

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: 33/2010/QĐ-UBND

Tam Kỳ, ngày 17 tháng 12 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về giá các loại đất năm 2011 trên địa bàn tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 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;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện 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 và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Liên 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 184/2010/NQ-HĐND ngày 09/12/2010 của HĐND tỉnh Quảng Nam Khoá VII, kỳ họp thứ 25 về giá các loại đất năm 2011 trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 248/TTr-TNMT ngày 16 tháng 12 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá các loại đất năm 2011 trên địa bàn tỉnh và 18 phụ lục bảng giá các loại đất năm 2011 trên địa bàn 18 huyện, thành phố.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2011.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành, Đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục trưởng Cục Thống kê, Cục trưởng Cục Thuế; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- VPCP (b/c);
- Website Chính phủ;
- Bộ TC, Bộ TN và MT (b/c);
- TTTU, TTHĐND, UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Cục KT văn bản QPPL Bộ Tư pháp;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- VPTU, VP UBND, VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Tin học và Công báo tỉnh;
- Lưu VT, TH, VX, NC, KTN, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Lê Phước Thanh

QUY ĐỊNH

Về giá các loại đất năm 2011 trên địa bàn tỉnh
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 33 /2010/QĐ-UBND
ngày 17/12/2010 của UBND tỉnh Quảng Nam).*

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất theo Quy định này làm căn cứ để:

a) Tính thuế sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

b) Tính tiền thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho một số trường hợp quy định tại 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) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

đ) 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.

e) 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 qui định của pháp luật.

2. Các trường hợp sau đây phải xác định lại giá đất, UBND tỉnh quyết định cho từng dự án:

a) 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 và trường hợp doanh nghiệp Nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê 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.

b) Trường hợp đơn giá cho thuê đất khi hết thời hạn ổn định 05 năm, tại thời điểm quyết định lại đơn giá cho thời hạn 05 năm tiếp theo mà giá đất của một số khu đất có lợi thế về vị trí địa lý, thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh

doanh chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

c) Các dự án khai thác quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, dự án xây dựng khu tái định cư.

d) Giá đất cụ thể được xác định lại theo quy định tại điểm a, b, c khoản 2 Điều này không bị giới hạn bởi các quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

3. 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 giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất.

4. Đối với những dự án hoặc tuyến đường đang thực hiện dở dang thì áp dụng theo mức giá đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt của dự án đó, tuyến đường đó.

5. Giá đất tại 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 giá trị quyền sử dụng đất.

Điều 2. Nguyên tắc, phương pháp và mức giá của từng loại đất

1. Nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất của từng loại đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ, Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính và Thông tư Liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Liên 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.

2. Mức giá của từng loại đất:

a) Mức giá đất ở cụ thể cho từng loại đô thị, từng loại đường, từng vị trí (đối với đất ở đô thị) và từng vùng, từng khu vực, từng vị trí (đối với đất ở nông thôn) trên địa bàn 18 huyện, thành phố được xác định trên cơ sở mức giá đất chuẩn tương ứng với từng vị trí nhân với hệ số điều chỉnh từ 0,70 đến 1,20 được quy định cụ thể tại 18 phụ lục đính kèm theo Quy định này.

Riêng đối với những lô đất ở có hình dáng, vị trí đặc biệt tại một số khu vực, loại đường còn được áp dụng thêm hệ số từ 0,50 đến 1,20 để xác định giá đất. Cách xác định thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 5 và khoản 4, Điều 6 của Quy định này.

Khi xác định giá đất cụ thể của thửa đất ở (đô thị và nông thôn) mà có mức giá đất ở thấp hơn giá đất nông nghiệp liền kề hoặc giá đất nông nghiệp tại khu vực gần nhất, thì giá đất ở được xác định bằng giá đất nông nghiệp liền kề hoặc giá đất nông nghiệp tại khu vực gần nhất trên địa bàn từng địa phương.

b) Đơn giá đất chuẩn của từng vùng, từng vị trí đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn 18 huyện, thành phố được quy định chi tiết tại 18 phụ lục đính kèm theo Quy định này.

c) Đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, nông thôn; các loại đất phi nông nghiệp khác và nhóm đất chưa sử dụng được xác định theo quy định tại Điều 8, Điều 9 của Quy định này.

