

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Số: 58/2012/QĐ-UBND

Bình Thuận, ngày 24 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về giá các loại đất tại tỉnh Bình Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

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

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 về việc 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 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

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 - Bộ Tài chính về việc 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 29/2012/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Thuận khóa IX, kỳ họp thứ 5 về việc thông qua quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận năm 2013;

Theo 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 giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Điều 2. Hiệu lực áp dụng:

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 38/2011/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc ban hành Quy định về giá các loại đất năm 2012 tại tỉnh Bình Thuận.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Bình Thuận; thủ trưởng các cơ quan chuyên môn, cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Bộ TN&MT;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- TT.Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các thành viên UBND tỉnh;
- Ban TTUB Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh;
- Báo Bình Thuận;
- Trung tâm Công báo – TTĐT tỉnh;
- Lưu VT, TH, VXDL, ĐTQH, KTN, (Đức 80b)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Lê Tiến Phương

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

QUY ĐỊNH

Về giá các loại đất năm 2013 tại tỉnh Bình Thuận
(Ban hành kèm theo Quyết định số 58/2012/QĐ-UBND
ngày 24/12/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Quy định này quy định về nguyên tắc xác định giá từng loại đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất tại quy định này là căn cứ để:

- a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất phi nông nghiệp;
- b) Tính thuế đối với việc chuyển quyền sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật;
- c) 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 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;
- 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 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;
- f) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường, hỗ trợ về đất 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, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

g) 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, 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 từng loại đất quy định tại Quyết định này.

3. Quy định này 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.

4. Đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng 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 giao đất mà giá đất quy định tại Quyết định này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và quyết định cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xác định lại cho phù hợp; giá đất được xác định lại không bị giới hạn bởi mức giá tối đa hoặc mức giá tối thiểu của từng loại đất tại Quyết định này.

Điều 3. Phân loại đất

Căn cứ mục đích sử dụng, đất đai được phân loại thành ba (03) nhóm theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điều 4. Xác định giá đất khu vực giáp ranh

1. Đất giáp ranh giữa nông thôn với đô thị:

a) Nguyên tắc xác định:

Khu vực giáp ranh giữa nông thôn với đô thị là phần diện tích của thửa đất tiếp giáp của các xã nằm giáp ranh với các phường, thị trấn khác, bao gồm cả đất nông nghiệp tại các thị trấn nhưng không được xác định là đất nông nghiệp trong đô thị. Khoảng cách giáp ranh được xác định cho từng loại đất như sau:

- Đất nông nghiệp: Từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu 500 m.

- Đất phi nông nghiệp nông thôn: Từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu 300 m.

b) Giá đất khu vực giáp ranh:

- Đối với đất nông nghiệp: Được xác định theo điểm đ, Khoản 3, Điều 5 Quy định này.

- Đối với đất phi nông nghiệp:

+ Trường hợp đất có điều kiện kết cấu hạ tầng như nhau, cùng tiếp giáp trên một đường phố (đường phố phân chia địa giới hành chính) thì giá đất khu vực giáp ranh được tính theo giá đất đô thị cùng mục đích sử dụng của đường phố đó.

+ Trường hợp đất giáp ranh trên cùng một đường phố (đường phố phân chia địa giới hành chính) nhưng không có cùng điều kiện kết cấu hạ tầng thì giá đất khu vực giáp ranh được xác định theo bảng giá đất ở nông thôn nhưng không thấp hơn 70% giá đất đô thị cùng mục đích sử dụng nằm giáp ranh.

+ Trường hợp đất giáp ranh có điều kiện kết cấu hạ tầng như nhau nhưng không cùng tiếp giáp trên một đường phố, giá đất khu vực giáp ranh được xác định không thấp hơn 80% giá đất đô thị cùng vị trí và mục đích sử dụng nằm giáp ranh.

