

Số: 20 /2008/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 21 tháng 9 năm 2008.



QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành Quy định về tiêu chí phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất làm căn cứ phân vùng, phân loại đường phố, phân vị trí đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 1461/TTr-STC ngày 12/9/2008 về việc đề nghị ban hành Quy định về tiêu chí phân vùng, phân loại, phân vị trí đất làm căn cứ phân vùng, phân loại đường phố, phân vị trí đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tiêu chí phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất làm căn cứ phân vùng, phân loại đường phố, phân vị trí đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và làm căn cứ cho việc định giá đất kể từ năm 2009.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở; thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh; Cục trưởng các Cục: Thuế, Thống kê; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *lsh.*

- Văn phòng Chính phủ;
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên & MT;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế NS - HĐND tỉnh;
- Như Điều 3 (thi hành);
- CV: TH, TC, ĐC, XD;
- Lưu: VT (Hoa TC 220).

} Báo cáo

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



Châu Văn Lâm

QUY ĐỊNH

**Về tiêu chí phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất
làm căn cứ phân vùng, phân loại đường phố, phân vị trí đất
để định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 20 /2008/QĐ-UBND ngày 21/9/2008
của UBND tỉnh Tuyên Quang)*

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và Đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định các tiêu chí phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất làm căn cứ phân vùng, phân loại đường phố, phân vị trí đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang bao gồm:

1.1- Nhóm đất nông nghiệp, Gồm:

- a) Đất trồng cây hàng năm;
- b) Đất trồng cây lâu năm;
- c) Đất nuôi trồng thủy sản;
- d) Đất rừng sản xuất;
- đ) Đất rừng phòng hộ;
- e) Đất rừng đặc dụng;
- g) Đất nông nghiệp khác.

1.2- Nhóm đất phi nông nghiệp, Gồm:

- a) Đất ở tại đô thị;
- b) Đất ở tại nông thôn các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện); các đầu mối giao thông; khu công nghiệp; khu thương mại; khu du lịch;
- c) Đất ở tại nông thôn các vị trí còn lại;
- d) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị;

đ) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn;

e) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

b) Các cơ quan nhà nước có trách nhiệm trong việc phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất để định giá đất;

c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc phân vùng, phân loại đường phố và phân vị trí đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Điều 2. Giải thích từ ngữ: Trong Quy định này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất* là trung tâm của các thôn, xóm bản, tổ dân phố nơi có đất (như nhà Văn hoá thôn, xóm, bản, tổ dân phố hoặc nơi tập trung đông hộ dân cư nhất của các thôn, xóm, bản, tổ dân phố nơi có đất).

2. *Nơi sản xuất* là khu đất, xứ đồng mà người sử dụng đất được giao để canh tác, bao gồm các lô đất, thửa đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên bản đồ địa chính xã.

3. *Thị trường tiêu thụ tập trung* là chợ nông thôn; chợ đô thị; nơi thu mua nông, lâm, thủy sản tập trung.

4. *Khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất* là khoảng cách từ trung tâm của các thôn, xóm bản, tổ dân phố nơi có đất theo đường giao thông gần nhất đến ranh giới thửa đất ngoài cùng của khu đất, xứ đồng mà người sử dụng đất được giao để sản xuất.

5. *Khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung* là khoảng cách từ mép ngoài khu đất, xứ đồng mà người sử dụng đất được giao để sản xuất theo đường giao thông gần nhất đến tiếp giáp với chợ nông thôn; chợ đô thị; nơi thu mua nông, lâm, thủy sản tập trung.

6. *Đường giao thông*: Giao thông đường bộ gồm đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã, đường liên thôn; Giao thông đường thủy (ở những nơi có sử dụng giao thông đường thủy) bao gồm sông, hồ.

7. *Đường trong đô thị*: Là đường đi lại trong đô thị có quy mô lớn về chiều dài, chiều rộng, gồm các trục chính trên địa bàn đô thị.

8. *Phố trong đô thị*: Là lối đi lại trong đô thị, hai bên phố thường có các công trình kế tiếp nhau như nhà ở, cửa hàng, cửa hiệu.

9. *Ngõ*: Là lối đi lại nhỏ từ đường, phố vào các cụm dân cư trong đô thị.

10. *Ngách*: Là lối đi lại hẹp từ ngõ vào sâu trong các cụm dân cư (không phải là ngõ kéo dài).

Điều 3. Nguyên tắc phân vùng, phân loại đường phố và vị trí đất để xác định giá đất thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 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 về Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và 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. Và quy định cụ thể của UBND tỉnh tại bản Quy định này.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Tiêu chí phân vùng, phân khu vực, phân loại vị trí đối với đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp khác):

1. Việc phân vùng: Toàn bộ các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh đều thuộc vùng miền núi;

2. Việc phân khu vực đất để định giá đất nông nghiệp các xã trên địa bàn tỉnh được phân thành 3 khu vực: Khu vực I, khu vực II và khu vực III căn cứ quy định tại Quyết định số 301/2006/QĐ-UBND ngày 27/11/2006 và Quyết định số 05/2007/QĐ-UBND ngày 06/9/2007 của Ủy ban Dân tộc về việc công nhận 3 khu vực vùng dân tộc thiểu số và miền núi theo trình độ phát triển.

3. Việc phân vị trí đất được xác định căn cứ vào các yếu tố chủ yếu sau:

- Khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất;
- Khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung;
- Mức độ thuận lợi về giao thông (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường giao thông liên xã) tạo lợi thế cho người sản xuất giảm được chi phí đi lại, chi phí sản xuất, chi phí lưu thông, chi phí tiêu thụ sản phẩm;

- Các yếu tố tạo lợi thế cho sản xuất nông nghiệp như: điều kiện về tưới tiêu, độ phì nhiêu của đất, điều kiện về địa hình và điều kiện về thời tiết, khí hậu.

4. Trong mỗi khu vực, mỗi loại đất được phân loại theo 5 vị trí.:

a) Vị trí 1 (có mức giá cao nhất) áp dụng đối với khu vực đất liền kề và khu vực đất có khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất, thuận lợi nhất về giao thông đi lại, có các yếu tố lợi thế tốt nhất cho sản xuất nông nghiệp như: độ phì nhiêu của đất cao, chủ động về tưới tiêu, thời tiết khí hậu thuận lợi cho sản xuất kinh doanh.

b) Các vị trí tiếp theo từ vị trí 2 trở đi được sắp xếp theo mức độ giảm dần về yếu tố khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung và mức độ thuận lợi về giao thông đi lại và các yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp như: độ phì nhiêu, điều kiện tưới tiêu và thời tiết khí hậu kém thuận lợi hơn.

Điều 5: Phương pháp xác định vị trí đất nông nghiệp thực hiện theo phương pháp tính điểm. Trong đó mỗi tiêu thức được tính tối đa là 20 điểm, sau đó giảm dần theo mức độ thuận lợi của các tiêu chí.

1. Cách cho và tính điểm cụ thể như sau:

a) **Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản:**

Số TT	Tiêu chí so sánh	Số điểm tính cho mức độ thuận lợi của mỗi tiêu chí			
		20	15	10	5
1	Khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất.	< 1 km	Từ 1 km đến < 2 km	Từ 2 km đến ≤ 3 km	Trên 3 km
2	Khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất.	< 1,5 km	Từ 1,5 km đến < 3 km	Từ 3 km đến ≤ 5 km	Trên 5 km
3	Đường giao thông	Rất thuận lợi	Thuận lợi	Tương đối thuận lợi	Khó khăn
4	Các yếu tố lợi thế cho sản xuất	Rất tốt	Tốt	Trung bình	Xấu

Tổng số điểm của 4 tiêu chí trên, nêu:

- Đạt từ 70 điểm đến 80 điểm: được xếp vị trí 1.
- Đạt từ 60 điểm đến dưới 70 điểm: được xếp vị trí 2.
- Đạt từ 50 điểm đến dưới 60 điểm: được xếp vị trí 3.
- Đạt từ 40 điểm đến dưới 50 điểm: được xếp vị trí 4.
- Đạt dưới 40 điểm: được xếp vị trí 5.

b) Đất trồng cây lâu năm:

Số TT	Tiêu chí so sánh	Số điểm tính cho mức độ thuận lợi của mỗi tiêu chí			
		20	15	10	5
1	Khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất.	< 1 km	Từ 1 km đến < 3 km	Từ 3 km đến ≤ 5 km	Trên 5 km
2	Khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất.	< 2 km	Từ 2 km đến < 5 km	Từ 5 km đến ≤ 8 km	Trên 8 km
3	Đường giao thông	Rất thuận lợi	Thuận lợi	Tương đối thuận lợi	Khó khăn
4	Điều kiện địa hình	Độ dốc dưới 10 độ	Độ dốc từ 10 đến < 15 độ	Độ dốc Từ 15 đến 20 độ	Độ dốc trên 20 độ

Tổng số điểm của 4 tiêu chí trên, nếu:

- Đạt từ 70 điểm đến 80 điểm: được xếp vị trí 1.
- Đạt từ 60 điểm đến dưới 70 điểm: được xếp vị trí 2.
- Đạt từ 50 điểm đến dưới 60 điểm: được xếp vị trí 3.
- Đạt từ 40 điểm đến dưới 50 điểm: được xếp vị trí 4.
- Đạt dưới 40 điểm: được xếp vị trí 5.

c) Đất rừng sản xuất:

Số TT	Tiêu chí so sánh	Số điểm tính cho mức độ thuận lợi của mỗi tiêu chí			
		20	15	10	5
1	Khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất.	< 2 km	Từ 2 km đến < 5 km	Từ 5 km đến ≤ 8 km	Trên 8 km
2	Khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất.	< 2 km	Từ 2 km đến < 5 km	Từ 5 km đến ≤ 10 km	Trên 10 km
3	Đường giao thông	Rất thuận lợi	Thuận lợi	Tương đối thuận lợi	Khó khăn
4	Điều kiện địa hình	Độ dốc từ 10 đến < 15 độ	Độ dốc từ 15 đến < 25 độ	Độ dốc Từ 25 đến 35 độ	Độ dốc trên 35 độ

Tổng số điểm của 4 tiêu chí trên, nếu:

- Đạt từ 70 điểm đến 80 điểm: được xếp vị trí 1.
- Đạt từ 60 điểm đến dưới 70 điểm: được xếp vị trí 2.
- Đạt từ 50 điểm đến dưới 60 điểm: được xếp vị trí 3.
- Đạt từ 40 điểm đến dưới 50 điểm: được xếp vị trí 4.
- Đạt dưới 40 điểm: được xếp vị trí 5.

2. Quy định các mức độ thuận lợi về giao thông:

a) Rất thuận lợi:

- Đối với đường bộ: Là nơi mà khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất và khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất sử dụng từ 80% đường loại 4 (theo phân loại đường bộ hàng năm của Sở Giao thông vận tải) trở lên;

- Đối với đường thủy: có thể vận chuyển toàn bộ bằng tàu, thuyền có tải trọng từ 5 tấn trở lên.

b) Thuận lợi:

- Đối với đường bộ: Là nơi mà khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất và khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất sử dụng từ 80% là đường loại 5 (theo phân loại đường bộ hàng năm của Sở Giao thông vận tải) trở lên;

- Đối với đường thủy có thể vận chuyển toàn bộ bằng tàu, thuyền có tải trọng từ 2 tấn đến dưới 5 tấn;

c) Tương đối thuận lợi:

- Đối với đường bộ: Là nơi mà khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất và khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất sử dụng từ 80% là đường loại 6 (theo phân loại đường phố hàng năm của Sở Giao thông vận tải) trở lên;

- Đối với đường thủy: có thể vận chuyển toàn bộ bằng thuyền có tải trọng từ 1 tấn đến dưới 2 tấn;

d) Khó khăn: Là nơi mà khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất và khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất sử dụng đường giao thông không đủ điều kiện quy định tại các điểm a, b, c khoản 2 Điều này.

3. Quy định mức độ lợi thế của các yếu tố sản xuất:

a) Rất tốt:

- Đối với đất trồng cây hàng năm: đảm bảo tưới, tiêu chủ động trên 70% thời gian cần tưới tiêu; độ phì nhiêu của đất cao (có độ dày tầng canh tác từ 20cm trở lên, không lầy thụt, không lẫn đá, sỏi, đảm bảo điều kiện cho cây sinh trưởng tốt).

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản ở gần nguồn nước (khoảng cách từ nơi sản xuất đến nguồn nước nhỏ hơn 150m); Đảm bảo cấp, thoát nước chủ động hoàn toàn 100%;

b) Tốt:

- Đối với đất trồng cây hàng năm: Đảm bảo tưới, tiêu chủ động từ 50% đến 70% thời gian cần tưới tiêu; độ phì nhiêu của đất cao (có độ dày tầng canh tác từ 20cm trở lên, không lầy thụt, không lẫn đá, sỏi, đảm bảo cho cây sinh trưởng).

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản: ở gần nguồn nước (khoảng cách từ nơi sản xuất đến nguồn nước từ 150m đến dưới 350m); Đảm bảo cấp, thoát nước chủ động 70% trở lên.

c) Trung bình:

- Đối với đất trồng cây hàng năm: Đảm bảo tưới, tiêu chủ động dưới 50% thời gian cần tưới tiêu; độ phì nhiêu của đất ở mức trung bình (có độ dày tầng canh tác dưới 20cm, không lầy thụt, không lẩn đá, sỏi).

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản: ở tương đối gần nguồn nước (khoảng cách từ nơi sản xuất đến nguồn nước từ 350 m đến dưới 500 m); điều kiện cấp, thoát nước trung bình (đảm bảo chủ động được từ 50 đến dưới 70%).

d) Xấu: không đủ điều kiện quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 Điều này đối với đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản.

4. Việc phân loại đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng căn cứ phân loại như đối với đất rừng sản xuất; đất nông nghiệp khác được căn cứ vào việc phân loại đối với thửa đất nông nghiệp liền kề.

Điều 6. Phân loại đối với Đất ở đô thị:

1. Phân loại đô thị: căn cứ Quyết định của cấp có thẩm quyền về xếp loại đô thị: thị xã Tuyên Quang xếp đô thị loại IV; thị trấn các huyện xếp đô thị loại V.

2. Phân loại đường phố trong đô thị 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. Loại đường phố trong đô thị được phân thành 4 loại:

a) Đường loại I: Gồm đường, phố trục chính nằm ở khu trung tâm, có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

b) Đường loại II: Là các trục đường, phố tiếp giáp với đường loại I, hoặc đường không nằm ở khu trung tâm có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng thấp hơn đường loại I;

c) Đường loại III: Là các trục đường, phố tiếp giáp với đường loại I hoặc loại II, có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng thấp hơn đường loại II;

d) Đường loại IV: Là các trục đường, phố tiếp giáp với đường loại II hoặc loại III, có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng thấp hơn đường loại III;

3. Phân loại vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ 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 so với trục đường giao thông. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được phân thành 4 vị trí có số thứ tự từ vị trí số 1 trở đi.

a) Vị trí số 1: Áp dụng với thửa đất có một mặt liền cạnh đường, phố có khoảng cách từ chỉ giới xây dựng vào sâu 30m, có mức sinh lợi cao nhất và có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất của loại đường phố đó. Trường hợp thửa đất có khoảng cách từ chỉ giới xây dựng vào sâu hơn 30m, thì từ mét thứ 31 trở đi được tính là vị trí 2.

b) Vị trí thứ 2: Áp dụng với thửa đất có một mặt liền cạnh ngõ mặt đường rộng 3 mét trở lên, trong khoảng từ chỉ giới xây dựng đường, phố vào sâu tối đa đến 150 mét.

c) Vị trí 3: Áp dụng với thửa đất sau:

- Thửa đất có một mặt liền cạnh ngõ, mặt đường rộng từ 2 mét đến dưới 3 mét trong khoảng từ chỉ giới xây dựng đường, phổ vào sâu trong ngõ tối đa 150 mét.

- Thửa đất có một mặt liền cạnh đường ngõ mặt đường rộng 3 mét trở lên, cách từ chỉ giới xây dựng đường, phổ vào sâu trong ngõ từ vị trí tiếp giáp vị trí 2 vào sâu trong ngõ tối đa 300m.

- Thửa đất có một mặt liền cạnh ngách, mặt đường rộng từ 2 mét đến dưới 3 mét từ chỗ giao nhau với ngõ (trong khoảng cách từ chỉ giới xây dựng của đường, phổ vào hết vị trí 2 của ngõ) vào sâu trong ngách tối đa 100 mét.

d) Vị trí 4: Áp dụng với các thửa đất nằm trên các ngõ, ngách còn lại.

Điều 7. Đối với đất ở nông thôn các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện); các Đầu mối giao thông; khu Công nghiệp; khu Thương mại; khu Du lịch.

