

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

QUY ĐỊNH

Về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2009
(Ban hành kèm theo Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 12 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

Chương I

PHÂN LOẠI ĐẤT VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1. Phân loại đất

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

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ để:

a) Tính thuế sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất, thuế nhà 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;

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 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 khởi điểm quyền sử dụng đất không được thấp hơn mức giá đất theo Quy 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.

Chương II **BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

Điều 3. Giá nhóm đất nông nghiệp

1. Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm và đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại nông thôn.

Phân loại vị trí đất nông nghiệp tại nông thôn như sau:

- Vị trí 1: Từ mốc lộ giới vào 200 mét đối với đường quốc lộ, tỉnh lộ; các tuyến đường 25B, đường 319, đường số 2 thuộc huyện Nhơn Trạch.

- Vị trí 2: Bao gồm:

+ Từ mét thứ 201 đến mét thứ 300 đối với đường quốc lộ, tỉnh lộ; các tuyến đường 25B, đường 319, đường số 2 thuộc huyện Nhơn Trạch.

+ Từ mốc lộ giới vào 200 mét đối với đường liên huyện, liên xã.

- Vị trí 3: Áp dụng cho các vị trí còn lại.

Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ lề đường đến mốc lộ giới, nếu đủ điều kiện để bồi thường theo quy định của pháp luật thì được xác định cùng vị trí với thửa đất từ mốc lộ giới vào 200m của tuyến đường đó.

(Kèm theo phụ lục quy định mức giá cụ thể cho từng vị trí)

2. Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất: Mức giá quy định tại phụ lục kèm theo bảng Quy định này.

3. Đất nuôi trồng thủy sản: Mức giá quy định tại phụ lục kèm theo bảng Quy định này.

4. Đất nông nghiệp tại đô thị: Mức giá quy định tại phụ lục kèm theo bảng Quy định này.

5. Đất nông nghiệp khác được quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng vị trí.

Điều 4. Giá nhóm đất phi nông nghiệp

1. Đất ở tại đô thị

Đất ở tại đô thị bao gồm thị trấn; phường thuộc thị xã, thành phố được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị.

Đất đô thị được xác định theo loại đường phố và vị trí, bao gồm 4 vị trí:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất mặt tiền đường phố chính từ mốc lộ giới đường vào sâu 40m. Đất mặt tiền của đường vào chợ và lòng chợ tại thành phố Biên Hòa lấy bằng với mặt tiền đường chính tương ứng.

Trường hợp thửa đất mặt tiền có chiều sâu lớn hơn 40m (tính từ mốc lộ giới) được tính theo quy định sau đây:

- + Từ mét thứ 41 đến mét thứ 100: Tính bằng 50% giá đất mặt tiền.
- + Từ mét thứ 101 đến mét thứ 150 tính bằng 30% giá đất mặt tiền.
- + Từ mét thứ 151 trở đi tính bằng giá đất thuộc vị trí 3 cùng đường phố.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với đất trong ngõ, hẻm có rải nhựa, rải đá cấp phối, tráng bê tông xi măng $\geq 4m$ và đường đất rộng $\geq 5m$ cách mốc lộ giới trục đường phố chính $< 200m$.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với đất ở trong ngõ, hẻm có rải nhựa, rải đá cấp phối, tráng bê tông xi măng $\geq 4m$ và đường đất rộng $\geq 5m$ cách mốc lộ giới trục đường phố chính từ 200m đến dưới 1.000m.

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

(Kèm theo phụ lục quy định mức giá cụ thể cho từng vị trí)

2. Đất ở tại nông thôn

a) Đất ở tại các xã thuộc thành phố Biên Hòa: Gồm 3 xã Hóa An, Tân Hạnh và Hiệp Hòa được chia thành 6 vị trí:

- Vị trí 1: Là thửa đất mặt tiền đường từ lộ giới vào sâu 40m đối với đường:

+ Nguyễn Ái Quốc, Bùi Hữu Nghĩa, Nguyễn Văn Lung, Hoàng Minh Chánh, Nguyễn Thị Tồn tại xã Hóa An;

+ Bùi Hữu Nghĩa tại xã Tân Hạnh;

+ Nguyễn Tri Phương, Đặng Đại Độ, Đỗ Văn Thi, Nguyễn Văn Tron, Bình Kính (đoạn từ đường Đặng Đại Độ đến Đá Hàn) tại xã Hiệp Hòa.

Trường hợp thửa đất mặt tiền có chiều sâu lớn hơn 40m (tính từ mốc lộ giới) được tính theo quy định sau:

+ Từ mét thứ 41 đến mét thứ 100: Tính bằng 50% giá đất mặt tiền.

+ Từ mét thứ 101 trở đi: Tính bằng 30% giá đất mặt tiền.

- Vị trí 2: Đất mặt tiền các đường nhựa còn lại và các đường vào chợ, đường chợ của 3 xã trên. Cách xác định giá đất mặt tiền tương tự như đất vị trí 1.

- Vị trí 3: Đất phía sau mặt tiền đường thuộc vị trí 1, vị trí 2 có đường hẻm $\geq 6m$.

- Vị trí 4: Đất mặt tiền đường rải đá cấp phối, đường xi măng $\geq 4m$ và $< 6m$.

- Vị trí 5: Đất các mặt tiền các đường đất $\geq 4m$ và $< 6m$.

- Vị trí 6: Áp dụng cho các lô đất còn lại.

(Kèm theo phụ lục quy định mức giá cụ thể cho từng vị trí)

b) Đất ở tại mặt tiền các trục đường giao thông chính:

Vị trí đất ở tại mặt tiền các trục đường giao thông chính được xác định tương tự với vị trí 1 tại điểm a khoản 2 Điều 4 bảng Quy định này.

Thửa đất ở phía sau mặt tiền các trục đường giao thông chính được tính như đất ở tại nông thôn.

Trường hợp đất ở tại mặt tiền các trục đường giao thông chính thuộc khu vực đất giáp ranh thì vận dụng thêm nguyên tắc tính giá đất khu vực giáp ranh theo Điều 8 bảng Quy định này.

(Kèm theo phụ lục quy định mức giá cụ thể ở các tuyến đường)

c) Đất mặt tiền các đầu mối giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch

- Huyện Thống Nhất: Khu vực mặt tiền các chợ Phúc Nhạc (xã Gia Tân 3), chợ Dốc Mơ (Gia Tân 1), chợ Võ Đồng (Gia Kiệm), chợ Dầu Giây (xã Bàu Hàm 2), chợ Hưng Lộc và mặt tiền các chợ còn lại.

- Huyện Long Thành, Nhơn Trạch: Khu vực mặt tiền các chợ.

- Huyện Trảng Bom: Khu vực mặt tiền các chợ An Chu (Bắc Sơn), chợ Đông Hòa (Đông Hòa), chợ Quảng Biên (Quảng Tiến), chợ Mới (thị trấn Trảng Bom) và mặt tiền các chợ còn lại.

(Kèm theo phụ lục quy định mức giá cụ thể cho từng khu vực)

d) Đất ở tại nông thôn

- Vị trí 1: Đất mặt tiền chợ nông thôn và các khu du lịch, khu vui chơi, đất mặt tiền trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã, cách trung tâm xã dưới 500m.

- Vị trí 2: Đất mặt tiền các đường nhựa, bê tông xi măng, đường cấp phối ở nông thôn nằm cách trung tâm xã hoặc cụm xã, chợ nông thôn, khu du lịch, khu vui chơi, khu công nghiệp từ 500m đến dưới 2.000m.

- Vị trí 3: Đất mặt tiền các đường nhựa, bê tông xi măng còn lại ở nông thôn, các đường $\geq 4\text{m}$ tại các trung tâm xã, cụm xã, đất mặt tiền đường đất $\geq 6\text{m}$ tiếp giáp với trung tâm xã hoặc cụm xã, chợ nông thôn, khu du lịch, khu vui chơi, khu công nghiệp.

- Vị trí 4: Đất mặt tiền đường đất $\geq 4\text{m}$, các đường còn lại tại trung tâm xã, khu dân cư tập trung.

- Vị trí 5: Đất mặt tiền đường đất $\geq 2\text{m}$ và $< 4\text{m}$.

- Vị trí 6: Đất các khu vực còn lại.

(Kèm theo phụ lục quy định mức giá cụ thể cho các vị trí)

Giá đất ở tại nông thôn được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với đất ở mặt tiền các trục lộ giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch đã quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 4 bảng Quy định này thì áp dụng giá đất theo mức quy định đã nêu; đối với đất nằm ở khu vực khác thì áp dụng đơn giá theo điểm d khoản 2 “Đất ở tại nông thôn”.

- Giá đất quy định theo điểm d khoản 2 “Đất ở tại nông thôn” không áp dụng cho các vị trí đã được quy định tại điểm a khoản 2, Điều 4 bảng Quy định này.

3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn của hộ gia đình, cá nhân được giao sử dụng ổn định lâu dài được xác định bằng với giá đất ở tại nông thôn cùng vị trí.

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao sử dụng có thời hạn được xác định bằng với giá đất ở cùng vị trí nhân với hệ số 0,5 nhưng không vượt quá mức giá tối đa và không thấp hơn mức giá tối thiểu.

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn được xác định như trên tại khoản này và không phân biệt chiều sâu của thửa đất.

4. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị của hộ gia đình, cá nhân được giao sử dụng ổn định lâu dài được xác định bằng với giá đất ở tại đô thị cùng vị trí.

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao sử dụng có thời hạn được xác định bằng với giá đất ở cùng vị trí nhân với hệ số 0,5 nhưng không thấp hơn mức giá tối thiểu.

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị được xác định như trên tại khoản này và không phân biệt chiều sâu của thửa đất.

5. 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 các 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), tính bằng giá đất ở liền kề được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 bảng Quy định này hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

6. 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) tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề được quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 bảng Quy định này hoặc giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

7. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa tính bằng giá các loại đất liền kề được quy định tại Điều 3, Điều 4 bảng Quy định này.

8. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng mức giá đất nuôi trồng thủy sản; 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 tính bằng giá đất phi nông nghiệp liền kề được quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7 Điều 4 bảng Quy định này hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

Điều 5. Nhóm đất chưa sử dụng

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), khi cần định mức giá, căn cứ vào giá các loại đất liền kề được quy định tại Điều 3, Điều 4 bảng Quy định này để xác định giá.

Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, giá đất được xác định theo khung giá đất cùng loại và mục đích sử dụng mà cấp có thẩm quyền cho phép.

Chương III CÁC TRƯỜNG HỢP KHÁC

Điều 6. Giá đất trong các trường hợp sau được tính bằng mức giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1 của khu vực cùng vùng trong xã:

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;
- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
- Đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ngoài cùng của khu dân cư.

Điều 7. Giá các thửa đất có nhiều vị trí, liền kề nhiều loại đường phố, khu vực, loại đất

1. Đối với những thửa đất có hai mặt tiền đường trở lên thì xác định giá đất theo mặt tiền đường có mức giá cao nhất.

2. Đối với những thửa đất được xác định có từ 2 vị trí trở lên thì xác định giá đất theo vị trí có mức giá cao nhất.

3. Đối với thửa đất được quy định tại khoản 5 Điều 4 bảng Quy định này có vị trí liền kề với 2 vị trí trở lên thì xác định giá đất theo vị trí liền kề có giá cao nhất.

4. Đối với những thửa đất được quy định tại khoản 6, khoản 8 Điều 4 bảng Quy định này có vị trí liền kề với 2 loại đất trở lên thì xác định giá đất theo loại đất liền kề có giá cao nhất.

5. Đối với những thửa đất được quy định tại khoản 7 Điều 4 bảng Quy định này có vị trí liền kề với 2 loại đất trở lên thì xác định giá đất theo loại đất liền kề có giá thấp nhất.

Điều 8. Giá đất tại các khu vực giáp ranh

Giá đất tại các khu vực giáp ranh trong các trường hợp sau được xác định theo nguyên tắc giá đất khu vực có mức giá thấp hơn được tính bằng mức giá ở khu vực giáp ranh có mức giá cao hơn:

1. Khu vực đất giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 200 mét đối với đất nông nghiệp và 100 mét đối với đất phi nông nghiệp.

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 200 mét đối với đất nông nghiệp và 100 mét đối với đất phi nông nghiệp.

2. Khu vực đất giáp ranh giữa các phường, xã (thuộc thành phố Biên Hòa), các phường (thuộc thị xã Long Khánh), thị trấn với các xã được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 100 mét đối với các loại đất.

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 100 mét đối với các loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng trên 100 mét thì không được xếp loại đất giáp ranh trong tất cả các trường hợp trên.

Điều 9. Các quy định khác

1. Đối với con đường có bề rộng không đều nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) cách xác định vị trí đất của từng thửa căn cứ vào bề rộng của đoạn hẹp nhất trên tuyến đường để xác định cho các thửa đất còn lại.

2. Tại các trục đường giao thông chính, đường phố chính trong đô thị được phân thành các đoạn có mức giá khác nhau (không bao gồm khu vực giáp ranh) thì giá đất của 2 thửa đất tiếp giáp giữa hai đoạn (nhưng không vượt quá

10 mét về mỗi bên) được xác định theo nguyên tắc đơn giá của thửa đất bên đoạn đường có mức thấp hơn được tính bằng mức trung bình cộng của đơn giá 2 đoạn liền kề trên.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa đề xuất ý kiến trình UBND tỉnh quyết định./.

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

Đinh Quốc Thái