+ Trường hợp đất không cùng tiếp giáp trên một đường phố và không có cùng điều kiện kết cấu hạ tầng, giá đất khu vực giáp ranh được xác định theo bảng giá đất ở nông thôn nhưng không thấp hơn 50% giá đất đô thị có cùng vị trí và mục đích sử dụng.

2. Đất giáp ranh trong cùng xã, thị trấn:

Trường hợp thửa đất nông nghiệp trong địa bàn xã, thị trấn (không được công nhận đất nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn, khu dân cư thị trấn) nằm giáp ranh với khu dân cư nông thôn, khu dân cư thị trấn của địa bàn xã, thị trấn đó; thửa đất nông nghiệp nằm giáp ranh với thửa đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở trong khu dân cư, giá đất của thửa đất giáp ranh bằng trung bình cộng của giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 cùng vùng với giá đất của thửa đất đó.

Khu dân cư (nông thôn, thị trấn) được xác định là khu có nhà ở tập trung và ranh giới khu dân cư được xác định là ranh giới thửa đất (có nhà ở) ngoài cùng của khu dân cư đó. Trường hợp khu dân cư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư hạ tầng và có dân cư sinh sống thì mới xác định là khu dân cư. Đối với khu vực có nhà ở, đất ở riêng lẻ nằm trong khu vực đất nông nghiệp hoặc nằm trong khu vực đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì khu vực đó không được coi là khu dân cư.

3. Đất phi nông nghiệp nằm trên cùng một đường, trục đường phố được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau, giá đất của thửa đất giáp ranh trong phạm vi không quá 50 m có giá thấp hơn được xác định bằng trung bình cộng của giá đất theo cùng mục đích sử dụng của hai đoạn giáp ranh đó.

Chương II

GIÁ CÁC NHÓM ĐẤT

Điều 5. Giá nhóm đất nông nghiệp

1. Phân vùng đất: Đất nông nghiệp được phân thành 03 vùng, gồm xã đồng bằng và hải đảo, xã trung du, xã miền núi tại Bảng phụ lục số 1 kèm theo Quy định này.

2. Phân vị trí đất:

a) Đất trồng lúa nước (02 vụ lúa trở lên) được phân theo 04 vị trí:

- Nguyên tắc phân vị trí của đất lúa nước: Có 04 vị trí:

- Vị trí 1: Gồm các thửa đất đáp ứng được đủ 4 điều kiện:

+ Tươi, tiêu chủ động nước hoàn toàn;

+ Nằm tiếp giáp các trục đường giao thông rộng từ 6 m trở lên;

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 m;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất có điều kiện tươi, tiêu chủ động nước hoàn toàn và đáp ứng được 2 trong 3 điều kiện còn lại của vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa đất có điều kiện tươi, tiêu chủ động nước hoàn toàn và đáp ứng được 1 trong 3 điều kiện còn lại của vị trí 1.

- Vị trí 4: Gồm các thửa đất có điều kiện tươi, tiêu chủ động nước hoàn toàn và không đáp ứng được điều kiện nào trong 3 điều kiện còn lại của vị trí 1.

- Đất trồng lúa nước không đáp ứng được điều kiện tươi, tiêu chủ động nước thì xác định giá đất theo đất trồng cây hàng năm.

b) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản được phân theo 05 vị trí:

- Vị trí 1: Gồm các thửa đất đáp ứng được đủ 4 điều kiện:

+ Nằm tiếp giáp các trục đường giao thông rộng từ 6 m trở lên;

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 m;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên;

+ Chủ động được nước tưới tiêu từ 70% trở lên.

- Vị trí 2: các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện của vị trí 1.

- Vị trí 3: các thửa đất đáp ứng được 2 điều kiện của vị trí 1.

- Vị trí 4: các thửa đất đáp ứng được 1 điều kiện của vị trí 1.

- Vị trí 5: các thửa đất không đáp ứng được điều kiện nào của vị trí 1.

