

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Số: 38/2012/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày 26 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG THÁP NĂM 2013

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban Nhân dân 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 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ 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 90/2012/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc thông qua Quy định và Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 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 và Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2013; thay thế Quyết định số 35/2011/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp áp dụng năm 2012.

Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng tổ chức triển khai và theo dõi việc thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành Tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VPCP (I, II);
- Các Bộ: TN&MT, TC;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- TT/TU, TT/HĐND Tỉnh;
- CT, các PCT/UBND Tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- Các ban Đảng, đoàn thể Tỉnh;
- LĐVP/UBND Tỉnh;
- Lưu VT + NC(TH, KTN).Ng.

Lê Minh Hoan

QUY ĐỊNH

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG THÁP NĂM 2013

(Ban hành kèm theo Quyết định số 38/2012/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng cho các mục đích:

- 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 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003.
- c) 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.
- d) 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.
- đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để 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 tại Chương II Quy định này.

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

4. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm 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 cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp.

Điều 2. Xác định loại đất, mục đích sử dụng đất khi xác định giá đất

1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

- a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư thì mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai năm 2003.
- c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

đ) Đối với trường hợp chưa có căn cứ theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ổn định, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố xác định loại đất, mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đất đai được phân loại và quy định giá theo các nhóm như sau:

a) Nhóm đất nông nghiệp.

b) Nhóm đất phi nông nghiệp. c) Nhóm đất chưa sử dụng.

Điều 3. Phương pháp xác định giá đất

1. Được xác định theo các phương pháp quy định tại Điều 4, Điều 5 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 khoản 3, khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về 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.

2. Giá đất cụ thể được xác định lại theo quy định tại khoản 4 Điều 1 của Quy định này 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 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.

Điều 4. Khu vực đất giáp ranh

1. Khu vực giáp ranh giữa các huyện.

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định là các xã giáp ranh của hai huyện giáp ranh.

b) Đối với đất phi nông nghiệp ở các huyện có cùng loại đô thị, thì khu vực giáp ranh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính giữa các huyện của trục lộ giao thông chính vào sâu mỗi huyện tối thiểu là 200 mét.

c) Trường hợp khu vực giáp ranh giữa các huyện ngăn cách bởi sông, hồ, kênh, rạch có chiều rộng từ 20 mét trở xuống thì khu vực giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh, bờ rạch vào sâu địa giới hành chính của mỗi huyện theo quy định tại điểm a, b khoản này. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh, rạch trên 20 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Giá đất khu vực giáp ranh giữa các huyện quy định tại khoản 1 Điều này nếu có cùng điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau. Trường hợp đặc biệt mức giá có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 30%.

Điều 5. Giải thích từ ngữ

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

a) Thành phố Cao Lãnh: đất nằm trong phạm vi các phường, ấp 1 xã Mỹ Tân và đất trong phạm vi 100 mét được tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của các đường thuộc các xã đã có tên trong bảng Phụ lục 3 “Bảng giá đất ở đô thị” của thành phố Cao Lãnh.

b) Thị xã Sa Đéc và thị xã Hồng Ngự: đất nằm trong phạm vi các phường và đất trong phạm vi 100 mét được tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của các đường thuộc các xã đã có tên trong bảng Phụ lục 3 “Bảng giá đất ở đô thị” của thị xã Sa Đéc và thị xã Hồng Ngự.

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

2. Thửa đất tiếp giáp với đường phố trong phạm vi quy định này là thửa đất phải có ít nhất một cạnh liền với đường phố.

3. Trục lộ giao thông chính trong phạm vi quy định này bao gồm Quốc lộ và đường Tỉnh.

4. Đường huyện trong phạm vi quy định này bao gồm đường liên xã, đường huyện của các huyện, thị xã, thành phố đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

5. Lộ xã trong phạm vi quy định này bao gồm các đường liên ấp, lộ xã có kích thước mặt đường rộng từ 2 mét trở lên.

6. Phạm vi xác định vị trí thửa đất được tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ (mép ngoài cùng của nền đường bộ) thể hiện tiếp giáp ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính. Trường hợp thửa đất nằm trong khu vực đô thị thì tính từ mép ngoài vỉa hè của đường phố đô thị. Trường hợp công trình đường

bộ đã thực hiện bồi thường, chưa đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng thì phạm vi xác định vị trí thửa đất được tính từ ranh giới đã bồi thường trên bản đồ địa chính, sau khi công trình hoàn thành thì xác định lại vị trí thửa đất theo quy định.

Chương II

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

Điều 6. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp được xác định theo từng vị trí và khu vực quy định tại khoản 1 Điều 13 của Quy định này, cho từng loại đất theo từng bảng giá đất như sau:

- a) Đất trồng cây lâu năm.
- b) Đất trồng cây hàng năm; đất nuôi trồng thủy sản.
- c) Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng được xác định giá theo bảng giá đất rừng sản xuất trên cùng địa bàn huyện, thị xã.
- d) Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ theo bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này của loại đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận trong cùng khu vực (nếu không có đất liền kề).

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

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

a) Khu vực: trong mỗi huyện, thị xã, thành phố đất nông nghiệp được chia thành 02 khu vực: khu vực 1 là đất thuộc các phường trung tâm, thị trấn và các xã có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương với giá nông nghiệp của phường trung tâm, thị trấn; khu vực 2 là đất thuộc các phường và các xã còn lại.

b) Vị trí: trong mỗi khu vực, đất nông nghiệp được phân thành 04 vị trí theo quy định sau:

- Vị trí 1: đất nằm trong phạm vi 150 mét tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của các đường phố trong đô thị, trục lộ giao thông chính; đất nằm trong phạm vi 150 mét tính từ bờ sông, kênh, rạch (theo tên gọi dân gian) có kích thước mặt cắt từ 30 m trở lên (tính theo ranh giới đất sông, kênh, rạch được xác định theo đường mép nước của mực nước trung bình) trở vào.

- Vị trí 2: đất nằm trong phạm vi 150 mét tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của các đường huyện, lộ xã; đất nằm trong phạm vi 150 mét tính từ bờ sông, kênh, rạch (theo tên gọi dân gian) có kích thước mặt cắt dưới 30 m trở xuống (tính theo ranh giới đất sông, kênh, rạch được xác định theo đường mép nước của mực nước trung bình) trở vào; đất nằm trong phạm vi từ trên 150 mét đến mét thứ 300 của vị trí 1.

- Vị trí 3: đất nằm trong phạm vi từ trên 150 mét đến mét thứ 300 của vị trí 2; đất nằm trong phạm vi từ trên 300 mét đến mét thứ 450 của vị trí 1.

- Vị trí 4: đất nông nghiệp còn lại ngoài đất vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3.

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

a) Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, đất nông nghiệp trong đô thị, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, thì được tính theo vị trí 1 của đất trồng cây lâu năm cho từng khu vực đất theo bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 13 của Quy định này.

b) Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi 50 mét tính từ mép ngoài vỉa hè của các đường phố đô thị (có tên trong bảng Phụ Lục III) được xác định theo bảng giá đất qui định tại khoản 1 Điều 13 của Quy định này và nhân với hệ số 2,0.

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

Điều 7. Giá đất ở tại đô thị

1. Phân loại đô thị

Đô thị loại 3 là đất thuộc thành phố Cao Lãnh và đất thuộc thị xã Sa Đéc; đô thị loại 4 là đất thuộc thị xã Hồng Ngự, đất ở đô thị loại 3, 4 được xác định tối đa là 5 loại đường và 4 vị trí đất; đô thị loại 5 là đất thuộc các thị trấn của các huyện còn lại, đất ở đô thị loại 5 được xác định tối đa là 4 loại đường và 4 vị trí đất.

2. Phân loại đường phố

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

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

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

3. Phân loại vị trí đất, trong mỗi loại đường phố được phân thành 4 vị trí đất như sau:

- a) Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất trong phạm vi 20 mét tính từ mép ngoài vỉa hè tính từ đường phố gần nhất. Giá đất của vị trí 1 được quy định tại khoản 3 Điều 13 của Quy định này.
- b) Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất trong phạm vi từ trên 20 mét đến mét thứ 50 tính từ mép ngoài vỉa hè tính từ đường phố gần nhất. Giá đất của vị trí 2 được tính bằng 50% giá đất của vị trí 1.
- c) Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất trong phạm vi từ trên 50 mét đến mét thứ 100 tính từ mép ngoài vỉa hè tính từ đường phố gần nhất. Giá đất của vị trí 3 được tính bằng 30% giá đất của vị trí 1.
- d) Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất trong phạm vi từ trên 100 mét tính từ mép ngoài vỉa hè tính từ đường phố gần nhất. Giá đất của vị trí 4 được tính bằng 20% giá đất của vị trí 1.

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

- a) Hẻm loại 1: là hẻm kết nối với đường phố, mặt hẻm rộng từ 3 mét trở lên, có cơ sở hạ tầng như: mặt hẻm tráng nhựa hoặc bê tông, xi măng. Giá đất của hẻm loại 1 được tính bằng giá đất vị trí 3 của đường phố mà hẻm kết nối trong phạm vi 20 mét tính từ mép ngoài của hẻm; phần diện tích còn lại trên 20 mét thì giá đất được tính bằng 50% giá đất của vị trí 3.
- b) Hẻm loại 2: là các hẻm còn lại. Giá đất của hẻm loại 2 được tính bằng giá đất vị trí 4 của đường phố mà hẻm kết nối trong phạm vi 20 mét tính từ mép ngoài của hẻm; phần diện tích còn lại trên 20 mét thì giá đất được tính bằng 50% giá đất của vị trí 4.
- c) Giá đất của các hẻm có tên trong bảng Phụ lục 3 ban hành kèm theo Quy định này là giá đất trong phạm vi 20 mét tính từ mép ngoài của hẻm; phần diện tích còn lại trên 20 mét thì giá đất được tính bằng 50% giá đất của giá đất trong phạm vi 20 mét tiếp giáp hẻm.

5. Xử lý một số trường hợp về giá đất ở trong đô thị

a) Thửa đất tiếp giáp đường phố

- Thửa đất có vị trí tiếp giáp từ 2 đường phố trở lên hoặc tiếp giáp đường phố và hẻm thì được xác định theo giá đất của đường phố có giá đất cao nhất.

- Trường hợp xác định giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Quy định này nhưng tại các đường phố mà qui hoạch không thể hiện vỉa hè, thì phạm vi để xác định các vị trí đất được tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của đường phố.

b) Thửa đất tiếp giáp với hẻm

- Thửa đất có vị trí tiếp giáp từ 2 hẻm trở lên thì được xác định theo giá đất của hẻm có giá đất cao nhất.

- Trường hợp hẻm tiếp nối giữa hai đường phố có giá đất khác nhau, thì giá đất trong phạm vi 20 mét tiếp giáp hẻm (theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 của Quy định này) được xác định theo đường phố có giá cao nhất.

c) Đối với thửa đất có cùng khoảng cách đến nhiều đường phố, hẻm có giá đất khác nhau thì được xác định theo đường phố có giá cao nhất;

d) Đối với thửa đất mà phần mặt tiền tiếp giáp với các tuyến đường là mương lộ có chiều rộng dưới 3 mét (không phân biệt đã tự san lấp hay chưa san lấp) hoặc đường dân sinh thì giá đất được tính bằng giá đất của thửa đất tiếp giáp với đường phố; tính bằng 80% giá của thửa đất tiếp giáp với đường phố nếu chiều

rộng của nương lộ rộng từ 3 mét trở lên. Trường hợp nương lộ đã san lấp toàn tuyến thì giá đất được tính bằng giá đất quy định ở khoản 3 Điều 13 của Quy định này.

e) Việc xác định giá đất ở theo các quy định tại khoản 3, khoản 4 và điểm a, điểm b, điểm c, điểm d khoản 5 Điều này nếu thấp hơn giá đất tối thiểu quy định tại khoản 3 Điều 13 của Quy định này thì được tính bằng mức giá đất tối thiểu.

Điều 8. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

Đất ở tại nông thôn được xác định giá theo 3 khu vực đất và trong mỗi khu vực đất được chia thành 4 vị trí như sau:

a) Khu vực 1

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

Phân loại lộ:

- Lộ loại 1 bao gồm: các lộ nằm đối diện nhà lồng chợ, các trục lộ giao thông chính.
- Lộ loại 2 bao gồm: các lộ nằm đối diện bến tàu, bến xe; các đường huyện (có tên trong Phụ lục số 2); các đường nội bộ có kích thước mặt đường rộng từ 7 mét trở lên.
- Lộ loại 3 bao gồm: các đường nội bộ có kích thước mặt đường rộng từ 5 mét đến dưới 7 mét.
- Lộ loại 4 bao gồm: các đường nội bộ còn lại.

Phân Vị trí:

- Vị trí 1: áp dụng đối thửa đất trong phạm vi 20 mét tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của các lộ. Giá đất của vị trí 1 được quy định tại khoản 2 Điều 13 của Quy định này.
- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất trong phạm vi từ trên 20 mét đến mét thứ 50 tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của các lộ. Giá đất của vị trí 2 được tính bằng 50% giá đất vị trí 1.
- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất trong phạm vi từ trên 50 mét đến mét thứ 100 tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của các lộ. Giá đất của vị trí 3 được tính bằng 30% giá đất vị trí 1.
- Vị trí 4: áp dụng đối với các thửa đất còn lại, giá đất của vị trí 4 được tính bằng 20% giá đất vị trí 1.

b) Khu vực 2:

Đất khu vực 2 là đất ở nằm trong phạm vi 100 mét (được tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ) của các trục lộ giao thông chính, đường huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đất ở khu vực 2 được phân chia thành 4 loại lộ và 4 vị trí đất như sau:

Phân loại lộ:

- Trục lộ giao thông chính, đường huyện: được chia thành 02 loại lộ, được xác định từ lộ loại 1 đến lộ loại 2 tùy theo khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng.
- Các đường huyện còn lại: được chia thành 2 loại lộ, được xác định từ lộ loại 3 đến lộ loại 4 tùy theo khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng.

Phân vị trí:

Được phân thành 4 vị trí như đối với đất khu vực 1 quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 8 của Quy định này.

c) Khu vực 3:

Đất khu vực 3 là đất ở khu vực nông thôn còn lại (ngoài đất ở khu vực 1 và khu vực 2). Giá đất ở khu vực 3 được xác định theo 4 vị trí, như sau:

- Vị trí 1: thửa đất tiếp giáp với mặt tiền đường liên ấp (lộ xã) có cơ sở hạ tầng là nhựa hoặc bê tông, xi măng hoặc được trải đá cấp phối.

- Vị trí 2: thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường liên ấp (lộ xã) hiện trạng là đường đất; thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường liên ấp (lộ xã) và nằm sau thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường liên ấp (lộ xã) có cơ sở hạ tầng là nhựa hoặc bê tông, xi măng hoặc được trải đá cấp phối.

- Vị trí 3: thửa đất tiếp giáp với kênh, rạch mà đường dân sinh không liên tục hoặc không có đường dân sinh.

- Vị trí 4: áp dụng với các thửa đất còn lại.

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

a) Giá đất ở khu vực 1 tại nông thôn được quy định khoản 2 Điều 13

Quy định này là giá đất của vị trí 1, các vị trí còn lại được xác định theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 8 Quy định này.

b) Giá đất ở khu vực 2 tại nông thôn được quy định khoản 2 Điều 13

Quy định này là giá đất của vị trí 1, các vị trí còn lại trong phạm vi 100 mét tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của lộ được xác định theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 8 Quy định này; đối với đất nằm ngoài phạm vi 100 mét tính từ mép ngoài phạm vi đất bảo vệ, bảo trì đường bộ của lộ được xác định theo giá đất khu vực 3 của đất ở tại nông thôn.

c) Giá đất ở khu vực 3 tại nông thôn được tính bằng tổng diện tích của đất theo từng vị trí nhân với bảng giá đất quy định tại khoản 2 Điều 13 của Quy định này.

d) Xử lý một số trường hợp cụ thể về giá đất ở nông thôn:

- Thửa đất có vị trí tiếp giáp từ 2 lộ trở lên thì được xác định theo giá đất của loại lộ có giá đất cao nhất; thửa đất nằm cùng trên nhiều khu vực hoặc vị trí đất khác nhau thì được tính theo giá đất của khu vực, vị trí có giá đất cao nhất.

- Đối với thửa đất thuộc khu vực 1 và khu vực 2 mà phần mặt tiền tiếp giáp với các trục lộ là mương lộ có chiều rộng dưới 3 mét (không phân biệt đã tự san lấp hay chưa san lấp) hoặc đường dân sinh thì giá đất được tính bằng giá đất của thửa đất tiếp giáp với lộ giao thông; tính bằng 80% giá của thửa đất tiếp giáp với trục lộ nếu chiều rộng của mương lộ rộng từ 3 mét trở lên. Trường hợp mương lộ đã san lấp toàn tuyến thì giá đất được tính bằng giá đất quy định ở khoản 2 Điều 13 Quy định này.

- Việc xác định giá đất ở theo các quy định tại điểm a, điểm b, khoản 3 Điều này nếu thấp hơn giá đất tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 13 Quy định này thì được tính bằng mức giá đất tối thiểu.

Điều 9. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được phân loại theo loại đường phố, vị trí đất đối với đô thị và phân chia khu vực đất ở vùng nông thôn như quy định tại Điều 7, Điều 8 của Quy định này.

2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được xác định giá bằng 70% giá đất ở cùng khu vực (đô thị và nông thôn), cùng vị trí đất.

3. Trường hợp đối với những khu đất, thửa đất xác định giá theo mục đích sản xuất kinh doanh nhưng khi định giá không áp dụng được quy định tại Điều 7, Điều 8 thì Hội đồng xác định giá đất Tỉnh thực hiện xác định giá đất theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Điều 10. Giá đất áp dụng đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp)

Đất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp) được phân chia đất thuộc vùng thôn thôn và đất thuộc khu vực đô thị được xác định giá đất, vị trí xác định giá đất như đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Điều 11. Giá đất áp dụng đối với đất sông, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng

1. Đất sông, kênh, rạch được tính bằng giá đất của vị trí thấp nhất của bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất trên cùng địa bàn huyện, thị xã, thành phố theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quy định này.

2. Đất có mặt nước chuyên dùng được tính bằng giá đất của vị trí cao nhất của bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất trên cùng địa bàn huyện, thị xã, thành phố theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quy định này.

Điều 12. Giá đất áp dụng đối với nhóm đất chưa sử dụng

Giá đất đối với nhóm đất chưa sử dụng thì được căn cứ vào mục đích sử dụng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao và quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 của Quy định này để xác định giá đất.

Điều 13. Bảng giá các loại đất

1. Giá đất nông nghiệp (ban hành kèm theo tại Phụ lục số 1).
2. Giá đất ở tại nông thôn (ban hành kèm theo tại Phụ lục số 2).
3. Giá đất ở tại đô thị (ban hành kèm theo tại Phụ lục số 3).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố.

Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối với các phòng, ban có liên quan tiến hành khảo sát giá đất trên thị trường tại địa bàn của địa phương mình quản lý, báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ 06 tháng 01 lần; thời gian gửi báo cáo trước ngày 05 tháng 05 và 05 tháng 10 hàng năm để làm cơ sở đề xuất Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành giá các loại đất áp dụng vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 15. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành Tỉnh có liên quan

1. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:
 - a) Theo dõi tình hình biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường xuyên trên thị trường, tổ chức thống kê giá đất, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Tỉnh báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường theo quy định.
 - b) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố tổ chức điều tra, khảo sát giá đất để xây dựng phương án giá các loại đất gửi Sở Tài chính phối hợp với Sở Xây dựng, Cục Thuế thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành bảng giá đất áp dụng vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.
 - c) Đề xuất việc giải quyết các trường hợp vướng mắc về giá đất, tổng hợp và cung cấp thông tin, dữ liệu về giá đất.
2. Giám đốc Sở Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định phương án giá các loại đất theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.
3. Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm: xác định quy hoạch xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao để phục vụ cho công tác xác định giá các loại đất.

Điều 16. Xử lý vấn đề phát sinh khi ban hành

Các hồ sơ có đủ điều kiện kê khai nộp các khoản thu liên quan đến đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định về thủ tục và trình tự giải quyết công việc theo cơ chế một cửa thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường ngành tài nguyên và môi trường; các dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước trước ngày 01 tháng 01 năm 2013 thì giá đất để áp dụng là giá đất ban hành tại Quyết định số 35/2011/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Trường hợp bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

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