

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh An Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số 80/2007/QĐ-UBND
ngày 21 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo Quyết định này sử dụng làm căn cứ để:

a) Tính thuế đối với việc 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 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;

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 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 theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Quy định này không áp dụng đối với:

a) Các phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đã được phê duyệt từ ngày 31 tháng 12 năm 2007 trở về trước.

b) Trường hợp người có quyền sử dụng đất tự 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. Các loại đất được quy định giá

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và tình hình thực tế của địa phương, giá các loại đất được quy định:

1. Đất nông nghiệp gồm các loại đất:

a) Đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất trồng cỏ chăn nuôi, đất lan bô, đất trồng cây hàng năm khác).

b) Đất trồng cây lâu năm.

c) Đất nuôi trồng thủy sản.

d) Đất rừng sản xuất.

2. Đất phi nông nghiệp gồm các loại đất:

a) Đất ở: đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn, đất ở ven đô.

Đất ở ven đô là khu vực tiếp giáp giữa đất ở đô thị và đất ở nông thôn trong cùng một huyện, thị xã và thành phố (gọi tắt là huyện). Phạm vi đất ở ven đô do Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định, giới hạn từ chân lộ giới vào trong 100 mét. Luật Đất đai năm 2003 và khung giá đất của Chính phủ không có giá đất ở ven đô thị. Nhưng xét tình hình thực tế của địa phương, cần thiết phải có giá đất ở vùng ven đô thị để không có sự cách biệt quá lớn giữa giá đất ở đô thị và đất ở nông thôn liền kề.

b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: đất xây dựng các khu công nghiệp; đất xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

c) Đất dùng cho các mục đích: xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; an ninh, quốc phòng; các cơ sở tôn giáo; đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; nghĩa trang, nghĩa địa; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất phi nông nghiệp khác.

d) Đất chưa sử dụng (đất bằng, đất đồi núi, núi đá không có cây rừng).

Chương II **CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Điều 3. Đất nông nghiệp

Việc định giá đất nông nghiệp được thực hiện căn cứ vào vị trí đất theo bảng giá đất như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản được phân tối đa 3 vị trí. Đất tại vị trí 1 có giá cao nhất.

Vị trí được xác định cụ thể trong bảng giá đất theo từng huyện, thị xã và thành phố.

2. Giá đất rừng sản xuất: phân thành 1 vị trí.

3. Giá đất trong một số trường hợp đặc biệt:

a) Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở thì giá đất tính bằng 2 lần giá đất trồng cây lâu năm của vị trí 1 cùng vùng.

b) Đối với đất nông nghiệp trong phạm vi giới hạn đô thị của thành phố, thị xã, thị trấn được tính bằng với giá đất của vị trí 1.

c) Đối với đất nông nghiệp tiếp giáp quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã, lộ giao thông nông thôn, giao thông thủy (sông Tiền, sông Hậu, kênh cấp I, cấp II) được xác định như sau:

- Giới hạn cự ly tiếp giáp trong phạm vi 150 mét tính từ chân lộ hiện hữu, bờ sông, bờ kênh hiện hữu được xác định là vị trí 1;

- Giới hạn cự ly từ 151 mét đến 450 mét được xác định là vị trí 2;

- Các khu vực còn lại được tính bằng giá đất của vị trí 3.

Điều 4. Đất ở nông thôn

Việc định giá đất ở nông thôn được thực hiện căn cứ vào phân loại xã và vị trí đất theo bảng giá đất như sau:

1. Đất ở nông thôn tại trung tâm chợ xã (kể cả chợ ở nông thôn nằm ngoài trung tâm chợ xã), trung tâm hành chính xã được xác định giá đất theo từng chợ, từng trung tâm hành chính cụ thể.

2. Mỗi loại có 2 mức giá tương ứng với 2 vị trí:

a) Vị trí 1: các dãy nhà tiếp giáp mặt tiền tính bằng 100%.

b) Vị trí 2: các dãy nhà phía trong tính bằng 60% của vị trí 1.

c) Trường hợp thửa đất ở cùng một hộ sử dụng có chiều sâu trên 50 mét, thì 50 mét đầu tính bằng 100% giá đất vị trí 1, diện tích còn lại (chiều sâu trên 50 mét) tính bằng 60% của vị trí 1.

3. Giới hạn phạm vi bán kính tiếp giáp đối với trung tâm chợ xã, các trung tâm chợ nông thôn nằm ngoài trung tâm chợ xã, trung tâm hành chính xã là 100 mét.

