoặc khu vực cao nhất.

2. Thửa đất có nhiều cách xác định giá đất khác nhau: Áp dụng mức giá cao nhất.

Điều 3. Quy định tính giá đất nông nghiệp

1. Đất nông nghiệp trong từng loại xã trên địa bàn tỉnh được xác định theo 03 vị trí đất (quy định tại điểm a khoản 5 Điều 1 Chương I) tương ứng với 03 mức giá đất (quy định tại Bảng giá đất nông nghiệp trong Phụ lục I);

2. Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng 50% mức giá đất ở cùng vị trí, nhưng tối thiểu bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng vị trí, cùng loại xã trong tỉnh và tối đa bằng 200.000 đồng/m² (riêng xã Hiệp Tân huyện Hòa Thành, xã An Tịnh huyện Trảng Bàng được áp dụng mức tối đa bằng 300.000 đồng/m²).

a) Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở, nhà ở nhưng không được xác định là đất ở thuộc khu vực nông thôn (ở các xã);

b) Đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng 50% mức giá đất ở cùng vị trí, nhưng tối thiểu bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng vị trí, cùng loại xã trong tỉnh và tối đa bằng 300.000 đồng/m² (gồm phường Ninh Sơn, phường Ninh Thạnh, thị trấn của các huyện và đất nông nghiệp trên các trục đường giao thông đã được ban hành giá đất trong bảng giá).

a) Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở, nhà ở nhưng không được xác định là đất ở thuộc khu vực đô thị;

b) Đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

4. Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng 50% mức giá đất ở cùng vị trí, nhưng tối thiểu bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng vị trí, cùng loại xã trong tỉnh và tối đa bằng 450.000 đồng/m² (gồm các phường thuộc thành phố Tây Ninh trừ phường Ninh Sơn và phường Ninh Thạnh).

a) Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở, nhà ở nhưng không được xác định là đất ở thuộc khu vực đô thị;

b) Đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

5. Giá đất nông nghiệp quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này chỉ áp dụng đối với thửa đất có chiều dài (chiều sâu) nhỏ hơn hoặc bằng 100 mét. Trường hợp thửa đất có chiều

dài (chiều sâu) lớn hơn 100 mét tính theo đường chính, đường hẻm hoặc tính từ cạnh ra đường hẻm, đường chính gần nhất thì giá đất sau 100 mét bằng 50% giá đất trong phạm vi 100 mét đầu; nếu thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường thì tính theo đường có giá cao hơn.

6. Giá đất nông nghiệp khác được tính như giá đất nông nghiệp liền kề cùng vị trí.

Điều 4. Quy định tính giá đất phi nông nghiệp

1. Giá đất phi nông nghiệp tại đô thị: Được xác định dựa vào vị trí đất.

a) Đất mặt tiền đường phố (vị trí 1): Giá đất được tính bằng giá đất của Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp ở đô thị;

b) Đất trong hẻm: Đất trong hẻm được xác định giá theo tỷ lệ % so với giá đất mặt tiền của đường phố đó, căn cứ vào các yếu tố như loại hẻm và chiều rộng của hẻm, chiều sâu của hẻm, cụ thể:

*** Loại hẻm và chiều rộng của hẻm**

- Hẻm chính

+ Chiều rộng từ 6 mét trở lên: Giá đất được xác định bằng **40%** giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1) và phụ thuộc vào độ sâu của hẻm;

+ Chiều rộng từ 3,5 mét đến dưới 6 mét: Giá đất được xác định bằng **30%** giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1) và phụ thuộc vào độ sâu của hẻm;

+ Chiều rộng dưới 3,5 mét: Giá đất được xác định bằng **20%** giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1) và phụ thuộc vào độ sâu của hẻm.

- Hẻm phụ

+ Chiều rộng từ 6 mét trở lên: Giá đất được xác định bằng **70%** giá đất hẻm chính và phụ thuộc vào độ sâu của hẻm;

+ Chiều rộng từ 3,5 mét đến dưới 6 mét: Giá đất được xác định bằng **60%** giá đất hẻm chính và phụ thuộc vào độ sâu của hẻm;

+ Chiều rộng dưới 3,5 mét: Giá đất được xác định bằng **40%** giá đất hẻm chính và phụ thuộc vào độ sâu của hẻm.

*** Chiều dài (độ sâu) của hẻm**

- Từ mét thứ 1 đến hết chiều sâu thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố (trong phạm vi 50 mét), giá đất được xác định bằng giá đất mặt tiền đường phố (nếu mặt tiền thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố) hoặc bằng giá đất hẻm tương ứng (nếu mặt tiền thửa đất tiếp giáp mặt tiền hẻm). Đất của thửa đất trong phạm vi 50 mét đầu tính từ mép đường hiện trạng không tiếp giáp mặt tiền đường phố (thửa đất nằm sau thửa đất vị trí 1) và đất sau 50 mét giá đất được xác định theo giá đất hẻm tương ứng;

- Từ sau thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố đến hết mét thứ 150 tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng **100%** giá đất của hẻm tương ứng;

- Sau mét thứ 150 đến hết mét thứ 250 tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng **80%** giá đất của hẻm tương ứng;

- Sau mét thứ 250 trở lên tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng **60%** giá đất của hẻm tương ứng.

c) Đất sau 50 mét mặt tiền đường phố (sau vị trí 1) cùng chung một thửa đất với đất mặt tiền: Giá đất được tính bằng **40%** giá đất mặt tiền đường phố;

d) Trường hợp giá đất ở tại đô thị quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 4 nhỏ hơn giá đất ở tối thiểu tại đô thị thì tính bằng giá đất quy định tại khoản 2 Điều 4.

2. Giá đất ở tối thiểu tại đô thị

a) Giá đất ở tối thiểu tại đô thị loại III bằng **400.000** đồng/m² (bốn trăm ngàn đồng một mét vuông);

b) Giá đất ở tối thiểu tại đô thị loại IV bằng **300.000** đồng/m² (ba trăm ngàn đồng một mét vuông);

c) Giá đất ở tối thiểu tại đô thị loại V bằng **200.000** đồng/m² (hai trăm ngàn đồng một mét vuông).

3. Giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn

a) Giá đất được xác định theo loại xã, khu vực trong xã (quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 1 Chương I) và vị trí trong từng khu vực (quy định tại điểm b khoản 5 Điều 1 Chương I);

b) Đất phi nông nghiệp tại nông thôn từ mét thứ nhất tiếp giáp đường đến hết mét thứ 50 của thửa đất: giá đất được xác định theo mức giá tương ứng với khu vực, vị trí đất. Nếu thửa đất có chiều sâu lớn hơn 50 mét (của cùng một chủ sử dụng đất) thì từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 của thửa đất giá đất được tính bằng 75% giá đất của 50 mét đầu, từ sau mét thứ 100 giá đất được tính bằng 50% giá đất của 50 mét đầu.

4. Giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn (trên địa bàn các xã) nhưng nằm ở trục đường giao thông (có tên đường và giá đất trong Bảng giá của huyện, thành phố)

a) Thửa đất tiếp giáp đường giao thông tính từ mép đường hiện trạng đến hết mét thứ 50 hoặc hết chiều sâu thửa đất nếu thửa đất có chiều sâu nhỏ hơn 50 mét xác định là vị trí 1 áp dụng Bảng giá đất phi nông nghiệp mặt tiền đường giao thông của tuyến đường đó;

b) Thửa đất có chiều sâu lớn hơn 50 mét (của cùng một chủ sử dụng đất) thì từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 của thửa đất giá đất được tính bằng 75% giá đất của 50 mét đầu, từ sau mét thứ 100 giá đất được tính bằng 50% giá đất của 50 mét đầu của thửa đất tiếp giáp đường giao thông;

c) Từ sau thửa đất tiếp giáp đường giao thông (không phân biệt độ sâu của thửa đất tiếp giáp đường giao thông) thì căn cứ vào loại xã, loại khu vực, loại vị trí để xác định giá đất.

5. Đối với các thửa đất tiếp giáp đường giao thông nhưng phải qua kênh, mương, rạch (không phân biệt đã tự san lấp hay chưa san lấp) hoặc đường dân sinh nằm sát với đường giao thông thì giá đất được tính như sau:

a) Đối với kênh, mương, rạch có chiều rộng dưới 03 mét hoặc đường dân sinh có chiều rộng từ 03 mét trở lên thì giá đất được tính bằng 80% giá của thửa đất tiếp giáp đường giao thông chính đó.

b) Đối với kênh, mương, rạch có chiều rộng từ 3 mét trở lên hoặc đường dân sinh có chiều rộng dưới 03 mét thì giá đất được tính bằng 70% giá của thửa đất tiếp giáp đường giao thông chính đó.