Độ phì của các khu vực được áp dụng theo quyết định phê duyệt kết quả phân loại độ phì của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trường hợp thửa đất chưa có kết quả phân loại độ phì, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan khảo sát, xác định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xác định cụ thể về mức độ chủ động tưới tiêu theo vị trí của từng khu vực làm cơ sở cho việc xác định giá đất sản xuất nông nghiệp.

c) Đất làm muối: Được phân theo 3 vị trí.

- Vị trí 1: đất nằm hai bên các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ, ven biển với cự ly dưới 500 m.

- Vị trí 2: đất nằm hai bên các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ, ven biển với cự ly từ 500 m đến 1.000 m.

- Vị trí 3: Đất nằm ở những vị trí còn lại.

d) Đất lâm nghiệp:

- Đất lâm nghiệp nằm ngoài các khu quy hoạch phát triển du lịch ven biển được phân thành 3 vị trí.

+ Vị trí 1: đất nằm hai bên các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ và cách mép đường không quá 500 m.

+ Vị trí 2: đất nằm hai bên các trục đường có chiều rộng ≥ 4 m (trừ đường quốc lộ, tỉnh lộ) và cách mép đường không quá 500 m;

+ Vị trí 3: đất nằm ở những vị trí còn lại;

- Đất lâm nghiệp nằm trong các khu quy hoạch phát triển du lịch ven biển, bao gồm cả diện tích có tiếp giáp hoặc không tiếp giáp bờ biển được phân thành 2 vị trí:

+ Vị trí 1: đất nằm hai bên các trục đường giao thông hoặc tiếp giáp bờ biển với chiều sâu tính từ mép đường giao thông ra mỗi bên 200m và tính từ bờ biển vào 200m;

+ Vị trí 2: đất các vị trí còn lại trong khu quy hoạch phát triển du lịch ven biển.

3. Bảng giá các loại đất nông nghiệp:

a) Bảng giá các loại đất nông nghiệp quy định tại Bảng giá đất của từng huyện, thị xã, thành phố tại các Phụ lục 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Đối với đất nông nghiệp khác, giá đất được xác định bằng giá của thửa đất nông nghiệp liền kề; trường hợp có nhiều thửa đất nông nghiệp liền kề thì xác định theo thửa đất có giá cao nhất. Trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liền kề thì xác định theo giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất;

c) Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, đất sản xuất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được duyệt hoặc theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư thì giá đất được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 cùng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi) nhưng không vượt quá giá đất ở của thửa đất đó hoặc thửa đất ở gần nhất của khu dân cư;

d) Đối với đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính các phường của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi và trong phạm vi khu dân cư các thị trấn thì giá đất được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 cùng vùng và nhân thêm với các hệ số như sau:

- Hệ số là 1,5 đối với các phường: Bình Hưng, Đức Long, Đức Nghĩa, Đức Thắng, Hưng Long, Lạc Đạo, Phú Tài, Phú Thủy, Phú Trinh, Thanh Hải, Xuân An của thành phố Phan Thiết, phường Phước Lộc và phường Phước Hội của thị xã La Gi;

- Hệ số 1,3 đối với các thửa đất tiếp giáp với các đường phố của các phường còn lại của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi, thị trấn Liên Hương và Phan Rí Cửa;

- Hệ số 1,1 đối với các thửa đất không tiếp giáp với đường phố của các phường còn lại của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi, thị trấn Liên Hương và Phan Rí Cửa; các thửa đất tiếp giáp với đường phố của các thị trấn còn lại;

- Hệ số 1 đối với các thửa đất không tiếp giáp với đường phố của các thị trấn còn lại;

- Việc xác định giá đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính các phường của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi và trong phạm vi khu dân cư các thị trấn được thực hiện theo nguyên tắc giá đất nông nghiệp không được cao hơn giá đất ở của thửa đất gần nhất.

đ) Giá đất nông nghiệp giáp ranh với đô thị theo quy định tại Điều 4 được xác định theo bảng giá đất quy định tại Điểm a, Điểm b và Điểm c, Khoản 3, Điều này. Trường hợp giáp ranh với địa giới hành chính các phường của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi, giá đất được xác định không thấp hơn 70% giá đất sản xuất nông nghiệp trong đô thị quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều này.

Điều 6. Giá nhóm đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại nông thôn:

a) Phân nhóm xã: đất ở nông thôn được phân thành 10 nhóm xã theo Phụ lục 02 ban hành kèm Quy định này;

b) Phân khu vực đất: đất ở tại nông thôn được phân thành 3 khu vực:

- Khu vực 1: đất ở nông thôn nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp hiện hữu đã được Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; phạm vi áp dụng được tính từ giáp Ủy ban nhân dân xã, chợ, trường học, trạm y tế, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp ra tối đa 500 m;

- Khu vực 2: đất ở nông thôn nằm tiếp giáp với khu vực 1, phạm vi được tính từ khu vực 1 ra tối đa là 500 m; đất nằm tiếp giáp với đất ở nông thôn ven các trục đường giao thông chính với khoảng cách tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ đường ra mỗi bên không quá 200 m;

- Khu vực 3: đất nằm ở các vị trí còn lại.

Đối với những thửa đất ở tại nông thôn có vị trí mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính thì giá đất được xác định theo bảng giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính quy định tại Khoản 2, Điều này;

c) Phân vị trí đất: có 5 vị trí:

- Vị trí 1: đất nằm ven các trục đường đã trải nhựa, đường trải bê tông rộng từ 6 m trở lên;

- Vị trí 2: đất nằm ven các trục đường đất rộng từ 6 m trở lên; những đường nhựa, đường bê tông rộng từ 3 đến dưới 6 m;

- Vị trí 3: đất nằm ven các trục đường đất rộng từ 4 m đến dưới 6 m; những đường nhựa, đường bê tông rộng dưới 3 m;

- Vị trí 4: đất nằm ven những con đường đất rộng từ 2 m đến dưới 4 m;

- Vị trí 5: đất nằm ở những khu vực còn lại.

Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp từ 2 trục đường trở lên thì giá đất được xác định theo trục đường có giá cao nhất.

d) Bảng giá đất ở tại nông thôn:

- Bảng giá đất ở nông thôn quy định tại Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này.

+ Giá đất khu vực 2 bằng 70% giá đất khu vực 1;

+ Giá đất khu vực 3 bằng 40% giá đất khu vực 1.

- Đối với thửa đất của một chủ sử dụng đất nằm tiếp giáp với mặt đường sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích, nếu chiều sâu của thửa đất tính từ ranh giới của thửa đất phù hợp với chỉ giới hành lang bảo vệ đường bộ (nếu có) trên 40 m hoặc có một phần diện tích bị khuất lấp bởi thửa đất của chủ sử dụng đất khác thì giá đất phần diện tích nằm sâu trên 40 m hoặc phần diện tích bị khuất lấp được tính bằng 50% giá chuẩn;

- Khi áp dụng các hệ số vị trí để xác định giá đất ở tại nông thôn, giá đất được xác định không được cao hơn mức giá tối đa hoặc thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định như sau:

+ Xã đồng bằng: giá tối thiểu là 10.000 đồng/m², giá tối đa là 2.250.000 đồng/m²;

+ Xã trung du: giá tối thiểu là 4.500 đồng/m², giá tối đa là 1.530.000 đồng/m²;

+ Xã miền núi: giá tối thiểu là 2.500 đồng/m², giá tối đa là 1.080.000 đồng/m².