Điều 3. Bảng giá đất tại các địa phương

1. Nhóm đất nông nghiệp:

a) Đất trồng lúa nước;

b) Đất trồng cây hàng năm còn lại (gồm đất trồng chỉ một vụ lúa nước cộng với một vụ cây hàng năm khác trong năm, đất trồng lúa nương, đất trồng cây hằng năm khác);

c) Đất trồng cây lâu năm;

d) Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

đ) Đất nuôi trồng thủy sản;

e) Đất làm muối;

f) Đất nông nghiệp khác.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp:

a) Đất ở nông thôn, đất ở đô thị;

b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn, tại đô thị;

c) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng và các loại đất phi nông nghiệp khác.

d) Đất sử dụng vào mục đích công cộng theo qui định tại điểm b, khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

3. Nhóm đất chưa sử dụng: Đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng và núi đá không có rừng cây.

CHƯƠNG II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Giá đất của nhóm đất nông nghiệp

1. Các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp được xác định giá theo từng vùng và từng vị trí, cụ thể:

a) Phân loại vùng: Việc phân loại vùng được thực hiện theo ranh giới hành chính cấp xã với 3 loại: vùng đồng bằng, vùng trung du và vùng miền núi. Tiêu chí để làm căn cứ cho việc phân loại từng vùng được quy định tại khoản 1, Điều 8 Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và khoản 6, Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ.

b) Phân loại vị trí: Việc phân loại vị trí được thực hiện theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, trong đó:

- Vị trí 1: Là vị trí có mức giá đất cao nhất hoặc mức giá đất bình quân cao nhất trong xã, phường, thị trấn.

- Các vị trí tiếp theo có mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân thấp hơn so với mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân của vị trí liền kề trước đó.

Số lượng vị trí đất nông nghiệp vùng đồng bằng từ 01 đến 03 vị trí, cá biệt có thể 04 vị trí. Riêng vùng trung du và miền núi có thể tăng thêm nhưng không vượt quá 05 vị trí.

2. Đối với giá đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định bằng 80% giá đất rừng sản xuất liền kề.

3. Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ theo giá các loại đất nông nghiệp liền kề.

Điều 5. Giá đất ở tại nông thôn

1. Đất ở tại nông thôn được xác định giá theo từng vùng, khu vực và vị trí, cụ thể:

a) Phân loại vùng: Phân loại theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

b) Phân loại khu vực: Trong mỗi xã được phân thành 3 khu vực định giá đất, cụ thể:

- Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); 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 mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- Khu vực 2: nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất.

- Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã.

c) Phân loại vị trí: Tại mỗi khu vực có thể xác định từ 01 đến 07 vị trí định giá đất, trong đó vị trí 1 có mức giá đất cao nhất hoặc mức giá đất bình quân cao nhất trong khu vực, các vị trí tiếp theo có mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân thấp hơn so với mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân của vị trí liền kề trước đó.

Ngoài ra tại mỗi vị trí được áp dụng thêm hệ số từ 0,7 đến 1,2 để điều chỉnh giá đất cho phù hợp với điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng, mức độ sinh lợi của các vị trí trong từng khu vực.

2. Áp dụng thêm hệ số đối với những lô (thửa) đất có vị trí đặc biệt:

Những lô (thửa) đất có mặt tiền hướng ra trục đường giao thông (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) thì giá đất tính theo trục đường giao thông đó nhân (x) với các hệ số tương ứng theo quy định dưới đây:

a) Những lô đất có mặt tiền hướng ra trục giao thông nhưng có một lối đi duy nhất từ trục đường giao thông vào một nhà hoặc nhóm nhà và bị phân cách bởi một hoặc nhiều lô đất khác phía trước của chủ sử dụng đất khác (bị che khuất hoặc không bị che khuất bởi nhà, vật kiến trúc) giá đất được áp dụng hệ số:

- Lối đi vào nhà có mặt cắt rộng từ 2,5 mét trở lên (tính nơi hẹp nhất):

Hệ số 0,70: áp dụng cho phần diện tích của lô đất cách cột mốc lộ giới (hoặc lề đường) trong phạm vi dưới 50 mét.

- Lối đi vào nhà có mặt cắt rộng dưới 2,5 mét (tính nơi hẹp nhất):

Hệ số 0,60: áp dụng cho phần diện tích của lô đất cách cột mốc lộ giới (hoặc lề đường) trong phạm vi dưới 50 mét.

- Hệ số 0,50: áp dụng cho phần diện tích còn lại của lô đất từ vạch 50 mét trở lên cho các trường nêu trên tại điểm này.

b) Những lô đất có mặt tiền sát lề đường giao thông (hoặc cột mốc lộ giới) cùng một chủ quản lý, sử dụng được áp dụng hệ số phân vết chiều sâu như sau:

- Hệ số 1,00: áp dụng cho phần diện tích của lô đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25 mét.

