

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

QUY ĐỊNH
GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SÓC TRĂNG
(Ban hành kèm theo Quyết định số 47/2009/QĐ-UBND ngày 21/12/2009
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Chương I
PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1. Quy định giá các loại đất này được áp dụng làm căn cứ để:

1. Tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân khi sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.
2. Tính tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.
3. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của Luật Đất đai.
4. 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 của Luật Đất đai.
5. Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.
6. 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 theo quy định của Luật Đất đai.
7. 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.
8. Những trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Giá đất theo 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

GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ VÀ GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN, GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM, GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, GIÁ ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN, GIÁ ĐẤT TRỒNG RỪNG, GIÁ ĐẤT LÀM MUỐI

Mục 1

GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ VÀ GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN

Điều 3. Giá đất ở tại đô thị và giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được quy định tại các Phụ lục số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 và 14 đính kèm Quy định này.

Điều 4. Phạm vi điều chỉnh khi áp dụng giá đất ở tại đô thị và giá đất ở tại nông thôn (được quy định cụ thể tại các Phụ lục từ 1 đến 14):

1. Giá đất ở tại đô thị quy định tại các Phụ lục từ 1 đến 10 được áp dụng như sau:

a) Vị trí 1 theo điểm a, khoản 4, Điều 4, Quy định về tiêu thức, tiêu chí và phân khu vực, phân vị trí đất, phân loại đường phố làm căn cứ định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (ban hành theo Quyết định số 41/2009/QĐ-UBND ngày 20/11/2009 của UBND tỉnh Sóc Trăng).

b) Đối với các thửa đất ở vị trí 2 và 3 (ngoại trừ đất ở tại đô thị có vị trí trong các hẻm của các tuyến đường trên địa bàn thành phố, thị trấn giáp các tuyến đường được quy định tại Điều 5, Quy định này) thì giá đất của thửa đất đó được tính như sau:

- Vị trí 2: Từ trên 30m đến 70m, giá đất được tính bằng 50% của phần giáp đường quy định tại các phụ lục từ 1 đến 10.

- Vị trí 3: Từ trên 70m, giá đất được tính bằng 50% giá đất ở vị trí 2.

2. Đối với đất ở tại nông thôn quy định tại các Phụ lục từ 1 đến 11 được áp dụng như sau:

a) Vị trí 1 được áp dụng quy định tại điểm a, Điều 6 của Quy định về tiêu thức, tiêu chí và phân khu vực, phân vị trí đất, phân loại đường phố làm căn cứ định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (ban hành theo Quyết định số 41/2009/QĐ-UBND ngày 20/11/2009 của UBND tỉnh Sóc Trăng).

b) Đối với các thửa đất ở vị trí 2 được áp dụng quy định tại điểm b, Điều 6 của Quy định về tiêu thức, tiêu chí và phân khu vực, phân vị trí đất, phân loại đường phố làm căn cứ định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (ban hành theo Quyết định số 41/2009/QĐ-UBND ngày 20/11/2009 của UBND tỉnh Sóc Trăng).

c) Đối với các thửa đất ở vị trí 3 được áp dụng quy định tại điểm c, Điều 6 của Quy định về tiêu thức, tiêu chí và phân khu vực, phân vị trí đất, phân loại đường phố làm căn cứ định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (ban hành theo Quyết định số 41/2009/QĐ-UBND ngày 20/11/2009 của UBND tỉnh Sóc Trăng).

3. Đối với các tuyến đường có mương lộ kèm theo, giá đất ở phía bên mương lộ được tính như sau:

a) Trên địa bàn huyện Kế Sách và Mỹ Xuyên được tính bằng 50% giá đất phía bên đất liền cùng tuyến đường.

b) Trên địa bàn các huyện còn lại và thành phố Sóc Trăng được tính bằng 70% giá đất ở phía bên đất liền cùng tuyến đường.

Điều 5. Giá đất ở tại đô thị có vị trí trong các đường hẻm của các tuyến đường trên địa bàn thành phố, thị trấn được tính theo giá đất của các thửa đất giáp với các tuyến đường nhân với hệ số sau:

1. Hẻm cấp 1 :

a) Vị trí 1: Thửa đất cách đầu hẻm không quá 300m: 0,4;

b) Vị trí 2: Thửa đất cách đầu hẻm trên 300m đến 500m: 0,3;

c) Vị trí 3: Thửa đất cách đầu hẻm trên 500m hoặc trong các hẻm phụ: 0,2.

2. Hẻm cấp 2 :

a) Vị trí 1: Thửa đất cách đầu hẻm không quá 100m: 0,3;

b) Vị trí 2: Thửa đất cách đầu hẻm trên 100m đến 200m: 0,2;

c) Vị trí 3: Thửa đất cách đầu hẻm trên 200m hoặc trong hẻm phụ: 0,1.

3. Hẻm cấp 3:

a) Vị trí 1 : Thửa đất cách đầu hẻm không quá 100m: 0,2;

b) Vị trí 2 : Thửa đất cách đầu hẻm trên 100m đến 200m: 0,12;

c) Vị trí 3 : Thửa đất cách đầu hẻm trên 200m hoặc trong các hẻm phụ: 0,08.

Giá đất trong các đường hẻm được tính theo quy định trên nhưng trên địa bàn thành phố Sóc Trăng không được thấp hơn 120.000 đồng/m² và trên địa bàn thị trấn các huyện không được thấp hơn 100.000 đồng/m². Trường hợp thửa đất

nằm tại vị trí có nhiều đường hẻm thông nhau giáp với nhiều tuyến đường, giá đất của đường để làm căn cứ tính giá đất cho hẻm là đường có khoảng cách gần nhất đến vị trí thửa đất đó.

Điều 6. Đất ở tại góc đường (đối với các tuyến đường có tên tại các Phụ lục từ 1 đến 10, không kể các hẻm), có 2 cạnh giáp với 2 đường thì giá đất được áp dụng là giá đất của tuyến đường mà khu đất đó mang địa chỉ nhân với hệ số 1,2. Trường hợp khu đất chưa có địa chỉ cụ thể thì tính theo giá tuyến đường có mức giá cao hơn.

Mục 2

GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN, ĐẤT TRỒNG RỪNG, ĐẤT LÀM MUỐI

Điều 7.

1. Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất và đất làm muối trên địa bàn các huyện, thành phố được quy định từ các Phụ lục 2a đến 10a và tại Phụ lục 11 đính kèm Quy định này.

2. Đối với diện tích đất nuôi trồng thủy sản rải rác trên địa bàn tỉnh chưa được xác định khu vực, vị trí trong quy định này, trường hợp khi Nhà nước có thu hồi đất được lấy giá đất trồng cây hàng năm liền kề để xác định mức giá cụ thể.

3. Đối với các loại đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm nằm trong phạm vi quy hoạch khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn và đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở thì được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm theo vị trí 1 tương ứng trong khu vực.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản tương ứng với khu vực và vị trí quy định tại Phụ lục 11, các Phụ lục từ 2a đến 10a đính kèm Quy định này. Trường hợp sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng, khai thác thủy sản, thì căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp liền kề hoặc tại vùng lân cận gần nhất (nếu không có liền kề) để xác định mức giá cụ thể.

Chương III

GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH VÀ PHI NÔNG NGHIỆP KHÁC

Điều 8. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (không bao gồm đất ở đã được quy định tại các Phụ lục từ 1 đến 10 và Phụ lục 14) được quy định như sau:

1. Đối với các hoạt động sản xuất trực tiếp ra hàng hóa, sản phẩm; các hoạt động kinh doanh dịch vụ trong lĩnh vực y tế, giáo dục đào tạo, dạy nghề áp dụng theo các vị trí tương ứng đất ở liền kề tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Mức giá được xác định bằng 50% giá đất ở liền kề.

2. Đối với những lĩnh vực kinh doanh, dịch vụ khác còn lại áp dụng theo các vị trí tương ứng đất ở liền kề tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Mức giá được xác định bằng 70% giá đất ở liền kề.

3. Giá đất ở liền kề nêu tại khoản 1, khoản 2, Điều này được xác định theo Điều 3, 4, 5, 6, Quy định này.

Điều 9. Việc xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của thửa đất được xác định trên cơ sở giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được quy định tại Điều 8, Quy định này.

Điều 10. Mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp xác định tại Điều 8, Quy định này là mức giá đã tính đến các chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư sản xuất kinh doanh. Các trường hợp đầu tư không đúng mục đích trên diện tích đất đã áp dụng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 11. Các đối tượng điều chỉnh khác:

1. Đối với giá thuê đất sản xuất, kinh doanh trong các khu công nghiệp, các khu du lịch được UBND tỉnh ban hành quy định riêng thì không áp dụng mức giá theo Điều 8, Quy định này.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác (gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác nghệ thuật, đất sử dụng vào mục đích công cộng...): Giá đất được căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) đã quy định để xác định mức giá cụ thể và theo quy định tại Điều 3, 4, 5, 6, Quy định này.

Điều 12. Đối với nhóm đất bãi bồi ven sông Hậu, ven biển; đất còn mới nổi trên sông; đất chưa đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo mục đích sử dụng đất khi được đưa vào sử dụng theo Điều 3, Mục 1, Chương II, Quyết định số 41/2009/QĐ-UBND ngày 20/11/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc theo quyết định cho phép sử dụng của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Đối với trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 3, khoản 4, Điều 4, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

Điều 14. Đối với các dự án, công trình đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau:

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Quy định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Trường hợp thực hiện 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 của Chính phủ.

3. Tùy tình hình và điều kiện phát sinh cụ thể, các Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các cấp, các ban quản lý dự án chuyên ngành cùng cấp, Ban Chỉ đạo phát triển đô thị tỉnh cần vận dụng chính sách, pháp luật để đề xuất mức giá hợp lý, thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 15. Trách nhiệm của các Sở ngành có liên quan:

1. Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì thực hiện hướng dẫn cụ thể về việc xác định vị trí trung tâm xã và khu dân cư tập trung đối với các xã chưa có quy hoạch được duyệt làm cơ sở để xác định giá đất.

2. Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp các Sở, ngành chức năng xác định cụ thể loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ được quy định tại khoản 1 và 2, Điều 8, Quy định này.

3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp Sở Tài chính, các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố trực thuộc tỉnh có trách nhiệm công bố việc áp dụng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh theo Quy định này và thường xuyên theo dõi, kiểm tra, báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân tỉnh./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Huỳnh Thành Hiệp