

QUY ĐỊNH ÁP DỤNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

I. Nội dung bảng giá các loại đất :

- Bảng giá đất ở tại đô thị
- Bảng giá đất ở tại nông thôn
- Bảng giá đất nông nghiệp

II. Giá các loại đất được quy định như sau:

1. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất ở: Các thửa đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn được tính theo trục đường phố (nội ô thành phố, thị trấn), tỉnh lộ, huyện lộ, các trục đường từ huyện xuống xã, các trục đường từ xã xuống ấp, các tuyến sông, kênh, rạch tương ứng và đất ở còn lại ngoài các tuyến nói trên.

a1) Đất ở đô thị và đất ở nông thôn được phân thành 4 vị trí:

- Vị trí 1 (30 mét đầu tính từ chỉ giới): tính 100% mức giá quy định trong bảng giá.
- Vị trí 2 (từ trên 30 m đến 60 m): tính bằng 60% mức giá vị trí 1.
- Vị trí 3 (từ trên 60 m đến 90 m): tính bằng 40% mức giá vị trí 1.
- Vị trí 4 (từ trên 90 m): tính bằng giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng không thuận lợi giao thông.

Việc xác định các vị trí nêu trên chỉ áp dụng đối với những thửa đất có ít nhất 01 cạnh tiếp giáp với trục đường phố (nội ô thành phố, thị trấn), tỉnh lộ, huyện lộ, các trục đường từ huyện xuống xã, các trục đường từ xã xuống ấp, các tuyến sông, kênh, rạch tương ứng. Giá đất ở tại các vị trí 2 và 3 nếu thấp hơn giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng thì được tính bằng giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng thuận lợi giao thông.

a2) Đối với các thửa đất ở còn lại không thuộc quy định tại mục a1) có ít nhất 01 cạnh tiếp giáp hẻm thì được tính theo giá đất hẻm.

a3) Đối với các thửa đất ở còn lại không thuộc quy định tại mục a1) và a2) thì được tính theo giá đất ở chưa có cơ sở hạ tầng.

a4) Điều chỉnh giá đất ở tại các vị trí đặc biệt:

- Đối với các thửa đất nằm ở giao lộ có hai mặt tiền thì giá đất theo giá đất mặt tiền đường giá cao và cộng thêm 20%.

- Đối với những tuyến đường dài được phân ra nhiều đoạn giá, giữa các đoạn tại điểm nút có sự chênh lệch giá tương đối lớn gây ra sự bất hợp lý. Vì vậy, điều chỉnh như sau:

+ 10 mét đầu của đoạn giá thấp liền kề với đoạn giá cao được điều chỉnh bằng 95% của đoạn giá cao.

+ 10 mét tiếp theo được điều chỉnh bằng 90% của đoạn giá cao.

+ 10 mét tiếp theo được điều chỉnh bằng 85% của đoạn giá cao.

+ Theo nguyên tắc giảm dần đều như trên (giảm 5% cho mỗi 10 m tiếp theo) cho đến khi bằng mức giá quy định của đoạn giá thấp.

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: tính bằng 70% - 100% mức giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề). UBND tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

c) Các loại đất phi nông nghiệp còn lại khác:

c1) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng các công trình sự nghiệp tính bằng giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

c2) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp còn lại khác: Giá các loại đất trên được tính bằng giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).

d) Đất chưa sử dụng (áp dụng để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đối với loại đất này): giá đất của loại đất chưa sử dụng được tính bằng giá đất liền kề.

Khái niệm đất liền kề và phương pháp xác định giá đất đối với các loại đất ở mục c2 và loại d:

Đất liền kề là khu đất liền nhau, tiếp nối nhau với khu đất đã được xác định.

Căn cứ mức giá cụ thể mà UBND tỉnh đã quy định đối với các loại đất liền kề để định giá cho các loại đất trên, cụ thể:

- Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở hoặc chỉ liền kề đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá.

- Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất.

2. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

- a) Đất trồng cây hàng năm;
- b) Đất trồng cây lâu năm;
- c) Đất nuôi trồng thủy sản;
 - Đất chuyên tôm;
 - Đất trồng lúa kết hợp nuôi tôm và ngược lại;
 - Đất trồng rừng kết hợp nuôi tôm;
- d) Đất rừng sản xuất;
- đ) Đất rừng phòng hộ;
- e) Đất rừng đặc dụng;
- g) Đất làm muối.

Đối với các loại đất nông nghiệp còn lại khác chưa quy định giá thì áp dụng bằng giá đất nông nghiệp liền kề.

III. Đối với giá đất nông nghiệp ở vùng giáp ranh có giá thấp khi Nhà nước thu hồi đất, giá bồi thường được điều chỉnh như sau:

- Các thửa đất cách đường giáp ranh 100 mét trở lại giá đất được tính bằng 90% so giá đất nông nghiệp vùng giá cao, cứ theo nguyên tắc giảm dần đều 10% cho mỗi 100 m tiếp theo cho đến khi bằng mức giá quy định của vùng giá thấp.

IV. Đối với các dự án đầu tư hạ tầng, khu đô thị mới, khu dân cư, khu thương mại... đang thực hiện:

Khi hoàn thành đưa vào sử dụng Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản đề Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các Sở, ngành có liên quan đề xuất mức giá đất, trình UBND tỉnh quyết định.

V. Giá đất đối với những vị trí chưa xác định trong Bảng giá các loại đất của quy định này:

Nếu có vị trí và hạ tầng tương tự thì được tính mức giá tương đương mức giá quy định tại Bảng giá các loại đất đính kèm và theo cách xác định của Bảng quy định này. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan trình UBND tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể./.