- Hệ số 0,70: áp dụng cho phần diện tích của lô đất trong phạm vi chiều sâu từ 25 mét đến dưới 50 mét.

- Hệ số 0,50: áp dụng cho phần diện tích đất có chiều sâu từ 50 mét trở lên.)

c) Trường hợp lô đất do một chủ quản lý, sử dụng có mặt tiền liền kề đường giao thông nhưng có một phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác (lô đất có hình chữ L, T) thì phần diện tích đất bị che khuất được tính bằng 70% của giá đất mặt tiền.

d) Đối với những lô đất có 02 mặt tiền nằm trên các tuyến đường: quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ: áp dụng hệ số 1,10 (vị trí ngã ba), 1,20 (vị trí ngã tư trở lên) nhân (x) với giá đất của đường có giá cao hơn.

3. Mặt tiền lô (thửa) đất được xác định tại vị trí cột mốc lộ giới hoặc lề đường. Đối với các trường hợp đã xây dựng nhà, vật kiến trúc trước khi phân vạch cắm mốc lộ giới (nhưng hiện tại chưa mở đường) thì tính theo hiện trạng đất đang sử dụng, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Lề đường được xác định ở mép vỉa hè có vị trí xa tim đường hơn.

Điều 6. Giá đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị được xác định giá theo loại đô thị, loại đường phố và vị trí, cụ thể:

a) Phân loại đô thị: Thành phố Tam Kỳ và thành phố Hội An là đô thị loại III. Riêng các thị trấn trên địa bàn tỉnh chưa xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V để phục vụ định giá đất.

b) Phân loại đường phố: Trong từng loại đô thị có thể chia từ 01 đến 07 loại đường phố, trong đó đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô

thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch; có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; các loại đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố tương ứng.

c) Phân loại vị trí: Trong mỗi loại đường phố có thể xác định từ 01 đến 05 vị trí định giá đất, trong đó vị trí 1 là vị trí có mức giá đất cao nhất hoặc mức giá đất bình quân cao nhất đối với từng loại đường phố, các vị trí tiếp theo có mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân thấp hơn so với mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân của vị trí liền kề trước đó, cụ thể:

- Vị trí 1: là đất ở mặt tiền các đường phố.
- Vị trí 2: là đất ở mặt tiền các kiệt, hẻm rộng trên 4 mét.
- Vị trí 3: là đất ở mặt tiền các kiệt, hẻm rộng trên 2,5 mét đến 4 mét.
- Vị trí 4: là đất ở mặt tiền các kiệt, hẻm rộng từ 1,5 mét đến 2,5 mét.
- Vị trí 5: là đất ở mặt tiền các đường kiệt, hẻm còn lại.

Trường hợp trong cùng một kiệt, hẻm nhưng có nhiều độ rộng khác nhau thì căn cứ vào mặt cắt ngang nơi hẹp nhất của kiệt, hẻm để xác định độ rộng của kiệt, hẻm đó.

Tại mỗi vị trí được áp dụng thêm hệ số từ 0,70 đến 1,20 để điều chỉnh giá đất cho phù hợp với mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng và điều kiện hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ của các vị trí trong từng loại đường phố.

2. Áp dụng thêm hệ số đối với những lô (thửa) đất có vị trí đặc biệt:

a) Hệ số phân vạch chiều sâu (áp dụng cho đất ở vị trí 1): Những lô đất cùng một chủ quản lý, sử dụng có mặt tiền sát lề đường phố được áp dụng hệ số chiều sâu như sau:

- Hệ số 1,00: áp dụng cho phần diện tích của lô đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25 mét.

- Hệ số 0,70: áp dụng cho phần diện tích lô đất trong phạm vi chiều sâu từ 25 mét đến dưới 50 mét.

- Hệ số 0,50: áp dụng cho phần diện tích đất có chiều sâu từ 50 mét trở lên.

b) Trường hợp một lô đất do một chủ quản lý, sử dụng có mặt tiền liền kề đường phố, nhưng có một phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác (lô đất có hình chữ L,T) thì phần diện tích đất bị che khuất được tính bằng 70% của giá đất mặt tiền.

c) Đối với những lô đất có 2 mặt tiền trở lên: áp dụng hệ số 1,10 (vị trí ngã ba), 1,20 (vị trí ngã tư trở lên) nhân (x) với giá đất của đường có giá cao hơn.

d) Hệ số khoảng cách áp dụng đối với các lô (thửa) đất ở kiệt, hẻm của từng loại đường phố:

Đối với các lô (thửa) đất ở kiệt, hẻm (vị trí 2, 3, 4, 5) tương ứng với từng loại đường phố nếu chưa được quy định cụ thể trong các bảng giá đất thì được áp dụng hệ số khoảng cách dưới đây để xác định giá đất:

- Hệ số 0,90: áp dụng cho các lô đất cách lề đường phố dưới 50 mét.
- Hệ số 0,80: áp dụng cho các lô đất cách lề đường phố từ 50 mét đến dưới 100 mét.
- Hệ số 0,70: áp dụng cho các lô đất cách lề đường phố từ 100 mét đến dưới 200 mét.
- Hệ số 0,50: áp dụng cho các lô đất cách lề đường phố từ 200 mét trở lên.

Ví dụ: Lô đất A (bề rộng 5m, chiều sâu 30m) ở thành phố Tam Kỳ, nằm ở kiệt (kiệt rộng 3m) đường Phan Châu Trinh (đoạn từ đường Nhà máy đèn – Thư viện đến cuối tuyến) cách lề đường phố của đường Phan Châu Trinh 120m thì giá của lô đất A được xác định như sau: đất ở vị trí 1 của đường loại 3, có hệ số đường: 1,0, hệ số khoảng cách: 0,7 giá trị của lô đất A:

$$(5m \times 30m) \times 2.500.000đ/m^2 \times 1,0 \times 0,7 = 262.500.000đ$$

3. Mặt tiền lô (thửa) đất được tính tại vị trí cột mốc lộ giới hoặc lề đường. Đối với các trường hợp đã xây dựng nhà, vật kiến trúc trước khi khi phân vạch cắm mốc lộ giới (hiện tại vẫn chưa mở đường) thì được tính theo hiện trạng đất đang sử dụng, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Lề đường được xác định ở mép vỉa hè có vị trí xa tim đường hơn.

5. Lô (thửa) đất mang tên đường nào thì vị trí và giá đất tính theo con đường đó, trừ trường hợp những lô đất có vị trí 2 mặt tiền trở lên.

Cơ sở để xác định tên đường, vị trí đất: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; biển số nhà, sổ đăng ký hộ khẩu hoặc các giấy tờ pháp lý khác có liên quan về đất ở, nhà ở. Trường hợp lô đất chưa xác định được tên đường nào hoặc lô đất có nhiều đường đi vào, thì giá đất được tính theo đường vào gần nhất hoặc đường có giá đất cao nhất.

Điều 7. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, tại nông thôn

1. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn được xác định bằng 70% giá đất ở nông thôn liền kề hoặc gần nhất nhưng không áp dụng các hệ số quy định tại điểm a, b, c khoản 2 Điều 5 của quy định này.

2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị được xác định bằng 70% giá đất ở đô thị liền kề hoặc gần nhất nhưng không áp dụng các hệ số quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 6 của quy định này

3. Trường hợp cho thuê đất có thời hạn để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê thì giá đất để thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ; trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê thì giá đất

để thu tiền thuê đất xác định theo Điều 13 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ.

Điều 8. Giá đất phi nông nghiệp khác

1. 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 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) thì giá đất được xác định theo giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

2. Đối với đất sử dụng vào các 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) thì giá đất được xác định theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

3. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa thì giá đất được xác định theo giá loại đất liền kề.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng 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 thì giá đất được xác định theo giá đất phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

Điều 9. Giá đất của nhóm đất chưa sử dụng

Đối với đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây thì giá đất được xác định theo giá của các loại đất liền kề. Mức giá này làm cơ sở để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm trong việc sử dụng loại đất này. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, thì giá đất được xác định theo giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng.

Điều 10. Giá đất tại khu vực giáp ranh

1. Đất tại khu vực giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng và khả năng sinh lợi như nhau thì giá đất như nhau.

2. Trường hợp đặc biệt, khi điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung của từng địa phương khác nhau thì mức giá tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 30%.

Điều 11. Giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở

1. Trong phạm vi địa giới hành chính phường, khu dân cư thị trấn, 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 giá đất được xác định bằng 02 lần giá đất trồng cây lâu năm liền kề hoặc gần nhất. Trường hợp giá đất sau khi được xác định mà cao hơn giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) thì chỉ tính tối đa bằng giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất đó.

2. Trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì giá đất được xác định bằng 1,5 lần giá đất trồng cây lâu năm liền kề hoặc gần nhất. Trường hợp giá đất sau khi được xác định mà cao hơn giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) thì chỉ tính tối đa bằng giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất đó.