Điều 5. Quy định tính giá đất phi nông nghiệp trong một số trường hợp đặc biệt

1. Đất trong hẻm có độ rộng của hẻm không đều nhau

a) Đối với các hẻm có độ rộng của từng đoạn không đồng đều nhau mà độ rộng của vị trí đầu hẻm tiếp giáp đường giao thông (đối với hẻm chính) hoặc vị trí đầu hẻm tiếp giáp hẻm chính (đối với hẻm phụ) nhỏ hơn bên trong hẻm thì lấy độ rộng đầu hẻm làm tiêu chí tính tiền sử dụng đất của hẻm đó;

b) Trường hợp độ rộng của vị trí đầu hẻm tiếp giáp đường giao thông (đối với hẻm chính) hoặc vị trí đầu hẻm tiếp giáp hẻm chính (đối với hẻm phụ) lớn hơn bên trong hẻm thì lấy theo độ rộng bình quân của đoạn hẻm tương ứng với chiều ngang thửa đất làm tiêu chí tính tiền sử dụng đất của thửa đất đó;

c) Trường hợp hẻm có nhiều đoạn có độ rộng khác nhau mà vị trí đầu hẻm tiếp giáp đường giao thông (đối với hẻm chính) hoặc tiếp giáp hẻm chính (đối với hẻm phụ) lớn hơn bên trong thì tiêu chí tính tiền sử dụng đất các đoạn bên trong là độ rộng đoạn hẻm nhỏ nhất tính từ đầu hẻm vào đến thửa đất. (nguyên tắc nếu đoạn phía ngoài của hẻm có vị trí nhỏ nhất thì bên trong phải theo vị trí nhỏ nhất trở xuống).

2. Đất của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân hình thành do nhận chuyển nhượng của nhiều chủ sử dụng mà các thửa đất bị chia cắt bởi thửa đất khác thì giá đất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

a) Nếu thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường giao thông (hoặc đường hẻm) thì giá đất của thửa đất được tính theo giá đất của đường giao thông đó. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của nhiều thửa đất tiếp giáp với nhiều mặt tiền đường khác nhau nhưng giữa các thửa đất bị chia cắt bởi các thửa đất khác đã được chuyển mục đích sử dụng thì áp dụng giá đất cho từng thửa đất theo từng vị trí đất khác nhau, không gộp chung diện tích đất của nhiều thửa đất (trong đó có cả những thửa đất đã chuyển mục đích sử dụng) để xác định giá đất chuyển mục đích;

b) Nếu thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường giao thông (hoặc đường hẻm) thì giá đất theo vị trí, khu vực, loại xã của thửa đất đó. Cách tính giá đất của những thửa đất bị chia cắt áp dụng như điểm a khoản này.

Chương II BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 6. Đất nông nghiệp (Phụ lục I chi tiết kèm theo)

Điều 7. Đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại nông thôn không thuộc các trục đường giao thông chính quy định tại Mục I Phụ lục II (Mục I Phụ lục II chi tiết kèm theo).

2. Giá đất ở tại nông thôn theo các trục đường giao thông chính (Mục II Phụ lục II chi tiết kèm theo).

3. Giá đất ở tại đô thị (Phụ lục III chi tiết kèm theo).

4. Giá đất ở tại khu Kinh tế cửa khẩu Mộc Bài và khu Kinh tế cửa khẩu Xa Mát áp dụng đối với nhà đầu tư (Phụ lục IV chi tiết kèm theo).

5. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (kể cả đất phi nông nghiệp khác có sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh) tính bằng **70%** giá đất ở tại nông thôn.

6. Giá đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (kể cả đất phi nông nghiệp khác có sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ) tính bằng **80%** giá đất ở tại nông thôn.

7. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị (kể cả đất phi nông nghiệp khác có sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh) tính bằng **80%** giá đất ở tại đô thị.

8. Giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị (kể cả đất phi nông nghiệp khác có sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ) tính bằng **90%** giá đất ở tại đô thị.

9. Giá đất thuộc các khu Công nghiệp, cụm Công nghiệp (đất ở; đất sản xuất kinh doanh; đất thương mại, dịch vụ) tính bằng **80%** giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng loại xã, nằm ngoài khu công nghiệp, cụm Công nghiệp.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Chiến