

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Số: 155/2011/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 22 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2012

UBND TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; 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; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 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 Nghị quyết số 36/2011/NQ-HĐND17 ngày 09/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2012;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Quyết định này quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh gồm: giá đất nông nghiệp; giá đất ở tại đô thị; giá đất ở tại nông thôn; giá đất ở ven các quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện và giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh

1. Giá các loại đất quy định tại Điều 1 để làm căn cứ:

1.1. Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.2. 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;

1.3. 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;

1.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, 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;

1.5. Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;

1.6. 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 quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

1.7. 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.

2. Trường hợp khi xác định giá hoặc khi 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 được xác định hoặc mức trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do UBND tỉnh quy định tại Quyết 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.

Điều 3. Giá đất nông nghiệp

Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản; đất rừng sản xuất quy định tại Phụ lục số 01: Bảng giá đất nông nghiệp.

Điều 4. Giá đất ở

1. Giá đất ở tại đô thị quy định tại Phụ lục số 02; giá đất ở ven các quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện quy định tại Phụ lục số 03; giá đất ở tại nông thôn quy định tại Phụ lục số 04.

2. Xác định giá đất theo vị trí trong mỗi đường, phố:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất liền cạnh đường, phố (mặt tiền).

- Vị trí 2: áp dụng đối với các vị trí tiếp sau vị trí 1 không ở liền cạnh đường phố và đất trong ngõ, đường nội bộ của khu nhà ở có mặt cắt từ ≥ 5 m đến ≤ 14 m, cách chỉ giới lưu không đường, phố chính 100m trở lại.

- Vị trí 3:

+ áp dụng đối với đất trong ngõ, đường nội bộ của khu nhà ở có điều kiện sinh hoạt kém thuận lợi hơn vị trí 2, mặt cắt $\geq 2m$ và $< 5m$.

+ áp dụng đối với đất trong ngõ, đường nội bộ của khu nhà ở có điều kiện sinh hoạt kém thuận lợi hơn vị trí 2, mặt cắt rộng $\geq 5m$ nhưng cách chỉ giới lưu không đường, phố trên 100m.

- Vị trí 4: áp dụng đối với đất trong ngõ, đường nội bộ khu nhà ở có điều kiện sinh hoạt kém thuận lợi, không thuộc các trường hợp trên.

- Trường hợp thửa đất có trùng từ 2 mức giá trở lên thì xác định giá theo hướng chính của nhà, công trình phù hợp quy hoạch chi tiết khu dân cư đô thị.

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

- Các thửa đất ở vị trí góc tiếp giáp từ 2 mặt đường, phố trở lên, giá đất xác định tăng 10% so với giá quy định.

- Đối với các dự án mới chưa có trong bảng giá đất hoặc các vị trí quy định trên chưa phù hợp, giao cho UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường và các điều kiện, thông tin khác có liên quan đến vị trí đất để xác định giá đất cụ thể trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Xác định vị trí, khu vực đối với đất ở tại nông thôn:

- Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục giao thông chính (liên xã) nằm tại trung tâm (gần UBND xã, trường học, chợ, trạm y tế); tiếp giáp khu du lịch, khu công nghiệp.

- Khu vực 2: nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, ven khu vực trung tâm xã.

- Khu vực 3: là khu vực còn lại trên địa bàn xã.

- Vị trí đất: cách xác định như đối với đất ở tại đô thị.

4. Giá đất ở tại các Phụ lục 02, 03, 04 nêu trên quy định đối với đất ở có hạ tầng kỹ thuật theo hiện trạng. Việc xác định giá đất ở để thu tiền sử dụng đất đối với các khu dân cư mới được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 59/2011/QĐ-UBND ngày 27/4/2011 và Quyết định số 105/2011/QĐ-UBND ngày 23/8/2011 của UBND tỉnh. Trong trường hợp người được nhà nước giao đất phải

đóng góp chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì giá thu tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước tối thiểu bằng 70% so với giá quy định tại quy định này.

Điều 5. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp ngoài địa bàn các khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại Bảng giá số 05.

2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại Bảng giá số 06 (chưa bao gồm chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu đất).

Điều 6. 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 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 ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quyết định để xác định mức giá cụ thể.

2. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ 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 cửa hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp): căn cứ vào 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) đã quyết định để xác định mức giá cụ thể.

3. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa: căn cứ vào giá loại đất liền kề đã quyết định để xác định mức giá cụ thể.

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; 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 căn cứ vào 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) đã quyết định để quy định giá cụ thể.

5. 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 của các loại đất liền kề đã quyết định để quy định mức giá phù hợp. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng đã quy định để xác định mức giá đất cụ thể.

Điều 7. Quy định chia lớp đối với khu đất có kích thước, diện tích lớn được nhà nước giao đất, cho thuê đất

1. Đối với khu đất thuê thuộc vị trí 1:

Lớp 1: từ chỉ giới lưu không của đường, phố theo hướng chính của nhà, công trình phù hợp quy hoạch đến 30m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 1.

Lớp 2: từ tiếp giáp lớp 1 đến 30m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 2.

Lớp 3: từ tiếp giáp lớp 2 đến 30m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 3.

Lớp 4: diện tích còn lại, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 4.

2. Đối với khu đất thuê thuộc vị trí 2:

Lớp 1: từ chỉ giới lưu không của đường, phố theo hướng chính của nhà, công trình phù hợp quy hoạch đến 30m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 2.

Lớp 2: từ tiếp giáp lớp 1 đến 30m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 3.

Lớp 3: diện tích còn lại, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 4.

3. Đối với khu đất thuê thuộc vị trí 3:

Lớp 1: từ chỉ giới lưu không của đường, phố theo hướng chính của nhà, công trình phù hợp quy hoạch đến 30m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 3.

Lớp 2: diện tích còn lại, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 4.

4. Không áp dụng việc chia lớp đối với khu đất thuộc vị trí 4.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Trong quá trình thực hiện, trường hợp 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, 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 có thu tiền sử dụng đất mà giá đất quy định của UBND tỉnh chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường được thực hiện theo sát giá thực tế như đã quy định tại điểm 3 khoản 12, Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 và Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ: căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố lập hồ sơ trình Sở Tài chính đối với trường hợp đã có giá trong bảng giá; còn trường hợp khu đất chưa có trong bảng giá của UBND tỉnh mà phải bổ sung thì trình Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp sau khi đã xin ý kiến thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Căn cứ giá các loại đất theo quy định của UBND tỉnh, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án theo đề nghị của UBND các huyện, thị xã, thành phố và thông báo để làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

3. UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo các Phòng chức năng trực thuộc phối hợp với UBND các xã, phường, thị trấn thực hiện điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

4. Quy định đối với các dự án thực hiện dở dang.

4.1. Phương án bồi thường theo quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền trước ngày quy định này có hiệu lực, nếu chưa tổ chức thực hiện việc chi trả bồi thường thì chủ đầu tư lập báo cáo đề nghị xem xét bổ sung phương án bồi thường theo giá đất tại quy định này; nếu việc bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.

4.2. Dự án giao đất ở đã được phê duyệt giá tính tiền sử dụng đất, nhưng đến ngày quy định này có hiệu lực, UBND các huyện, thị xã, thành phố chưa thực

hiện việc xét giao đất ở cho các đối tượng được giao đất thì phải thực hiện giá thu tiền sử dụng đất theo quy định này. Trường hợp dự án đã được UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức xét và có thông báo giao đất cho các đối tượng đủ điều kiện trước ngày quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã được phê duyệt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, hướng dẫn, giải quyết vướng mắc thi hành Quyết định này.

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012; thay thế Quyết định số 162/2010/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của UBND tỉnh về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2011. Các quy định của UBND tỉnh trước đây về giá đất trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

2. Thủ trưởng các cơ quan trực thuộc UBND tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố; các cơ quan, đơn vị liên quan và các đối tượng sử dụng đất căn cứ Quyết định thi hành./.

TM. UBND TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tử Quỳnh