

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

**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 Thái Bình năm 2011

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 30/13/QĐ-UBND
ngày 31 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Thái Bình)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá các loại đất quy định tại Quyết định này được xác định làm căn cứ và cơ sở để:

- a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất; thuế thu nhập trong việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - b) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;
 - c) 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 trong các trường hợp quy định tại Điều 34, Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;
 - d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai 2003;
 - e) 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;
 - f) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường, hỗ trợ 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) Xác định giá sàn để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;
 - h) Tính tiền bồi thường đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai 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 trúng đấu giá

quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá quy định tại Quyết định này.

3. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi 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 thu hồi, 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 thì UBND tỉnh quyết định giá đất cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 2. Một số quy định cụ thể khi định giá các loại đất

1. Đối với đất ở

a) Những thửa đất trong các ngõ, ngách, hèm thuộc thành phố và các thị trấn được xác định vị trí như sau:

- Vị trí 1: Bao gồm các thửa đất trong đoạn ngõ, ngách, hèm có chiều sâu tính từ chi giới đường đỏ đến thửa đất dưới 100m áp dụng mức giá được quy định cho ngõ đó trong bảng giá đất;

- Vị trí 2: Bao gồm các thửa đất trong đoạn ngõ, ngách, hèm có chiều sâu tính từ chi giới đường đỏ đến thửa đất từ 100m đến 200m có hệ số giá bằng 0.8 so với vị trí 1;

- Vị trí 3: Bao gồm các thửa đất trong đoạn ngõ, ngách, hèm có chiều sâu tính từ chi giới đường đỏ đến thửa đất từ 200m trở lên có hệ số giá bằng 0.6 so với vị trí 1.

b) Trường hợp thửa đất có từ 2 mức giá trở lên thì xác định theo vị trí có mức giá cao nhất.

c) Đối với các thửa đất thuộc các ngõ nối thông với nhiều đường, phố; nếu có khoảng cách đến chỉ giới đường đỏ của các đường, phố khác nhau thì áp dụng vị trí ngõ tính theo đường, phố gần nhất; nếu có khoảng cách đến chỉ giới đường đỏ của các đường, phố bằng nhau thì áp dụng tính giá đất đối với ngõ có mức giá cao nhất.

d) Chiều rộng của ngõ áp dụng để tính giá đất của các thửa đất nằm trong ngõ, ngách, hèm được tính bằng chiều rộng đoạn hẹp nhất tính từ đầu ngõ đến thửa đất cần định giá.

e) Vị trí của từng loại đất trong mỗi loại xã nông thôn được chia theo 3 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã.

- Khu vực 1 bao gồm các lô đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần UBND xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn;

- Khu vực 2 bao gồm các lô đất nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, hoặc tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch;

- Khu vực 3 là những vị trí còn lại trên địa bàn xã (bao gồm các lô đất trong các ngõ thôn còn lại);

f) Đường gom khu đô thị áp dụng mức giá bằng mức giá quy định cho đường chính liền kề, song song với đường gom đó.

2. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

a) Thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có mặt tiền giáp quốc lộ, tỉnh lộ; đường, phố (thuộc thành phố và các thị trấn) có chiều sâu lớn thì tùy theo chiều sâu của từng thửa đất phân thành các lô làm căn cứ xác định giá đất theo nguyên tắc: Tính theo chiều sâu của thửa đất, 30m đầu (tính từ chi giới đường đỏ) được tính giá đất theo giá mặt đường (giá được quy định trong bảng giá đất) của thửa đất đó, còn lại được tính giá bằng 0,8 giá mặt đường.

b) Đối với các lô đất nằm trong khu công nghiệp đã được phê duyệt thì giá đất được tính theo Quyết định của UBND tỉnh về giá đất khu công nghiệp; đối với các lô đất có mặt tiền giáp đường, phố trong khu công nghiệp nhưng không thuộc khu công nghiệp thì giá đất được tính theo giá đất của đường, phố có cùng vị trí và theo mục a khoản này.

CHƯƠNG II GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

Đất ở đô thị, đất ở nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được xác định theo Điều 2 Quy định này; mức giá cụ thể cho từng đường, phố, từng xã quy định trong Bảng giá đất;

Điều 4. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất mặn nước nuôi trồng thuỷ sản trên địa bàn tỉnh được xác định căn cứ vào mục đích sử dụng đất khi giao, cho thuê; được chia làm 3 khu vực: thành phố, thị trấn và các xã; không phân biệt vị trí, khu vực; có mức giá trong bảng giá đất nông nghiệp.

2. Các trường hợp đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở; đất nông nghiệp trong khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc trường hợp chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng khu dân cư, giá đất được tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

3. Giá đất nông nghiệp khác (bao gồm đất 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; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được phép cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, xây dựng cơ sở 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) được xác định bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

Điều 5. Giá một số loại đất khác

1. Giá đất phi nông nghiệp khác

a) Giá 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 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 hoá nghệ thuật, được xác định bằng giá đất ở liền kề cùng vị trí, đường, phố, khu vực; nếu không có đất ở liền kề thì căn cứ vào giá đất ở khu vực gần nhất để xác định giá;

b) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa: Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ có quy định cho từng trường hợp phát sinh cụ thể;

c) Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thuỷ 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 thuỷ sản được xác định bằng giá đất phi nông nghiệp có cùng vị trí, đường, phố, khu vực.

2. Giá đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng, khi cần định giá đối với loại đất này thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề để xác định giá đất. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng được quy định trong Bảng giá đất này để định mức giá cụ thể.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan thuộc UBND tỉnh, UBND các huyện, thành phố, các tổ chức liên quan

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh và các Sở, Ngành có liên quan triển khai, hướng dẫn thi hành Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các sở, ngành có liên quan và UBND huyện, thành phố đề xuất ý kiến trình UBND tỉnh quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời;

UBND huyện, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng, ban có liên quan của huyện, thành phố theo dõi, cập nhật biến động giá đất; tình hình chuyển nhượng, đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên toàn tỉnh theo quy định. Định kỳ báo cáo hàng năm chậm nhất vào ngày 01 tháng 7.

Điều 7. Điều chỉnh, bổ sung giá đất

Những thửa đất, khu vực chưa xác định trong Bảng giá ban hành kèm theo quy định này hoặc các trường hợp mới phát sinh do xây dựng đường, phố, khu đô thị mới, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành và UBND huyện, thành phố trình UBND tỉnh quyết định.

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH

CHỦ TỊCH



Tham Văn Sinh