

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Số: 47/2012/QĐ-UBND

Hậu Giang, ngày 21 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ MỨC GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2013 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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, 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 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 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 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 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 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ V/v bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2012/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc thông qua Bảng giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về mức giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2013. Thay thế Quyết định số 47/2011/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định về mức giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang và Quyết định số 15/2012/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc sửa đổi Khoản 1 Điều 5 Quy định kèm theo Quyết định số 47/2011/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang. Những quy định trước đây trái với nội dung Quyết định này đều không còn hiệu lực thi hành.

Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh căn cứ vào chính sách thuế và chế độ tài chính có liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện Quyết định này trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Giám đốc Sở, Thủ trưởng các cơ quan ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- VP Chính phủ (HN-TP.HCM);
 - Bộ: Tài chính, TN & MT, Xây dựng;
 - Tổng cục Thuế;
 - Bộ Tư pháp - Cục Kiểm tra văn bản;
 - TT:TU, HĐND, UBND tỉnh;
 - VP Tỉnh ủy, các Ban Đảng;
 - Như Điều 3;
 - UBMTTQVN, các Đoàn thể tỉnh;
 - Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
 - Công báo tỉnh;
 - Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
 - Lưu: VT, KT. NGH
- D/nguyethang/2012/QĐ-PhapQuy/
Bang gia dat nam 2013

Trần Công Chánh

QUY ĐỊNH

VỀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2013 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 47/2012/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang quy định sử dụng làm căn cứ để:
 - a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34, 35 của Luật Đất đai năm 2003;
 - c) Tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho các trường hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai năm 2003 (cách xác định tiền sử dụng đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 và Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ);
 - d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;
 - đ) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp Nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;
 - e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;

g) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, 40 của Luật Đất đai năm 2003;

h) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. 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, 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 theo quy định trong bảng giá đất này.

3. Không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa 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 và đối tượng được giao nền tái định cư của các dự án khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Khung giá các loại đất

Bảng giá đất được quy định cho các loại đất sau:

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

a) Đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại và đất nuôi trồng thủy sản;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất nông nghiệp khác.

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp (quy định tại Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và Điểm b, Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ) được chia ra theo khu vực đô thị (phường, thị trấn) và khu vực nông thôn (xã), bao gồm:

a) Đất ở;

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

c) Các loại đất phi nông nghiệp khác.

Chương II

ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp được xác định theo vị trí của từng thửa đất quy định tại Điểm b Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Vị trí của từng thửa đất được xác định căn cứ vào khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất tới thị trường tiêu thụ tập trung và mức độ thuận tiện về giao thông. Phân biệt các vị trí của từng thửa đất có kết hợp giữa yếu tố khoảng cách với các yếu tố chất đất, địa hình, khí hậu, thời tiết và điều kiện tưới tiêu được phân biệt trên cơ sở địa giới hành chính áp kết hợp với các ranh giới tự nhiên nếu có.

2. Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn được quy định tại Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, giá đất được tính theo giá đất nông nghiệp liền kề hoặc khu vực lân cận trong cùng địa bàn của tỉnh Hậu Giang.

3. Bảng giá và vị trí đất nông nghiệp của các huyện, thị xã và thành phố được quy định tại phụ lục đính kèm riêng cho từng địa bàn cấp huyện.

Đính kèm:

- Bảng giá đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại và đất nuôi trồng thủy sản;

- Bảng giá đất trồng cây lâu năm;
- Bảng giá đất rừng sản xuất.

Điều 4. Giá đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại nông thôn:

1.1. Xác định khu vực:

Giá đất ở được xác định theo vị trí của các tuyến đường hoặc sông, kênh theo TCVN 5664 – 2009 ban hành tại Quyết định số 3082/QĐ-BKHCN ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Khoa học và Công nghệ (gọi chung là sông, kênh theo TCVN 5664 - 2009) trong từng khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã và được chia theo 3 khu vực như sau:

a) Khu vực 1 (thâm hậu 30 mét): là những vị trí thửa đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện quản lý) nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần UBND xã, trường học, chợ, 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, giá đất trong thâm hậu được tính bằng 100% giá đất tại phụ lục đính kèm (đính kèm bảng giá đất ở tại nông thôn).

b) Khu vực 2 (thâm hậu 30 mét): là những vị trí thửa đất tiếp giáp với các trục đường giao thông liên ấp có mặt đường đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông đá), độ rộng từ 2 mét trở lên hoặc tiếp giáp khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất, sông, kênh cấp 1, 2, 3 theo TCVN 5664 – 2009 giá đất bằng 150.000 đồng/m².

c) Khu vực 3: là những vị trí còn lại chưa được quy định của khu vực 1 và 2 theo từng địa bàn cấp xã, giá đất được quy định bằng 120.000 đồng/m² (kể cả đất ở xen kẽ đất nông nghiệp nhưng chưa có cơ sở hạ tầng).

