

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: /QĐ-UBND
(Dự thảo)

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Bảng mức giá các loại đất năm 2011 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ; 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; Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Nghị quyết số/NQ-HĐND ngày/2010 của Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt Bảng mức giá các loại đất năm 2011 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2000/TTr-TNMT ngày 12/11/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng mức giá các loại đất năm 2011 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (*Có Bảng mức giá các loại đất kèm theo*).

Điều 2. Quy định về nguyên tắc xác định vị trí, khu vực.

1. Phân vị trí đối với đất ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và ven trục đường giao thông (Bảng giá số 2 và 3):

1.1. Căn cứ xác định vị trí:

Việc xác định vị trí của từng lô đất, thửa đất căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông chính và giá đất thực tế của từng vị trí đất trong từng đoạn đường phố, hướng dẫn cụ thể như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với đất nằm ở mặt tiền của các đường phố, các trục đường giao thông chính, có mức sinh lợi cao nhất và có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

- Vị trí 2: Áp dụng đối với đất nằm ở các làn đường phụ của các đường phố chính; các ngõ, hẻm của đường phố, các đường nhánh nối với các trục đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ mà xe ô tô con và xe vận tải có trọng tải dưới 1,5 tấn có thể vào tận nơi có mức sinh lợi và có điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn vị trí 1;

- Vị trí 3: Áp dụng đối với đất nằm trong ngõ, hẻm của đường phố, có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn vị trí 2 (*xe ô tô không vào được*);

- Vị trí 4: Áp dụng đối với đất nằm trong ngõ, trong hẻm của các ngõ, hẻm thuộc vị trí 2, vị trí 3 nêu trên và các vị trí còn lại khác, có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi nhất;

- Trường hợp thửa đất bảm từ hai mặt đường trở lên thì xác định theo hướng chính của thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết khu dân cư có mức giá cao nhất.

- Các thửa đất ở vị trí 2, 3, 4 như đã nêu ở trên có ngõ thông với nhiều đường phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo đường phố có khoảng cách gần nhất, nếu khoảng cách đến các đường phố bằng nhau thì áp dụng theo đường phố có mức giá cao nhất.

- Các thửa đất có một phần diện tích bị khuất bởi thửa đất khác (*hạn chế khả năng sinh lợi*) thì phần diện tích bị khuất được tính bằng 70% giá đất của vị trí đất có giá cao nhất liền kề trong cùng thửa đất.

1.2. Phân vị trí đối với các lô đất, thửa đất có chiều sâu lớn tại các đô thị và ven các trục đường giao thông chính:

* Đối với đất ở

- Vị trí 1: Tính từ mặt đường (*Chỉ giới giao đất*) vào sâu đến 20m;

- Vị trí 2: Tính từ trên 20m vào sâu đến 40 m;

- Vị trí 3: Tính từ trên 40m vào sâu đến 60 m;

- Vị trí 4: Phần diện tích còn lại của thửa đất.

* Đối với đất xây dựng nhà chung cư chỉ áp dụng một vị trí theo vị trí khu đất.

* Đối với các lô đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

- Đối với các lô đất, thửa đất tại đô thị (*các phường, thị trấn*):

+ Vị trí 1: Tính từ mặt đường (*Chỉ giới giao, cho thuê đất*) vào sâu đến 50m;

+ Vị trí 2: Tính từ trên 50m vào sâu đến 100m;

+ Vị trí 3: Tính từ trên 100m vào sâu đến 150m;

+ Vị trí 4: Phần diện tích còn lại của thửa đất.

- Đối với các lô đất, thửa đất ven các trục đường giao thông chính:

+ Vị trí 1: Tính từ mặt đường (*Chỉ giới giao, cho thuê đất*) vào sâu đến 100m;

+ Vị trí 2: Tính từ trên 100m vào sâu đến 200m;

+ Vị trí 3: Tính từ trên 200m vào sâu đến 300m;

+ Vị trí 4: Phần diện tích còn lại của thửa đất.

2. Phân Khu vực, vị trí đối với đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng giá số 4 và 5).

2.1. Phân khu vực:

Đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của mỗi một xã được phân làm 3 khu vực. Xác định khu vực như sau:

- Khu vực 1: Là các khu đất có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng tốt nhất của xã, ở vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính, nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (*Gần UBND xã, Trường học, Trạm*

Y tế, Chợ); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mỗi giao thông hoặc gần chợ nông thôn;

- Khu vực 2: Là các khu đất có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế thấp hơn và có điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn khu vực 1, nằm ở ven các trục đường giao thông liên thôn và đất tiếp giáp với đất của khu vực 1;

- Khu vực 3: Là các khu đất ở những vị trí còn lại, có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế và có điều kiện kết cấu hạ tầng thấp kém trong xã.

2.2. Phân vị trí đất:

Đất ở mỗi khu vực được chia từ 1 đến 4 vị trí, xác định vị trí hướng dẫn như sau:

- Vị trí 1: Áp dụng cho khu đất có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất từng khu vực, ở vị trí có mặt tiền tiếp giáp với các trục đường giao thông, nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng ở đầu mỗi giao thông hoặc chợ nông thôn;

- Vị trí 2: Áp dụng cho các khu đất tiếp giáp với các khu đất ở vị trí 1, có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế và kết cấu hạ tầng kém hơn đất ở vị trí 1;

- Vị trí 3: Áp dụng cho các khu đất tiếp giáp với các khu đất ở vị trí 2, có khả năng sinh lợi, giá đất thực tế và kết cấu hạ tầng kém hơn đất ở vị trí 2;

- Vị trí 4: Áp dụng cho các khu đất còn lại.

3. Xác định giá đất đối với các loại đất chưa có giá trong Quyết định này:

Đối với 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*); đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật: căn cứ vào giá đất liền kề hoặc giá đất tại vùng lân cận gần nhất (*trường hợp không có đất liền kề*) để quy định mức giá cụ thể;

4. Điều chỉnh và bổ sung giá đất:

Việc điều chỉnh bảng giá đất thực hiện khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất.

Căn cứ kết quả điều tra giá đất thị trường tại khu vực có sự thay đổi về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất; Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng bảng giá đất điều chỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

5. Xác định giá đất trong trường hợp lô đất có nhiều vị trí khác nhau nhưng Quyết định này chưa quy định đủ vị trí:

Mức giá đất cho các vị trí được xác định theo hệ số sau:

- Vị trí 1: Hệ số = 1;
- Vị trí 2: Hệ số = 0,6 giá của vị trí 1;
- Vị trí 3: Hệ số = 0,4 giá của vị trí 1;
- Vị trí 4: Hệ số = 0,2 giá của vị trí 1;

6. Xác định lại giá đất trong một số trường hợp cụ thể

Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định 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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2011. Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 4. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ quan thuộc UBND tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng CP, Website CP;
- Bộ Tài chính (2b)
- Bộ TN&MT(2b);
- Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh; VP ĐĐBQH&HĐND tỉnh;
- Cục Thống kê, Kho bạc NN tỉnh;
- VP.UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TH, KT, KTN, NN, XD, TKC, TT.CB;
 - + Lưu: VT, KT, TNMT (5).

B/cáo

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN