

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2008

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

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;

Căn cứ Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính Phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 34/2007/NQ-HĐND ngày 20/12/2007 của Hội đồng nhân dân tỉnh khoá XII, kỳ họp thứ 8 về việc phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2008;

Xét đề nghị của liên sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2008, như sau:

1. Nhóm đất phi nông nghiệp

1.1. Giá đất ở:

a. Giá đất ở tại đô thị (thành phố Ninh Bình là đô thị loại III, thị xã Tam Điệp và thị trấn thuộc các huyện là đô thị loại V).

b. Giá đất ở ven đô thị, đầu mỗi giao thông, ven trục đường giao thông, gần khu Thương mại, khu Du lịch, khu Công nghiệp.

c. Giá đất ở tại nông thôn.

(Có bảng giá các loại đất ở chi tiết của từng huyện, thành phố, thị xã kèm theo)

1.2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

a. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị thuộc thành phố Ninh Bình bằng 70% giá đất ở tại đô thị cùng loại đường phố và vị trí theo bảng giá đất ở đô thị của thành phố Ninh Bình (đô thị loại III).

b. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị thuộc thị xã Tam Điệp và thị trấn thuộc các huyện bằng 75% giá đất ở thị xã Tam Điệp và thị trấn thuộc các huyện cùng loại đường phố, vị trí tại bảng giá đất ở đô thị thị xã Tam Điệp và bảng giá đất ở thị trấn thuộc các huyện (đô thị loại V).

c. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ven đô thị, bám các trục đường giao thông bằng 75% giá đất ở cùng loại đường, vị trí tại bảng giá đất ở liền kề đô thị, bám các trục đường giao thông.

d. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu dân cư nông thôn xã đồng bằng tính bằng 75% giá đất ở tại nông thôn xã đồng bằng; tại khu dân cư nông thôn xã miền núi tính bằng 70% giá đất ở tại nông thôn xã miền núi.

2. Nhóm đất nông nghiệp:

- a. Giá đất trồng cây hàng năm;
- b. Giá đất trồng cây lâu năm;
- c. Giá đất nuôi trồng thủy sản;
- d. Giá đất rừng sản xuất;

(Có bảng giá các loại đất nông nghiệp chi tiết của từng huyện, thành phố, thị xã kèm theo)

Điều 2. a. Giá các loại đất tại Điều 1 là căn cứ để: Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất; 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 hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ nhà đất; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân.

b. Mức giá các loại đất phi nông nghiệp được quy định tại khoản 1, Điều 1 áp dụng cho mỗi khuôn viên có chiều sâu là 20m (ở phía trước), chiều sâu còn lại (từ mét thứ 21 trở đi) được tính như sau:

- Bằng 70% mức giá đất ở phía trước của mỗi vị trí đối với khuôn viên có chiều sâu dưới 60m;
- Bằng 60% mức giá đất ở phía trước của mỗi vị trí đối với khuôn viên có chiều sâu từ 60m đến dưới 100m;
- Bằng 50% mức giá đất ở phía trước của mỗi vị trí đối với khuôn viên có chiều sâu từ 100m đến dưới 140m;
- Bằng 40% mức giá đất ở phía trước của mỗi vị trí đối với khuôn viên có chiều sâu từ 140m đến dưới 200m;
- Bằng 30% mức giá đất ở phía trước của mỗi vị trí đối với khuôn viên có chiều sâu từ 200m đến dưới 300m;
- Bằng 20% mức giá đất ở phía trước của mỗi vị trí đối với khuôn viên có chiều sâu từ 300m trở lên.

Mức giá đất ở bình quân thấp nhất của mỗi khuôn viên có chiều sâu và theo cách tính nêu trên không được thấp hơn mức giá đất ở khu dân cư còn lại của xã, phường, thị trấn đó.

c. Giá đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực dân cư nông thôn, tại đô thị, ven đô thị, ven trục đường giao thông, đầu mối giao thông, gần Khu thương mại, Khu du lịch, Khu công nghiệp được áp dụng như sau:

c.1. Đối với các khu đất đã xây dựng công trình hoặc nhà ở có cốt đất đã san nền theo quy hoạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt là mức giá được quy định tại khoản 1, Điều 1 trên đây.

c.2. Đối với các khu đất chưa xây dựng công trình hoặc nhà ở có cốt đất tự nhiên chưa san nền khi thu hồi đất được áp dụng như sau:

- Vị trí có độ sâu từ 01m đến 02 m được tính bằng 80% mức giá của cùng vị trí loại đất đó có cốt đất đã san nền theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Vị trí có độ sâu từ trên 02m được tính bằng 70% mức giá của cùng vị trí loại đất đó có cốt đất đã san nền theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d. Khu vực đất giáp ranh giữa các huyện, thành phố, thị xã:

d.1 Đất nông nghiệp: khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính giữa các huyện, thành phố, thị xã vào sâu địa phận mỗi huyện, thành phố, thị xã là 1000m.

d.2. Đất phi nông nghiệp:

- Đất phi nông nghiệp ở nông thôn: khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính giữa các huyện, thành phố, thị xã vào sâu địa phận mỗi huyện, thành phố, thị xã là 600m.

- Đất phi nông nghiệp ở đô thị: khu vực giáp ranh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính hết đô thị tính vào sâu địa phận khu vực ven đô thị là 400m.

d.3. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa hộ này với hộ khác, giữa xã (phường, thị trấn) này với xã (phường, thị trấn) khác, giữa huyện, thành phố, thị xã này với huyện, thành phố, thị xã khác nếu cùng điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng, có cùng mục đích sử dụng tương tự nhau hoặc cùng vị trí đất và liền điền, liền thổ thì áp dụng hệ số giá bằng 0,9 so với vị trí có mức giá cao hơn để tạo nên sự tương đối cân bằng với nhau.

Trường hợp khu vực đất giữa các huyện, thành phố, thị xã bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng từ 50m trở xuống thì khu vực giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh, chân đò, chân đèo, chân núi của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh, chân đò, chân đèo, chân núi vào sâu địa giới của huyện, thành phố, thị xã theo qui định tại điểm d.1, d.2, d.3 nêu trên; nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh, đò, đèo núi trên 50m thì không xếp loại đất giáp ranh.

đ. 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) và đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật) áp dụng mức giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở vùng lân cận.

e. 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 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 đô thị 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, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa) áp dụng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề.

f. Đất sông ngòi kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản, nếu 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 thì áp dụng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề)

g. Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp xây dựng vườn ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng 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 áp dụng giá đất nông nghiệp liền kề.

h. Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở không được xác định là đất ở thì giá đất được áp dụng bằng 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm cao nhất của xã đó, nếu xã đó không có bảng giá đất trồng cây lâu năm thì giá đất được áp dụng bằng 2 lần mức giá đất trồng cây hàng năm cao nhất của xã đó, nhưng không được cao hơn giá đất ở cùng vị trí liền kề.

i. Đối với giá đất ở khu dân cư còn lại khi được qui hoạch và xây dựng các đường phố mới, xây dựng khu dân cư mới, UBND các huyện, thành phố, thị xã phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh xây dựng mức giá cụ thể trình UBND tỉnh quyết định để thực hiện.

k. Khi giá đất thực tế trên địa bàn có biến động không còn phù hợp với giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt; UBND các huyện, thành phố, thị xã xác định mức giá đất cụ thể kèm theo bản đồ quy hoạch đường phố mới, khu dân cư mới và giải trình giá đất các khu vực liền kề, báo cáo liên Sở Tài chính, Tài Nguyên và Môi trường, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh để thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh giá đất cho phù hợp, nhưng không được cao hơn mức giá quy định tại tiết 2 khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP.

l. Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường của một số hoặc tất cả các loại đất trong bảng khung giá đất thực tế có biến động như qui định tại Điều 7 Nghị định số 188/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ, UBND các huyện, thành phố, thị xã báo cáo UBND tỉnh (qua sở Tài chính) để báo cáo Bộ Tài chính xây dựng lại khung giá đất trình Chính phủ điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 3. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài Nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh hướng dẫn thực hiện Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2008 và thay thế Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 28/12/2006 về việc phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2007.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Du lịch, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Trưởng ban quản lý các khu công nghiệp; Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
 - Bộ Tài chính;
 - Thường trực Tỉnh uỷ;
 - Thường trực HĐND tỉnh;
 - Chủ tịch, các PCTUBND tỉnh;
 - Chánh, Phó VPUBND tỉnh;
 - Lưu VT13427, VP3,4,5;
- TN/05.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đình Quốc Trị