2. Bảng giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính:

a) Giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính được áp dụng cho các thửa đất có vị trí mặt tiền tiếp giáp với các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ và một số trục đường liên xã đặc thù có giá trị cao (ngoại trừ đất ở tại nông thôn quy định tại Khoản 1, Điều này);

b) Bảng giá đất ở nông thôn ven các trục đường giao thông chính được quy định tại Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này;

c) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng đất nằm tiếp giáp với mặt đường sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích, nếu chiều sâu của thửa đất tính từ ranh của hành lang bảo vệ đường bộ trên 40 m hoặc có một phần diện tích bị khuất lấp bởi thửa đất của chủ sử dụng đất khác thì giá đất đối với phần diện tích nằm sâu trên 40 m hoặc bị khuất lấp được tính bằng 50% giá chuẩn;

d) Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp với 2 trục đường trở lên thì giá đất được xác định theo trục đường có giá cao nhất;

đ) Khi áp dụng tỷ lệ (%) nêu trên để xác định giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính, giá đất được xác định không được vượt quá 05 lần mức giá tối đa và không thấp hơn mức giá tối thiểu khung giá đất ở tại nông thôn được quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều này.

3. Giá đất ở tại đô thị:

Giá đất ở tại đô thị (gồm đất ở trong phạm vi các phường thuộc thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi và đất ở tại các thị trấn) được xác định theo vị trí đất của từng đường phố.

a) Phân loại vị trí: 04 vị trí:

- Vị trí 1: đất nằm ở hai bên mặt tiền các đường phố;

- Vị trí 2: đất nằm trong các đường hẻm liền kề của các đường phố có chiều rộng từ 3 m đến dưới 4 m và sâu dưới 100 m;

- Vị trí 3: gồm đất trong các đường hẻm liền kề của các đường phố, có chiều rộng từ 3 m đến dưới 4 m và sâu từ 100 m đến 200 m; đất trong những hẻm liền kề rộng dưới 3 m của các đường phố, sâu không quá 100 m; đất trong hẻm của đường hẻm thuộc vị trí 2 rộng từ 3 m trở lên, sâu không quá 100 m;

- Vị trí 4: đất ở những vị trí còn lại.

Khoảng cách từ thửa đất đến đường phố để xác định vị trí được tính từ mép trong của vỉa hè (đối với đường phố có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè) đến điểm đầu của thửa đất.

Độ rộng của đường hẻm được xác định bằng mặt cắt ngang của khoảng cách 02 bờ tường (hoặc 02 bờ rào) đối diện của đường hẻm tại vị trí đầu hẻm.

b) Bảng giá đất ở tại đô thị:

- Bảng giá đất ở đô thị được quy định tại Bảng giá đất của từng huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này;

- Giá đất ở đô thị tại Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố là giá đất vị trí 1 (mặt tiền) của các đường phố:

+ Đường phố là các con đường có tên hoặc đường không có tên nhưng có chiều rộng lòng đường ≥ 4 m;

+ Đối với các con đường không thuộc 02 trường hợp trên thì tính là hẻm.

- Giá đất trong các đường hẻm (vị trí 2, 3, 4) được xác định bằng giá đất của vị trí 1 nhân với hệ số (k) như sau:

Địa bàn	Vị trí		
	2	3	4
Thành phố Phan Thiết	k	k	k
- Phường Phú Hải, Hàm Tiến, Mũi Né	0,4	0,3	0,2
- Các phường còn lại	0,3	0,2	0,1
Các phường thuộc thị xã La Gi	0,3	0,2	0,1
Các thị trấn thuộc huyện	0,4	0,3	0,2

c) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng đất nằm tiếp giáp với mặt đường phố, đường hẻm sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích, nếu chiều sâu của thửa đất tính từ ranh của chỉ giới giao đất vào sâu trên 25 m hoặc có một phần diện tích bị khuất lấp bởi thửa đất của chủ sử dụng đất khác thì giá đất phần diện tích nằm sâu trên 25 m hoặc phần diện tích bị khuất lấp được tính bằng 50% giá chuẩn;

d) Đối với thửa đất tiếp giáp với 2 con đường trở lên:

- Thửa đất nằm tiếp giáp với 2 đường phố trở lên và có chiều rộng tiếp giáp ≥ 3 m thì giá đất tính theo đường phố có giá đất cao hơn cộng thêm 20%;

- Thửa đất nằm tiếp giáp với một đường phố với một đường hẻm trở lên và có chiều rộng tiếp giáp ≥ 3 m thì giá đất tính theo giá đất đường phố cộng thêm 10%;

- Đối với những hẻm có thể thông ra nhiều đường chính: nếu thửa đất có số nhà thì giá đất được tính theo hẻm của đường phố có số nhà đó; nếu chưa có số nhà thì giá đất được xác định theo đường phố nào mà qua tính toán, hẻm đó có giá đất cao hơn.

đ) Khi áp dụng các tỷ lệ (%) nêu trên để xác định giá đất ở tại đô thị, giá đất được xác định không được cao hơn mức giá tối đa hoặc thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định như sau:

- Thành phố Phan Thiết: giá tối thiểu 210.000 đồng/m², giá tối đa 36.000.000 đồng/m²;

- Thị xã La Gi: giá tối thiểu 150.000 đồng/m², giá tối đa 16.020.000 đồng/m²;

- Các thị trấn: giá tối thiểu 30.000 đồng/m², giá tối đa 8.040.000 đồng/m².

4. Giá đất kinh doanh dịch vụ du lịch:

a) Đất kinh doanh dịch vụ du lịch bao gồm đất cho hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ trong các khu quy hoạch phát triển du lịch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, gồm:

- Nhóm đất du lịch ven biển;
- Nhóm đất du lịch ven các hồ;
- Nhóm đất du lịch còn lại.

b) Bảng giá đất kinh doanh dịch vụ du lịch của từng khu vực được quy định tại bảng giá đất các huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 11 ban hành kèm theo Quyết định này.

Trong đó:

- Phần diện tích đất của dự án tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ đường ra mỗi bên 100 m và tính từ ranh phía biển hoặc ranh hồ nước vào 100 m áp dụng bằng giá chuẩn từng khu vực;

- Phần diện tích còn lại của dự án tính bằng 50% giá chuẩn.

c) Đất sử dụng vào mục đích dịch vụ du lịch nhưng chưa được quy hoạch là khu dịch vụ du lịch, thì giá đất được áp dụng theo giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là du lịch.

5. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải cho hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch):

a) Phân loại khu vực, vị trí, đường phố: áp dụng theo khu vực, vị trí, đường phố như đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị;

b) Bảng giá đất:

- Đối với các khu chế biến thủy sản phía Nam Cảng cá Phan Thiết, khu Cảng cá Phan Thiết, khu chế biến nước mắm Phú Hải tại thành phố Phan Thiết: giá đất được quy định cụ thể mục III Phụ lục số 6 bảng giá đất thành phố Phan Thiết;

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực còn lại của thành phố Phan Thiết, các huyện, thị xã La Gi: được xác định theo bảng giá đất ở đô thị nhân với 0,7 hoặc đất ở tại nông thôn nhân với 0,6;

- Riêng giá đất giao, thuê tại các khu công nghiệp cho các nhà đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng: Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

c) Nguyên tắc điều chỉnh giá đất theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi do tiếp giáp những con đường của thửa đất:

Đối với thửa đất của một chủ sử dụng đất nằm trên mặt tiền đường, sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích, có chiều sâu quá lớn hoặc có một phần diện tích bị khuất lấp bởi thửa đất của chủ sử dụng đất khác thì được xác định như sau:

- Phần diện tích tính từ ranh giới của thửa đất phù hợp với chỉ giới đường bộ (khu vực nông thôn) và chỉ giới giao đất (khu vực đô thị) vào sâu đến 60 m đối với khu vực đô thị và đến 100 m đối với khu vực nông thôn: giá đất được xác định theo bảng giá đất chuẩn quy định tại Điểm b, Điều này;

- Giá đất của phần diện tích phía trong hoặc phần diện tích bị khuất lấp bởi thửa đất của chủ sử dụng đất khác được tính như sau:

+ Diện tích sâu từ trên 60 m đến 160 m đối với khu vực đô thị và từ trên 100 m đến 200 m đối với khu vực nông thôn được tính bằng 50% giá chuẩn;

+ Diện tích sâu từ trên 160 m đến 260 m đối với khu vực đô thị và từ trên 200 m đến 300 m đối với khu vực nông thôn được tính bằng 30% giá chuẩn;

+ Diện tích còn lại của thửa đất sâu trên 260 m đối với khu vực đô thị và trên 300 m đối với khu vực nông thôn được tính bằng 15% giá chuẩn.

- Đối với thửa đất tiếp giáp từ 2 con đường trở lên nguyên tắc xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được áp dụng như xác định đất ở tại Điểm c, Khoản 1; Điểm d, Khoản 2; Điểm d, Khoản 3, Điều 6 Quy định

này (Trừ trường hợp thửa đất nằm trong các khu sản xuất kinh doanh tập trung theo quy hoạch được phê duyệt trong đô thị).

d) Khi áp dụng các tỷ lệ (%) nêu trên để xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, giá đất được xác định không được cao hơn mức giá tối đa hoặc thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định như sau:

- Ở nông thôn:

+ Xã đồng bằng: giá tối thiểu là 10.000 đồng/m², giá tối đa là 1.620.000 đồng/m²;

+ Xã trung du: giá tối thiểu là 4.500 đồng/m², giá tối đa là 1.080.000 đồng/m²;

+ Xã miền núi: giá tối thiểu là 2.500 đồng/m², giá tối đa là 630.000 đồng/m².

- Ở đô thị:

+ Thành phố Phan Thiết: giá tối thiểu 100.000 đồng/m², giá tối đa 24.000.000 đồng/m²;

+ Thị xã La Gi: giá tối thiểu 50.000 đồng/m², giá tối đa 10.000.000 đồng/m²;

+ Các thị trấn: giá tối thiểu 15.000 đồng/m², giá tối đa 5.400.000 đồng/m².

6. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng: được xác định trên cơ sở áp dụng nguyên tắc và bảng giá đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị của Quy định này.

7. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng; các loại đất phi nông nghiệp khác: được xác định theo nguyên tắc và bảng giá đất sản xuất phi nông nghiệp không phải dịch vụ du lịch được quy định tại Khoản 5, Điều này.

8. Giá đất sông, ngòi, kênh rạch, suối và 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, khai thác thủy sản, giá đất được xác định theo giá đất của thửa đất phi nông nghiệp liền kề; trường hợp không có thửa đất phi nông nghiệp liền kề thì xác định theo giá đất của thửa đất phi nông nghiệp có vị trí gần nhất.

9. Giá đất nghĩa trang, nghĩa địa: được xác định theo giá của loại đất liền kề. Trường hợp liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất để xác định giá.

Điều 7. Giá nhóm đất chưa sử dụng

1. Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng, bao gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, giá đất được xác định theo giá loại đất liền kề. Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở; chỉ liền kề đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá. Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá cao nhất để xác định.

2. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng vào các mục đích khác nhau thì áp dụng giá đất theo mục đích sử dụng của quyết định giao, cho thuê đất đó.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Giao trách nhiệm Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

1. Căn cứ nguyên tắc xác định và bảng giá đất quy định tại Quyết định này, tổ chức xác định cụ thể giá các loại đất theo từng khu vực, vị trí đất trên địa bàn cấp xã.

2. Báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ 3 tháng một lần về tình hình giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường thuộc địa bàn cấp huyện.

Điều 9. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

1. Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường tình hình giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường theo định kỳ (6 tháng/01 lần).

2. Trong trường hợp phải điều chỉnh giá đất tại một số vị trí, khu vực, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành liên quan xây dựng phương án điều chỉnh giá đất, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất.

3. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Bình Thuận và các sở, ngành liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện Quyết định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đề xuất ý kiến trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Lê Tiến Phương