1. Không thực hiện phân loại vị trí;

2. Việc xác định giá đất của từng vị trí căn cứ điều kiện thuận lợi về vị trí địa lý, địa hình, mức độ thuận lợi về giao thông đi lại, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, điều kiện cung cấp dịch vụ và khả năng sinh lợi của từng vị trí theo nguyên tắc: trên cùng đoạn đường các vị trí đất có điều kiện thuận lợi chung về vị trí địa lý, địa hình, mức độ thuận lợi về giao thông đi lại, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, điều kiện cung cấp dịch vụ và khả năng sinh lợi tương đương nhau thì có mức giá như nhau.

Điều 8. Phân loại đối với đất ở tại nông thôn các vị trí còn lại:

1. Việc phân loại theo khu vực để xác định giá đất được thực hiện theo nguyên tắc: Khu vực I có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực II có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém hơn khu vực I, khu vực III là khu vực kém nhất về khả năng sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng.

2. Trong địa bàn mỗi xã được phân làm 3 khu vực:

a) Khu vực I: Đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông liên xã; nằm ở trung tâm xã hoặc cụm xã (gần UBND xã, trường học chính, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc gần đầu mối giao thông, chợ nông thôn.

b) Khu vực II: Đất nằm ven các trục đường giao thông liên xã, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất và đất nằm trên trục đường giao thông liên thôn.

c) Khu vực III: là khu vực còn lại.

3. Trong mỗi khu vực được chia ra 2 vị trí. Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ:

a) Vị trí 1: có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất trong khu vực, địa hình tương đối bằng phẳng và có một mặt tiếp giáp với ít nhất 1 đường giao thông chính của khu vực đó;

b) Vị trí 2 : là vị trí còn lại, kém hơn vị trí 1 về khả năng sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng.

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước:

1. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn căn cứ điều kiện của địa phương và tiêu chí phân loại đường phố, khu vực và vị trí tại Quy định này, tiến hành tổ chức kiểm tra, rà soát xây dựng phương án phân loại đường phố đối với đất ở đô thị; phân khu vực, vị trí đất (theo từng thôn, bản) đối với đất ở nông thôn và đánh giá, xác định điểm để phân vị trí đối với đất nông nghiệp làm căn cứ xác định giá trị của từng loại đất trên địa bàn, hoàn thành gửi báo cáo UBND huyện, thị xã chậm nhất vào ngày 01 tháng 9 hàng năm.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã:

a) Căn cứ phương án phân loại đường phố, khu vực và vị trí đất của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn để kiểm tra, rà soát và xây dựng phương án phân loại đường phố đối với đất đô thị; phân khu vực, vị trí đất (theo từng thôn, bản) đối với đất ở nông thôn và phân vị trí đối với đất nông nghiệp thuộc phạm vi huyện, thị xã quản lý (theo từng xã, thôn, bản, tổ dân phố), hoàn thành gửi báo cáo về Sở Tài chính chậm nhất vào ngày 01 tháng 10 hàng năm.

b) Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan hữu quan trong việc kiểm tra, rà soát và xây dựng phương án phân vùng, phân loại đường phố, khu vực và vị trí đất trên phạm vi toàn tỉnh.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Xây dựng, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Công Thương, Cục Thống kê căn cứ Quy định này và phương án phân vùng, phân loại đường phố, khu vực và vị trí đất của UBND các huyện, thị xã, tiến hành kiểm tra, rà soát, tổng hợp và xây dựng phương án phân vùng, phân loại đường phố, khu vực và vị trí đất trên phạm vi toàn tỉnh, hoàn thành báo cáo UBND tỉnh chậm nhất vào ngày 30 tháng 10 hàng năm.

4. Các cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Cục Thuế, Cục Thống kê, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Sở Công Thương có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Sở Tài chính

trong việc kiểm tra, rà soát, tổng hợp và xây dựng phương án phân vùng, phân loại đường phố, khu vực và vị trí đất trên phạm vi toàn tỉnh.

Điều 10: Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc vượt quá thẩm quyền giải quyết; có thay đổi về quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới về kết cấu hạ tầng làm ảnh hưởng đến tiêu chí phân vùng, phân loại đường phố và vị trí đất đã thực hiện trước đó, UBND các huyện, thị xã có trách nhiệm tổng hợp báo cáo Sở Tài chính và các ngành để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh điều chỉnh kịp thời. /.

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



Châu Văn Lâm