Điều 12. Giá đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư

1. Trong phạm vi địa giới hành chính phường, khu dân cư thị trấn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì giá đất được xác định bằng 02 lần giá đất nông nghiệp liền kề hoặc gần nhất. Trường hợp giá đất sau khi được xác định mà cao hơn giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) thì chỉ tính tối đa bằng giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất đó.

2. 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 thì giá đất được xác định bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp liền kề hoặc gần nhất. Trường hợp giá đất sau khi được xác định mà cao hơn giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) thì chỉ tính tối đa bằng giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất đó.

3. Trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì giá đất được tính bằng giá đất nông nghiệp liền kề.

Điều 13. Giá đất đối với một số trường hợp khác

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan thẩm định trình UBND tỉnh xem xét quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá các loại đất khi UBND các huyện, thành phố có văn bản báo cáo đề xuất điều chỉnh, bổ sung đối với các trường hợp sau đây:

a) Đất hai bên các tuyến đường mới được xây dựng, nâng cấp hoàn thiện ở các địa phương.

b) Các khu dân cư đã đầu tư hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng mà giá đất theo Quyết định phê duyệt chưa sát với giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường ở các địa phương.

c) Trong năm, khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường của một số vị trí, khu vực, tuyến đường có sự biến động liên tục kéo dài, tạo nên chênh lệch giá làm giảm hoặc tăng so với giá đất do UBND tỉnh công bố hàng năm.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các ngành và địa phương có liên quan tham mưu UBND tỉnh quyết định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Tại khoản 2 Điều 2 của Quy định này.

b) Các trường hợp giao đất, cho thuê đất nhưng trong các bảng giá đất đính kèm theo Quy định này chưa xác định rõ khu vực, vị trí giao đất, cho thuê đất.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Phân công trách nhiệm

1. UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua đề án xây dựng giá đất hằng năm và Quyết định ban hành bảng giá các loại đất hằng năm; điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá các loại đất trong năm theo đề nghị của UBND các huyện, thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố tổ chức thực hiện việc điều tra, khảo sát, xây dựng, điều chỉnh giá các loại đất năm 2011 trên địa bàn tỉnh theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007, Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 và Thông tư Liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 báo cáo UBND tỉnh; tổ chức công tác kiểm tra việc thực hiện giá các loại đất tại các địa phương theo Quy định này.

3. Sở Tài chính chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở có liên quan tổ chức thẩm định kết quả xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh trước khi Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua.

4. Cục Thuế có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các ngành chức năng có liên quan hướng dẫn, xử lý cụ thể các trường hợp vướng mắc phát sinh liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi áp dụng giá đất mới theo Quy định này.

5. Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn trực thuộc, UBND xã, phường, thị trấn tổ chức mạng lưới thông kê và điều tra, khảo sát giá các loại đất hằng năm trên địa bàn tỉnh theo quy định hiện hành của Chính phủ và hướng dẫn của

Liên Bộ Tài nguyên & Môi trường và Bộ Tài chính; đề xuất bảng giá các loại đất thông qua thường trực HĐND cùng cấp báo cáo về UBND tỉnh, Sở Tài nguyên & Môi trường, Sở Tài chính tổng hợp thẩm định làm cơ sở cho việc xây dựng giá các loại đất hàng năm trên địa bàn tỉnh.

b) Căn cứ vào đơn giá chuẩn của các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp đã được UBND tỉnh phê duyệt, tiến hành xác định từng vị trí đất để áp dụng các mức giá tương ứng cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

c) Chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan của tỉnh đề xuất điều chỉnh lại loại đất, vị trí đất, loại đường phố khi có những thay đổi do quy hoạch, do đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng.

d) Định kỳ hàng quý tổng hợp báo cáo đối với các trường hợp giá đất phát sinh gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định bổ sung giá đất trong năm.

đ) Định kỳ 6 tháng và 01 năm tổng hợp báo cáo tình hình triển khai thực hiện giá các loại đất trình thường trực HĐND cùng cấp thông qua và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường với các nội dung:

- Tình hình thực hiện và biến động giá đất trong năm;
- Đề nghị điều chỉnh, sửa đổi nếu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường có sự biến động như quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 13 Quy định này.

Trong quá trình thực hiện quy định này, nếu có phát sinh vướng mắc các địa phương, đơn vị tổng hợp báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để làm việc với các cơ quan liên quan theo chức năng được phân công, trình UBND tỉnh xem xét quyết định xử lý đảm bảo đúng quy định./.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh