CỔNG THÔNG TIN VÀ GIAO DỊCH DiaOcOnline.vn Tài liệu được lưu trữ tại server Cổng thông tin và giao dịch DiaOcOnline.vn

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 07/2011/QĐ-UBND	*Bạc Liêu, ngày 22 tháng 12 năm 2011*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Bảng giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn, thẩm định, ban hành Bảng giá đất và điều chỉnh Bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

DiaOcOnline.vn

CỔNG THÔNG TIN VÀ GIAO DỊCH DiaOcOnline.vn Tài liệu được lưu trữ tại server Cổng thông tin và giao dịch DiaOcOnline.vn

Căn cứ Nghị quyết số 16/2011/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Bảng giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu;

Xét Tờ trình số 320/TTr-STNMT ngày 21 tháng 12 năm 2011 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Bảng giá này được áp dụng thống nhất trên toàn tỉnh và được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Bảng giá các loại đất năm 2012 làm căn cứ để:

a) Tính thuế đối với trường hợp sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị 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 của pháp luật.

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

DiaOcOnline.vn

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế theo quy định của pháp luật.

f) 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 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 trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Quyết định này.

3. Mức giá quy định tại Quyết 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 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao trách nhiệm Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp các sở, ngành có liên quan

a) Hướng dẫn và kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức mạng lưới điều tra, thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường; đề xuất điều chỉnh bổ sung vào Bảng giá các loại đất theo quy định của Chính phủ.

c) Tổng hợp, xây dựng điều chỉnh Bảng giá các loại đất khi có biến động, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu để trình Hội đồng nhân dân tỉnh Bạc Liêu trước khi quyết định.

d) Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Chính phủ theo định kỳ.

DiaOcOnline.vn

CỔNG THÔNG TIN VÀ GIAO DỊCH DiaOcOnline.vn Tài liệu được lưu trữ tại server Cổng thông tin và giao dịch DiaOcOnline.vn

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Công bố công khai và chỉ đạo tổ chức thực hiện Bảng giá các loại đất tại địa bàn do cấp mình phụ trách theo quy định tại Quyết định này; đồng thời, chịu trách nhiệm tổ chức triển khai Quyết định này đến cấp xã theo đúng quy định.

b) Tổ chức điều tra, thống kê giá chuyển nhượng đất thực tế trên địa bàn, khi có biến động giá đất phải báo cáo đề xuất xử lý cấp thẩm quyền đúng quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký./.

TM. UBND TỈNH
CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Phạm Hoàng Bê

DiaOcOnline.vn

CỔNG THÔNG TIN VÀ GIAO DỊCH DiaOcOnline.vn Tài liệu được lưu trữ tại server Cổng thông tin và giao dịch DiaOcOnline.vn

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

TIÊU THỨC VÀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2012 TỈNH BẠC LIÊU

(Ban hành kèm theo Quyết định số 07/2011/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)

A. GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

I. NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Việc xác định giá trị lô đất căn cứ theo khu vực và vị trí đất.

Trong tất cả các trường hợp xác định giá đất nông nghiệp không được cộng thêm các khoản chi phí đào lấp khác biến tướng giá đất (trừ những trường hợp đất nuôi trồng thủy sản, nuôi tôm kết hợp trồng lúa hoặc đất chuyển đổi cơ cấu sang nuôi tôm được nhà nước cho phép).

Bảng giá đất trồng lúa áp dụng cho những khu vực chuyên trồng lúa 2 vụ, 3 vụ ổn định và không trồng xen canh với các loại hình sử dụng khác.

1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm

1.1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm khu vực các xã thuộc thành phố Bạc Liêu

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011	Giá đất năm 2012
1	35.000	35.000
2	30.000	30.000
3	25.000	25.000

1.2. Bảng giá đất trồng cây hàng năm khu vực thuộc các huyện

DiaOcOnline.vn

• Vùng ngọt

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011	Giá đất năm 2012
1	28.000	28.000
2	24.000	24.000
3	20.000	20.000

• Vùng mặn

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011	Giá đất năm 2012
1	22.000	22.000
2	18.000	18.000
3	16.000	16.000

1.3. Bảng giá đất chuyên trồng lúa

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2012
1	35.000
2	30.000
3	24.000

2. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản

Bảng giá này chưa tính chi phí đào lấp kinh mương, đào ao cho mục đích nuôi trồng thủy sản. Khi thu hồi đất có phát sinh đào kinh mương hoặc ao nuôi trồng thủy sản thì căn cứ theo biên bản kiểm kê thực tế để tính thêm phần chi phí đầu tư vào đất.

DiaOcOnline.vn

2.1. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản khu vực thành phố Bạc Liêu

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Các phường	Các xã	Các phường	Các xã
1	30.000	22.000	30.000	22.000
2	25.000	18.000	25.000	18.000
3	20.000	16.000	20.000	16.000

2.2. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản khu vực các huyện (vùng ngọt và vùng mặn)

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011	Giá đất năm 2012
1	22.000	22.000
2	18.000	18.000
3	16.000	16.000

3. Bảng giá đất trồng cây lâu năm

3.1. Bảng giá đất trồng cây lâu năm khu vực các xã thuộc thành phố Bạc Liêu

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011	Giá đất năm 2012
1	50.000	50.000
2	39.000	39.000
3	33.000	33.000

DiaOcOnline.vn

3.2. Bảng giá đất trồng cây lâu năm khu vực các huyện (vùng mặn và vùng ngọt)

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011	Giá đất năm 2012
1	36.000	36.000
2	30.000	30.000
3	24.000	24.000

4. Bảng giá đất làm muối

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	Giá đất năm 2011	Giá đất năm 2012
1	20.000	20.000
2	18.000	18.000
3	15.000	15.000

5. Bảng giá đất rừng

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đất	Giá đất năm 2011			Giá đất năm 2012		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Đất rừng sản xuất	12.000	10.000	8.000	12.000	10.000	8.000
Đất rừng đặc dụng	11.000	9.000	7.000	11.000	9.000	7.000
Đất rừng phòng hộ	10.000	8.000	6.000	10.000	8.000	6.000

6. Bảng giá đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư

DiaOcOnline.vn

Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư được quy định tại điểm d, tiết 2, khoản 10, 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 188/2004/NĐ-CP.

Các loại đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư bao gồm:

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có đất ở nhưng không được xác định là đất ở.

- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư các phường, trong phạm vi 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.

- Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng khu dân cư.

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Diễn giải		Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
		Vị trí 1	Vị trí còn lại	Vị trí 1	Vị trí còn lại
Khu vực TP. Bạc Liêu	Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tại các phường thuộc TP. Bạc Liêu	70.000	60.000	80.000	70.000
	Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tại các xã thuộc TP. Bạc Liêu	60.000	53.000	70.000	60.000

DiaOcOnline.vn

Khu vực các huyện	Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tại các thị trấn	60.000	50.000	70.000	60.000
	Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tại các xã	50.000	45.000	60.000	50.000

II. NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Đất ở

1.1. Bảng giá đất ở tại nông thôn

Đất ở tại nông thôn là đất ở phân tán tại các vùng nông thôn của các huyện, thành phố trong toàn tỉnh.

Trường hợp đất ở khu vực nông thôn có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, đường giao thông liên ấp, liên xã,… đã quy định riêng tại các phụ lục số 1 đến phụ lục số 7 có mức giá cao hơn, thì áp dụng theo mức giá đã quy định tại các phụ lục này.

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Vị trí	**Giá đất năm 2011**		**Giá đất năm 2012**	
	Các xã thuộc TP. Bạc Liêu	**Xã, thị trấn các huyện**	**Các xã thuộc TP. Bạc Liêu**	**Xã, thị trấn các huyện**
1	200.000	140.000	200.000	140.000
2	150.000	110.000	150.000	110.000
3	120.000	85.000	120.000	85.000

1.2. Bảng giá đất ở tại thành phố Bạc Liêu

DiaOcOnline.vn

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đường	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Hệ số	Giá đất	Hệ số	Giá đất
1	0.69 - 1.00	16.000.000	0.69 - 1.00	16.000.000
2	0.65 - 1.05	10.000.000	0.65 - 1.05	10.000.000
3	0.67 - 1.00	6.000.000	0.67 - 1.00	6.000.000
4	0.66 - 1.00	3.500.000	0.66 - 1.00	3.500.000
5	0.64 - 1.00	2.200.000	0.64 - 1.00	2.200.000
6	0.65 - 1.00	1.300.000	0.65 - 1.00	1.300.000
7	0.63 - 1.00	800.000	0.63 - 1.00	800.000
8	0.67 - 1.00	450.000	0.67 - 1.00	450.000

1.3. Bảng giá đất ở tại các thị trấn, khu vực đầu mối giao thông và trung tâm xã

• Huyện Đông Hải

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đường	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Hệ số	Giá đất	Hệ số	Giá đất
1	0.68 - 1.00	1.500.000	0.68 - 1.00	2.200.000
2	0.67 - 1.00	900.000	0.67 - 1.00	1.200.000
3	0.67 - 1.00	500.000	0.67 - 1.00	750.000
4	0.67 - 1.00	300.000	0.67 - 1.00	480.000
5	0.50 - 1.00	200.000	0.50 - 1.00	300.000

DiaOcOnline.vn

• Huyện Hòa Bình

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đường	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Hệ số	Giá đất	Hệ số	Giá đất
1	0.65 - 1.00	1.300.000	0.65 - 1.00	1.300.000
2	0.69 - 1.00	800.000	0.69 - 1.00	800.000
3	0.70 - 1.00	500.000	0.70 - 1.00	500.000
4	0.69 - 1.00	320.000	0.69 - 1.00	320.000
5	0.75 - 1.00	200.000	0.75 - 1.00	200.000

• Huyện Hồng Dân

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đường	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Hệ số	Giá đất	Hệ số	Giá đất
1	0.70 - 1.00	2.000.000	0.70 - 1.00	2.000.000
2	0.65 - 1.00	1.100.000	0.67 - 1.00	1.100.000
3	0.66 - 1.00	700.000	0.66 - 1.00	700.000
4	0.67 - 1.00	450.000	0.67 - 1.00	450.000
5	0.69 - 1.00	290.000	0.69 - 1.00	290.000
6	0.79 - 1.00	190.000	0.79 - 1.00	190.000

• Huyện Phước Long

DiaOcOnline.vn

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đường	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Hệ số	Giá đất	Hệ số	Giá đất
1	0.66 - 1.00	3.200.000	0.66 - 1.00	3.200.000
2	0.56 - 1.00	1.800.000	0.56 - 1.00	1.800.000
3	0.59 - 1.00	950.000	0.59 - 1.00	950.000
4	0.58 - 1.00	550.000	0.58 - 1.00	550.000
5	0.42 - 1.00	310.000	0.43 - 1.00	300.000

- Huyện Giá Rai

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đường	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Hệ số	Giá đất	Hệ số	Giá đất
1	0.71 - 1.07	2.800.000	0.73 - 1.27	3.000.000
2	0.67 - 1.00	1.800.000	0.67 - 1.00	1.800.000
3	0.65 - 1.00	1.100.000	0.65 - 1.00	1.100.000
4	0.69 - 1.00	700.000	0.69 - 1.00	700.000
5	0.67 - 1.00	450.000	0.71 - 1.00	450.000
6	0.66 - 0.96	300.000	0.67 - 0.96	300.000
7	0.50 - 1.00	180.000	0.56 - 1.00	180.000

- Huyện Vĩnh lợi

DiaOcOnline.vn

Đơn vị tính: Đồng/m^2

Loại đường	Giá đất năm 2011		Giá đất năm 2012	
	Hệ số	Giá đất	Hệ số	Giá đất
1	0.67 - 1.00	1.500.000	0.67 - 1.00	1.500.000
2	0.67 - 1.00	900.000	0.67 - 1.00	900.000
3	0.70 - 1.00	500.000	0.70 - 1.00	500.000
4	0.70 - 1.00	300.000	0.70 - 1.00	300.000
5	0.75 - 1.00	200.000	0.75 - 1.00	200.000

1.4. Giá đất ở tối thiểu

Quy định thống nhất đơn giá đất ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh như sau:

- Khu vực các phường nội ô thành phố Bạc Liêu: 200.000đ/m^2; khu vực các ấp nội ô thị trấn trong tỉnh: 140.000đ/m^2;

- Khu vực các xã ngoại ô thành phố Bạc Liêu: 120.000đ/m^2; ngoại ô thị trấn và đất ở nông thôn tại các xã: 85.000đ/m^2.

Trong tất cả các trường hợp khi áp dụng hệ số giảm giá đất theo vị trí như quy định tại khoản 2 dưới đây mà có mức giá đất tính ra nhỏ hơn mức giá tối thiểu này, thì tính bằng mức giá tối thiểu.

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

Nguyên tắc chung khi xác định giá đất phi nông nghiệp và đất chuyên dùng phải căn cứ vào các loại đất khu vực liền kề có mục đích và thời hạn sử dụng đất tương tự để xác định.

Riêng đối với các loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất chuyên dùng xây dựng công trình và các loại đất phi nông nghiệp khác (trừ các trường hợp Chính phủ đã có quy định) như: Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

DiaOcOnline.vn

đất xây dựng các công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các công trình công cộng (gồm: Đất giao thông, thủy lợi, đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục - thể thao phục vụ lợi ích công cộng); đất di tích văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền thờ, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ… giá đất phi nông nghiệp nêu trên được xác định theo giá đất ở liền kề có vị trí tương đương nhân với hệ số điều chỉnh là 0,65 lần (65%) so với Bảng giá đất ở.

B. QUY ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ, LOẠI ĐƯỜNG PHỐ

I. NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác (theo quy định tại tiết đ, khoản 4, Điều 6, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP), trường hợp đất trồng lúa, trồng cây ngắn ngày khác kết hợp nuôi trồng thủy sản… xác định loại hình sử dụng chính, có thu nhập cao nhất để tính giá đất.

Giá đất được xác định theo hai khu vực và mỗi khu vực tính cho 3 vị trí.

- Khu vực 1: Đất nông nghiệp tại thành phố Bạc Liêu, bao gồm: Đất nông nghiệp thuộc phạm vi các phường thuộc thành phố Bạc Liêu và đất nông nghiệp thuộc phạm vi các xã thuộc thành phố Bạc Liêu.

- Khu vực 2: Đất nông nghiệp thuộc phạm vi các xã, thị trấn tại các huyện trên địa bàn tỉnh. Bao gồm: Đất nông nghiệp vùng mặn và vùng ngọt thuộc phạm vi các xã, thị trấn tại các huyện trên địa bàn tỉnh.

DiaOcOnline.vn

* Riêng đất lâm nghiệp, đất làm muối và đất trồng lúa áp dụng thống nhất cho toàn tỉnh.

- Vị trí 1: Đất có ít nhất 1 mặt tiếp giáp với đường giao thông do Trung ương hoặc tỉnh quản lý (quốc lộ, tỉnh lộ)

- Vị trí 2: Đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông liên xã, liên ấp do các huyện, thành phố quản lý (hương lộ) hoặc các trục kinh thủy lợi cấp 3 trở lên thuận tiện cho việc sản xuất và vận chuyển sản phẩm hàng hóa.

Vị trí 1 và vị trí 2 nêu trên, xác định cho lô đất có chiều sâu tối đa 60m, kể từ mốc của lộ giới, nơi chưa công bố mốc thì tính từ mép lộ; trên 60m là vị trí 3.

- Vị trí 3: Các vị trí đất còn lại, ngoài vị trí 1 và vị trí 2 nêu trên.

II. NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Đất ở nông thôn

Đất ở tại các khu vực nông thôn chia theo 3 vị trí như sau:

- Vị trí 1: Thửa đất có mặt tiếp giáp đường giao thông liên ấp, liên xã có mặt lộ trải nhựa hoặc tráng xi măng rộng từ 1,5m trở lên;

- Vị trí 2: Thửa đất tiếp giáp đường giao thông liên ấp, liên xã còn lại hoặc có tiếp giáp kinh thủy lợi từ cấp 3 trở lên (mặt kinh rộng từ 9m trở lên);

- Vị trí 3: Các trường hợp khác còn lại.

2. Đất ở tại TP. Bạc Liêu, các thị trấn, khu vực đầu mối giao thông, trung tâm xã

Giá đất xác định theo loại đường phố và mỗi loại đường xếp 5 vị trí. Bảng giá đất quy định cho các tuyến đường chính, đường nhánh, đường hẻm

DiaOcOnline.vn

đã có hạ tầng tương đối đồng bộ, có khả năng sinh lợi, trường hợp các tuyến đường nhánh, đường hẻm có hạ tầng kém, khó khăn trong sinh hoạt dân cư hoặc không có khả năng sinh lợi thì tính giá đất giảm 30% so với giá của vị trí tương ứng.

2.1. Phân loại đường

- Đường loại 1: Đường có khả năng sinh lợi cao nhất trong khu vực bao gồm đường trục chính có cự ly cách trung tâm hành chính trong phạm vi bán kính khoảng 500m, có mật độ lưu thông cao, các loại hình sử dụng đất chính thường là thương mại và dịch vụ cao cấp (khách sạn, văn phòng đại diện, các ngân hàng) và cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.

- Đường loại 2: Đường có khả năng sinh lợi kém hơn đường loại 1 bao gồm đường trục chính có cự ly cách trung tâm trên 500m và tiếp nối với các tuyến đường loại 1, có mật độ lưu thông khá cao, có vị trí thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của các cửa hàng, shop thời trang và có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.

- Đường loại 3: Đường có khả năng sinh lợi kém hơn đường loại 2 bao gồm đường trục chính có cự ly cách trung tâm hành chính trên 800m, tiếp nối với các tuyến đường loại 2, có mật độ lưu thông tương đối cao, có vị trí thuận lợi cho hoạt động của chợ khu vực, của hàng tạp hóa, quán ăn… và có cơ sở hạ tầng khá hoàn chỉnh.

- Đường loại 4: có khả năng sinh lợi kém hơn đường loại 3, đường loại 5 có khả năng sinh lợi kém hơn đường loại 4…

Cụ thể:

- Thành phố Bạc Liêu được chia thành 8 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0.63 đến 1.05. Quy định tại phụ lục 1 đính kèm.

- Huyện Đông Hải được chia thành 5 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0.50 đến 1. Quy định tại phụ lục 2 đính kèm.

DiaOcOnline.vn

- Huyện Hòa Bình được chia thành 5 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0.65 đến 1. Quy định tại phụ lục 3 đính kèm.

- Huyện Hồng Dân được chia thành 6 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0.66 đến 1. Quy định tại phụ lục 4 đính kèm.

- Huyện Giá Rai được chia thành 7 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0.56 đến 1.27. Quy định tại phụ lục 5 đính kèm.

- Huyện Phước Long được chia thành 5 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0.43 đến 1. Quy định tại phụ lục 6 đính kèm.

- Huyện Vĩnh Lợi được chia thành 5 loại đường phố và hệ số điều chỉnh từ 0.67 đến 1. Quy định tại phụ lục 7 đính kèm.

2.2. Xếp loại vị trí

Vị trí 1: Áp dụng cho thửa đất một mặt tiền tiếp giáp lộ và có chiều sâu $\leq$ 30m tính từ chỉ giới lộ.

Giá đất vị trí 1 tính bằng 100% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong Bảng giá.

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường nhánh hoặc đường hẻm của trục lộ chính chưa có tên trong Bảng giá đất; có điều kiện sinh hoạt thuận lợi, có mặt cắt ngang rộng trên 9m; các loại ô tô lưu thông bình thường.

Giá đất tại vị trí 2 là 70% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường phố đó trước khi rẽ vào đường nhánh hoặc đường hẻm.

Vị trí 3: Áp dụng đối với các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường nhánh hoặc đường hẻm của trục lộ chính chưa có tên trong Bảng giá đất; có điều kiện sinh hoạt khá thuận lợi, có mặt cắt ngang rộng từ trên 6m đến 9m; các loại ô tô du lịch, ba gác lưu thông bình thường.

DiaOcOnline.vn

Giá đất tại vị trí 3 là 50% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường phố đó trước khi rẽ vào đường nhánh hoặc đường hẻm.

Vị trí 4: Áp dụng trong các trường hợp:

- Đối với phần đất cùng một thửa đất có vị trí 1 và có chiều sâu trên 30m; tính cho đoạn kế tiếp từ mét trên 30 đến 60m, liền kề với phần đất có vị trí 1 nêu trên mà không tiếp giáp lộ, hẻm nào khác.

- Đối với các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường nhánh hoặc đường hẻm của trục lộ chính chưa có tên trong Bảng giá đất; có điều kiện sinh hoạt thuận lợi, có mặt cắt ngang rộng từ trên 3m đến dưới 6m; các loại ô tô du lịch, ba gác lưu thông được nhưng tương đối khó khăn.

Giá đất tại vị trí 4 là 30% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường phố đó trước khi rẽ vào đường nhánh hoặc đường hẻm.

Vị trí 5: Áp dụng trong các trường hợp:

- Đối với phần đất cùng một thửa có vị trí 1 và có chiều sâu trên 30m; tính cho đoạn kế tiếp từ mét trên 60 đến 90m, liền kề với phần đất có vị trí 4 nêu trên. Nếu thửa đất có vị trí 1 mặt tiền đường và có chiều sâu trên 90m thì phần đất còn lại trên 90m so với chỉ giới, được tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực.

- Đối với các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường nhánh hoặc đường hẻm của trục lộ chính chưa có tên trong Bảng giá đất; có điều kiện sinh hoạt không thuận lợi, có mặt cắt ngang hẻm rộng dưới 3m, lưu thông tương đối khó khăn.

- Đối với các thửa đất sau hậu mà không có mặt tiền tiếp giáp đường nhánh, đường hẻm nhưng cách chỉ giới lộ dưới 90m. Trường hợp các thửa đất sau hậu không có đường vào và có chiều sâu trên 90m so với lộ giới thì được tính thống nhất bằng giá đất tối thiểu của khu vực.

DiaOcOnline.vn

Giá đất tại vị trí 5 là 15% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường phố đó trước khi rẽ vào đường nhánh hoặc đường hẻm.

Trường hợp đường nhánh hoặc hẻm nhỏ quá dài thì 100m đầu tính bằng hệ số chuẩn, cứ 100m tiếp theo thì giá đất tính lũy kế giảm 30% so với 100m trước đó.

• Độ rộng của đường hẻm được xác định bằng mặt cắt ngang nơi hẹp nhất phải đi qua để đến thửa đất của khoảng cách hai bờ tường (hoặc hai bờ rào) đối diện của đường hẻm, bao gồm cả vỉa hè, cống thoát nước có đan đậy hai bên đường hẻm (phần mặt đường lưu thông được thuộc đất công).

• Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định trên nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm thì xử lý như sau:

- Nếu chiều rộng thửa đất tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số chiều rộng so với chiều rộng tiếp xúc hẻm của thửa đất từ 50% trở lên thì được áp dụng hệ số cao hơn cho cả thửa đất.

- Nếu chiều rộng thửa đất tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số chiều rộng so với chiều rộng tiếp xúc hẻm của thửa đất nhỏ hơn 50% thì áp dụng hệ số thấp liền kề.

2.3. Trường hợp giáp ranh giữa các đường phố, đoạn đường phố

Đất tại khu vực giáp ranh là khu đất giáp sát nhau tại đường phân địa giới hành chính các cấp và được xác định như sau:

1. Khu vực đất giáp ranh giữa tỉnh Bạc Liêu với các tỉnh lân cận được xác định từ đường phân địa giới hành chính vào sâu địa phận của tỉnh Bạc Liêu 500m đối với đất nông nghiệp, 300m đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn, 200m đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị (nếu đô thị cùng cấp).

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ,

DiaOcOnline.vn

hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận tỉnh Bạc Liêu là 500m đối với đất nông nghiệp, 300m đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn, 200m đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị (nếu đô thị cùng cấp).

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, có chiều rộng trên 100m thì không được xếp loại đất giáp ranh.

Khi cần xác định giá đất tại khu vực giáp ranh tỉnh lân cận để thực hiện các dự án, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các ngành và các địa phương có liên quan đề xuất mức giá cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Khu vực đất giáp ranh giữa các huyện, thành phố trong tỉnh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 200m đối với đất nông nghiệp và 100m đối với đất phi nông nghiệp.

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 200m đối với đất nông nghiệp và 100m đối với đất phi nông nghiệp.

Đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các huyện, thành phố trong tỉnh được xác định giá theo nguyên tắc:

+ Trường hợp đất tại khu vực giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng, mục đích sử dụng như nhau thì đất thuộc khu vực quy định mức giá thấp hơn áp dụng bằng mức giá của khu vực giáp ranh quy định mức giá cao hơn theo phạm vi giáp ranh từng loại đất.

+ Trường hợp đặc biệt khi điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung của mỗi bên khác nhau thì đất thuộc khu vực quy định mức giá thấp hơn áp dụng tối thiểu 70% mức giá của khu vực giáp ranh quy định mức giá cao hơn theo phạm vi giáp ranh từng loại đất.

DiaOcOnline.vn

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, có chiều rộng trên 100m thì không được xếp loại đất giáp ranh.

3. Khu vực đất giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Bạc Liêu, thị trấn với xã thuộc các huyện được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 100m tương ứng theo các loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là đường giao thông, sông, hồ, kênh thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 100m đối với các loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, có chiều rộng trên 100m thì không được xếp loại đất giáp ranh.

Đất thuộc khu vực giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Bạc Liêu, thị trấn với xã thuộc các huyện được xác định giá theo nguyên tắc tại khoản 2 Điều này.

4. Đất trong tỉnh tại các điểm tiếp giáp giữa hai đoạn đường trên cùng một tuyến đường có cùng cấp vị trí, loại đất được xác định giá đất như sau:

- Trường hợp trên cùng một trục đường phố được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m giáp ranh mỗi bên của đường phố, đoạn đường phố có giá đất thấp hơn được tính bình quân theo giá đất của hai đoạn giáp ranh đó.

- Trường hợp các đường phố giao nhau có giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m mỗi bên, đường phố có giá đất thấp hơn được nhân thêm hệ số 1,1 nhưng không vượt quá giá đất của đường phố có giá cao nhất tại nơi các đường phố giao nhau (trừ những thửa đất tiếp giáp với hơn 1 đường phố).

DiaOcOnline.vn

Điểm mốc đầu để tính phạm vi quy định nêu trên được tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có quy hoạch lộ giới lớn hơn.

Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định trên nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc đường thì xử lý như sau:

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm từ 50% trở lên chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất thì được áp dụng cách tính hoặc nhân hệ số 1,1 theo quy định trên cho cả thửa đất.

- Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm dưới 50% chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất thì áp dụng giá đất loại đường thấp hơn cho cả thửa đất.

5. Những thửa đất tiếp giáp với đoạn đường cặp hai bên cầu (chỉ tính cho những tuyến đường có sau khi xây cầu) (dạ cầu), giá đất tính bằng 70% giá đất tuyến đường cùng loại. Đoạn đường dạ cầu được tính từ vị trí chuyển tiếp của đường ngã rẽ chân cầu đến khi chuyển sang tuyến đường mới.

2.4. Những trường hợp đặc biệt chú ý

a) Trường hợp thửa đất có vị trí đặc biệt thuận lợi: Góc ngã ba, ngã tư đường,… được xác định theo giá đất ở chuẩn quy định cho vị trí đó nhân với hệ số 1,2.

b) Trường hợp thửa đất có chiều sâu trên 30m so với chỉ giới thì 30m đầu được xác định theo giá chuẩn tại vị trí đó và được coi là vị trí 1. Phần trên 30m được áp dụng giá giảm theo vị trí 2, vị trí 3 (nếu tiếp giáp hẻm và tùy thuộc độ lớn của hẻm), hoặc vị trí 4 và vị trí 5 cho phần còn lại của thửa đất có vị trí 1. Vượt trên 90m so với chỉ giới tính theo giá đất ở tối thiểu tại khu vực.

DiaOcOnline.vn

CỔNG THÔNG TIN VÀ GIAO DỊCH DiaOcOnline.vn Tài liệu được lưu trữ tại server Cổng thông tin và giao dịch DiaOcOnline.vn

c) Trong quá trình xác định vị trí đất theo các tuyến đường nhánh hoặc hẻm cụt, khả năng sinh lợi kém hoặc cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ thì được tính giảm giá 30% so với đơn giá quy định cho vị trí đó.

d) Trong quá trình áp dụng đơn giá theo vị trí nêu trên, phải tuân thủ nguyên tắc đơn giá đất ở theo vị trí:

Nếu thửa đất có nhiều vị trí (tiếp giáp nhiều đường hoặc hẻm khác nhau), dẫn đến xác định giá đất khác nhau thì thống nhất xác định thửa đất theo vị trí có đơn giá cao nhất.

Khi áp dụng giảm lũy kế từ vị trí 1 xuống các vị trí 2, 3, 4, 5 phải đảm bảo giá đất không được thấp hơn đơn giá đất ở tối thiểu đã quy định trên địa bàn tỉnh.

UBND TỈNH BẠC LIÊU

DiaOcOnline.vn