1.2. Xác định vị trí:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân:

Vị trí đất ở trong từng khu vực được xác định tương tự như đối với đất ở tại đô thị quy định tại Khoản 2 Điều này (thâm hậu được tính là 30 mét).

b) Đối với tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, tái định cư:

- Trường hợp khu vực giao đất để thực hiện dự án có vị trí tiếp giáp với các tuyến đường giao thông thì vị trí đất được xác định như sau:

+ Vị trí 1: là phần diện tích trong thâm hậu 30 mét của tuyến đường giao thông (kể cả đường sông), giá đất được quy định bằng 100% giá đất của đoạn đường đó.

+ Vị trí 2: là phần diện tích được xác định nằm trong phạm vi từ mét thứ 31 đến hết mét thứ 60 (30 mét tiếp theo), giá đất được quy định bằng 60% giá đất của đoạn đường đó.

+ Vị trí 3: là phần diện tích đất còn lại, giá đất được quy định bằng 10% giá đất của tuyến đường đó.

- Trường hợp khu vực giao đất để thực hiện dự án không tiếp giáp mặt tiền các tuyến đường giao thông thì vị trí đất được xác định như sau:

+ Đối với phần diện tích nằm trong phạm vi 60 mét (tính từ giới hạn hành lang an toàn đối với đường bộ; giới hạn hành lang bảo vệ luồng đối với đường thủy) thì giá đất được xác định bằng 40% giá đất của đoạn đường đó.

+ Đối với phần diện tích đất còn lại, giá đất được quy định bằng 10% giá đất của đoạn đường đó.

c) Trường hợp giá đất ở được xác định theo quy định tại Điểm a và b Mục này thấp hơn 120.000 đồng/m² thì được tính bằng 120.000 đồng/m².

2. Giá đất ở tại đô thị:

2.1. Về phân loại đường phố:

Giá đất ở được xác định theo từng loại đường phố (nếu có), kết cấu từng tuyến đường trên cơ sở khả năng sinh lợi, vị trí thuận lợi của thửa đất.

Mỗi tuyến đường ở phường, thị trấn có cùng kết cấu hạ tầng được phân thành một loại đường phố suốt cho cả con đường, nhưng tùy theo mức sinh lợi từng đoạn đường của loại đường đó mà có mức giá khác nhau. Trường hợp trong cùng tuyến đường nhưng kết cấu hạ tầng của từng đoạn đường khác nhau thì được xếp vào loại đường khác nhau.

2.2. Xác định vị trí:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân:

Mỗi loại đường chia ra thành 5 vị trí:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất mặt tiền trong thâm hậu 20m, giá đất được quy định bằng 100% giá trị theo phụ lục đính kèm.

- Vị trí 2: giá đất được quy định bằng 60% giá đất của vị trí 1, áp dụng cho các trường hợp sau:

+ Phần trong thâm hậu 20 mét của thửa đất mặt tiền hẻm (hoặc tuyến đường giao thông tương đương) đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông đá) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu là 3,5m (không tính vỉa hè đường, hành lang an toàn nếu có).

+ Phần ngoài thâm hậu 20 mét của thửa đất mặt tiền (cùng thửa).

- Vị trí 3: giá đất được quy định bằng 40% giá đất vị trí 1, áp dụng cho các trường hợp sau:

+ Thửa đất nằm phía sau tiếp giáp với thửa đất mặt tiền (không liền thửa).

+ Phần trong thâm hậu 20 mét của thửa đất mặt tiền hẻm (hoặc tuyến đường giao thông tương đương) đã phủ nhựa (láng xi măng, đổ bê tông đá) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu từ 2,5m đến dưới 3,5m (không tính vỉa hè đường, hành lang an toàn nếu có) không đủ tiêu chuẩn xếp vào vị trí 2.

- Vị trí 4: giá đất được quy định bằng 20% giá đất vị trí 1, áp dụng cho các trường hợp sau:

+ Thửa đất nằm phía sau tiếp giáp với thửa đất vị trí 3 (không liền thửa).

+ Phần trong thâm hậu 20 mét của thửa đất mặt tiền hẻm (hoặc tuyến đường giao thông tương đương) đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông đá) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu là 2m (không đủ tiêu chuẩn xếp vào vị trí 3).

- Vị trí 5: các vị trí còn lại của tuyến đường, giá đất được quy định bằng 10% giá đất vị trí 1.

(Đính kèm bảng giá đất ở tại đô thị)

b) Đối với tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, tái định cư:

- Trường hợp khu vực giao đất để thực hiện dự án có vị trí tiếp giáp với các tuyến đường giao thông thì vị trí đất được xác định như sau:

+ Vị trí 1: là phần diện tích trong thâm hậu 20 mét của tuyến đường giao thông (kể cả đường sông), giá đất được quy định bằng 100% giá đất của đoạn đường đó.

+ 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), giá đất được quy định bằng 60% giá đất của đoạn đường đó.

+ Vị trí 3: là phần diện tích đất còn lại, giá đất được quy định bằng 10% giá đất của tuyến đường đó.

- Trường hợp khu vực giao đất để thực hiện dự án không tiếp giáp mặt tiền các tuyến đường giao thông thì vị trí đất được xác định như sau:

+ Đối với phần diện tích nằm trong phạm vi 40 mét (tính từ giới hạn hành lang an toàn đối với đường bộ; từ giới hạn hành lang bảo vệ luồng đối với đường thủy) thì giá đất được xác định bằng 40% giá đất của đoạn đường đó.

+ Đối với phần diện tích đất còn lại, giá đất được quy định bằng 10% giá đất của đoạn đường đó.

c) Trường hợp giá đất ở được xác định theo quy định tại Điểm a và b Mục này thấp hơn 150.000 đồng/m² thì được tính bằng 150.000 đồng/m².

d) Đối với đất ở xen kẽ đất nông nghiệp nhưng chưa có cơ sở hạ tầng (không thuộc 5 vị trí của đường phố) thì giá đất ở được tính bằng 150.000 đồng/m².

3. Đất phi nông nghiệp khác:

a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được tính bằng 50% giá đất ở liền kề nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m² đối với khu vực đô thị, không thấp hơn 120.000 đồng/m² đối với khu vực nông thôn.

Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thực hiện theo quy định hiện hành.

b) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), giá đất được tính theo giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

c) Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất khu vực phường, thị trấn được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp), giá đất được quy định theo giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

d) Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa (kể cả đất hộ gia đình, cá nhân sử dụng), giá đất được quy định theo giá loại đất liền kề. Trường hợp loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất.

e) Cách xác định vị trí để tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng giống như quy định đối với đất ở quy định tại Điều 4 Quy định này.

Điều 5. Một số quy định cụ thể về cách xác định giá đất

1. Xác định thâm hậu thửa đất:

1.1. Thửa đất để tính thâm hậu được xác định như sau:

Đối với đường bộ: được xác định từ giới hạn hành lang an toàn giao thông đường bộ (hành lang an toàn giao thông đường bộ được xác định theo Điều 15 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ).

Đối với đường thủy: được xác định từ giới hạn hành lang bảo vệ luồng (hành lang bảo vệ luồng được xác định theo Nghị định số 21/2005/NĐ-CP ngày 01 tháng 03 năm 2005 của Chính phủ).

1.2. Đối với phần diện tích đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ và đường thủy nội địa hiện hữu đã được cắm mốc mà chưa thu hồi, chưa giải phóng mặt bằng (kể cả trường hợp có giấy hoặc không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì giá đất được tính như sau:

- Đối với đất phi nông nghiệp:

+ Phần diện tích đất nằm trong giới hạn 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn (tính từ chân taluy đường đối với đường bộ, từ mép bờ đối với đường thủy) thì giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 1 của đoạn đường.

+ Phần diện tích còn lại được xác định bằng giá đất vị trí 2 của đoạn đường đó.

- Đối với đất nông nghiệp: giá đất được tính theo giá quy định.

1.3. Đối với thửa đất ở mặt tiền đường mà chiều sâu (theo hướng từ mặt tiền đường vào trong) lớn hơn 20 mét đối với khu vực đô thị, lớn hơn 30 mét đối với khu vực nông thôn thì giá đất ở được tính như sau (trừ trường hợp quy định tại Điểm b Mục 1.2 Khoản 1 và Điểm b Mục 2.2 Khoản 2 Điều 4 Quy định này):

a) Diện tích đất ở trong thâm hậu 20 mét đối với khu vực đô thị và 30 mét đối với khu vực nông thôn được tính bằng 100% giá đất theo Quy định này.

b) Diện tích đất ở còn lại liền sau thâm hậu (cùng thửa) được tính bằng 60% nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m² đối với khu vực đô thị và 120.000 đồng/m² đối với khu vực nông thôn.

2. Xác định vị trí thửa đất tính thâm hậu (trừ trường hợp quy định tại Điểm b Mục 1.2 Khoản 1 và Điểm b Mục 2.2 Khoản 2 Điều 4 Quy định này):

2.1. Thâm hậu thửa đất:

Thâm hậu của thửa đất tại khu vực đô thị (phường, thị trấn) được quy định là 20 mét, tại khu vực nông thôn (xã) là 30 mét, áp dụng cho thửa đất mặt tiền tiếp giáp đường phố, các tuyến đường giao thông (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ quản lý, liên ấp, khu vực,...) hay sông, kênh cấp 1, 2, 3 theo TCVN 5664 - 2009. Riêng đối với đất thuộc đường 19 Tháng 8 (đoạn Lê Hồng Phong đến kênh 59) thì áp dụng thâm hậu là 20 mét cho tất cả các thửa đất mặt tiền đoạn đường này (thuộc địa bàn phường IV và thuộc xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh); Đại lộ Hậu Giang thì áp dụng thâm hậu 20 mét cho cả tuyến đường (thuộc địa bàn thành phố Vị Thanh và huyện Vị Thủy).

2.2. Thửa đất tiếp giáp mặt tiền từ hai tuyến đường trở lên:

a) Tiếp giáp mặt tiền với 02 tuyến đường song song nhau (không giao nhau), cách xác định như sau:

- Trường hợp chiều dài thửa đất dưới 40m đối với đất ở đô thị, dưới 60m đối với đất ở nông thôn thì chiều dài thửa đất để tính thâm hậu ưu tiên cho vị trí 1 của đường có giá cao hơn, phần chiều dài còn lại được tính theo vị trí 1 của đường còn lại nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 2 của đường có giá cao (trường hợp thấp hơn thì được tính theo vị trí 2 của đường có giá cao hơn).

- Trường hợp chiều dài thửa đất trên 40m đối với đất ở đô thị, trên 60m đối với đất ở nông thôn, diện tích trong thâm hậu được xác định theo từng tuyến đường nhưng giá đất của tuyến đường có giá đất thấp hơn khi xác định không được thấp hơn giá đất vị trí 2 của đường có giá cao (trường hợp thấp hơn thì được tính theo vị trí 2 của đường có giá cao hơn); phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu được tính theo vị trí 2 của tuyến đường có giá cao hơn.

b) Đối với thửa đất mặt tiền tiếp giáp với 02 tuyến đường giao nhau (góc ngã ba, ngã tư), cách xác định như sau:

- Diện tích đất trong thâm hậu được xác định giá theo vị trí 1 của tuyến đường có giá đất cao hơn (sau đây gọi là tuyến đường thứ nhất).

- Diện tích đất còn lại:

+ Nếu giá đất vị trí 1 của tuyến đường còn lại thấp hơn giá đất vị trí 2 của tuyến đường thứ nhất, toàn bộ diện tích đất còn lại được xác định theo giá vị trí 2 của đường thứ nhất nhưng không thấp hơn giá đất ở tối thiểu quy định.

+ Nếu giá đất vị trí 1 của tuyến đường còn lại cao hơn giá đất vị trí 2 của tuyến đường thứ nhất thì diện tích đất trong thâm hậu của đường còn lại được xác định theo giá vị trí 1 của tuyến

đường đó (đường còn lại), phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu (nếu có) được xác định theo giá vị trí 2 của đường thứ nhất.

c) Đối với thửa đất mặt tiền tiếp giáp với 03 tuyến đường trở lên, phần diện tích đất trong thâm hậu được xác định theo từng tuyến đường và ưu tiên theo giá đất từ cao đến thấp nhưng giá đất vị trí 1 của những tuyến đường có giá thấp hơn còn lại khi xác định không được thấp hơn giá đất vị trí 2 của tuyến đường thứ nhất, phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu được xác định như sau:

- Trường hợp giá đất vị trí 1 của tất cả các đường còn lại thấp hơn giá đất vị trí 2 của đường thứ nhất thì toàn bộ phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu của đường thứ nhất được tính theo giá đất vị trí 2 của đường đó.

- Trường hợp chỉ một trong các đường còn lại có giá đất vị trí 1 thấp hơn vị trí 2 của đường thứ nhất thì loại trừ đường đó trong việc xác định giá trị thửa đất.

3. Các tuyến đường chưa hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng, các khu vực chưa đủ điều kiện để quy định giá trong bảng giá đất hàng năm tại Quy định này như: Khu, Cụm công nghiệp, Khu tái định cư, Khu dân cư,... được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được xác định theo giá thị trường trong điều kiện bình thường của cùng khu vực.

4. Khu vực đất giáp ranh:

a) Giá đất tại khu vực giáp ranh với các tỉnh, thành phố; giáp ranh giữa cấp huyện, cấp xã và các đoạn đường trên cùng một tuyến đường có 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 nhưng có điều kiện kinh tế, xã hội, các chính sách thu hút đầu tư khác nhau thì được xác định giá khác nhau và mức chênh lệch tối đa không quá 30%.

Trường hợp đoạn đường đi ngang qua các chợ hoặc các trung tâm thương mại, tại khu vực giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau nhưng mức sinh lợi có sự khác biệt lớn thì giá đất tại khu vực đất giáp ranh được xác định căn cứ vào điều kiện thực tế đó của từng khu vực để quyết định.

b) Đối với các thửa đất nằm giữa vùng giáp ranh có giá khác nhau:

Trường hợp một thửa đất nằm ngang qua ranh giới hạn của hai đoạn đường hoặc hai ấp (khu vực) có mức giá khác nhau thì giá của thửa đất được xác định như sau:

- Đối với đất phi nông nghiệp: giá đất vị trí 1 của thửa đất được tính bằng bình quân gia quyền phần diện tích trong thâm hậu 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn; các vị trí tiếp theo được xác định theo Điều 4 Quy định này.

- Đối với đất nông nghiệp: toàn bộ diện tích thửa đất được tính theo giá đất của ấp (khu vực) có giá cao hơn.

Trường hợp mốc giáp ranh chỉ xác định một bên đường, kéo thẳng góc với tim đường để xác định mốc giáp ranh của bên kia đường (dùng xác định ranh giới hạn đoạn đường).

5. Trường hợp có nhiều cách để xác định giá trị của thửa đất thì áp dụng cách tính sao cho giá trị của thửa đất là cao nhất.

6. Các đường giao thông liên ấp đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông đá) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu từ 1,5m đến dưới 2m tiếp giáp với trục đường giao thông chính (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện quản lý) thuộc khu vực nông thôn (kể cả tuyến đường thuộc khu vực 2), giá đất ở được quy định bằng 20% giá đất ở của trục đường giao thông chính tiếp giáp từ vị trí liền sau thâm hậu và được kéo dài thêm 150 mét nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m², đoạn còn lại được quy định bằng 150.000 đồng/m² (nếu có).

7. Trường hợp nhiều thửa đất khác nhau nhưng liền kề, cùng loại đất và cùng chủ sử dụng (kể cả trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà mục đích sử dụng của thửa sau khi chuyển có

cùng mục đích sử dụng với thửa liền kề) thì việc xác định vị trí và giá đất được áp dụng giống như trường hợp cùng một thửa đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Điều chỉnh giá đất

1. Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì căn cứ vào các quy định hiện hành để điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi cho phù hợp.
2. Đối với trường hợp 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, Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp Nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, thời điểm có quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp và không bị giới hạn bởi các quy định tại Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ.
3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng phương án để trình xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất các nội dung quy định tại Khoản 3 Điều 5, Khoản 1 và 2 Điều này.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, nộp lệ phí trước bạ,... liên quan đến các tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa xử lý xong, các cơ quan liên quan phải chỉ đạo lập bản kê khóa sổ và tiếp tục thu theo giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 47/2011/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định về mức giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang và Quyết định số 15/2012/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc sửa đổi Khoản 1 Điều 5 Quy định kèm theo Quyết định số 47/2011/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang (trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất).
2. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: trong trường hợp bồi thường chậm thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Căn cứ vào quy định trên, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã và thành phố ban hành Danh mục các tuyến đường giao thông (hoặc hẻm, sông, kênh, rạch cấp 1, 2, 3) thuộc khu vực 2 đối với đất ở tại nông thôn, thuộc vị trí 2, 3 và 4 đối với đất ở tại đô thị để áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2013.
4. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan xác định giá đất cụ thể hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo luật định; lập kế hoạch thực hiện giá đất, tổ chức mạng lưới theo dõi, thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, định kỳ báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường theo đúng quy định./.