Điều 5. Đất ở đô thị

Đất ở đô thị được phân theo loại đường phố và vị trí để định giá. Loại đường phố căn cứ vào điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất kinh doanh dịch vụ, có khả năng sinh lợi, khoảng cách đến trung tâm đô thị, thương mại dịch vụ. Mỗi loại đường phố được phân từng đoạn đường phố; mỗi đường phố hoặc đoạn đường phố được phân tối đa 04 vị trí (căn cứ vào vị trí tiếp giáp mặt tiền đường phố hay ở phía trong của đường phố).

1. Phân loại đường phố: thành phố Long Xuyên và thị xã Châu Đốc được phân thành 04 loại đường phố; các huyện được phân thành 03 loại đường phố. Đường phố loại I có giá đất cao nhất trong nội thành, nội thị.

2. Phân đoạn đường phố: căn cứ cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi, đường phố được phân nhiều đoạn đường có mức giá khác nhau.

3. Phân loại vị trí: mỗi đường phố hoặc đoạn đường phố được phân tối đa 04 vị trí:

a) Thành phố Long Xuyên và thị xã Châu Đốc:

- Vị trí 1: dãy nhà phía trước, tiếp giáp mặt tiền đường phố, có giá cao nhất

- Vị trí 2: dãy nhà phía sau hoặc trong hẻm của đường phố có chiều rộng từ 3 mét trở lên, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh (như mặt đường láng nhựa hoặc láng xi-măng, hệ thống cấp thoát nước tương đối hoàn chỉnh), giá đất bằng 60% của vị trí 1.

- Vị trí 3: trong hẻm của đường phố có chiều rộng dưới 3 mét, điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2, giá đất bằng 40% của vị trí 1.

- Vị trí 4: trong hẻm của hẻm thuộc vị trí 2 hoặc vị trí 3, có điều kiện sinh hoạt kém, giá đất bằng 20% của vị trí 1.

Trừ các đường hẻm đã xác định giá đất cụ thể trong bảng giá đất.

b) Các thị trấn:

- Vị trí 1: dãy nhà phía trước, tiếp giáp mặt tiền đường phố, có giá cao nhất.

- Vị trí 2: dãy nhà phía sau hoặc trong hẻm của đường phố có chiều rộng từ 2,5 mét trở lên, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, giá đất bằng 60% của vị trí 1.

- Vị trí 3: trong hẻm của đường phố có chiều rộng dưới 2,5 mét, điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2, giá đất bằng 40% của vị trí 1.

- Vị trí 4: trong hẻm của hẻm thuộc vị trí 2 hoặc vị trí 3, có điều kiện sinh hoạt kém, giá đất bằng 20% của vị trí 1.

Điều 6. Đất ở ven đô thị, trực giao thông

1. Được phân theo 2 vị trí đất, gồm vị trí 1 và vị trí 2. Giá đất tính bằng giá bình quân giữa đất ở đô thị với đất ở nông thôn liền kề.

a) Vị trí 1: các dãy nhà tiếp giáp mặt tiền tính bằng 100%.

b) Vị trí 2: các dãy nhà phía sau hoặc trong hẻm của trực giao thông tính bằng 60% của vị trí 1.

2. Trường hợp thửa đất ở cùng một hộ sử dụng có chiều sâu trên 50 mét, thì 50 mét đầu tính bằng 100% giá đất vị trí 1, diện tích còn lại (chiều sâu trên 50 mét) tính bằng 60% của vị trí 1.

Điều 7. Đất sản xuất, kinh doanh

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh tại đô thị, ven đô, nông thôn: bằng 70% giá đất ở liền kề.

2. Đất chuyên dùng làm nguyên liệu sản xuất gốm sứ, gạch ngói: bằng giá đất nông nghiệp liền kề.

Điều 8. Giá các loại đất phi nông nghiệp khác (đất chuyên dùng) và đất chưa sử dụng

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). Giá đất tính bằng với giá 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

ngiên 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). Giá đất bằng 70% giá đất ở liền kề.

3. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá đất bằng với giá đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản liền kề; 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 bằng với giá đất phi nông nghiệp liền kề.

4. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và 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) thì giá đất bằng với giá loại đất liền kề.

Điều 9. Đất khu vực giáp ranh, tiếp giáp

1. Xác định phạm vi giáp ranh:

a) Đối với đất nông nghiệp tại các khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các huyện, thị xã và thành phố vào sâu địa phận mỗi huyện là 500 mét.

b) Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các huyện vào sâu địa phận mỗi huyện là 300 mét.

c) Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị thuộc cùng một loại đô thị theo quy định hiện hành thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các huyện vào sâu địa phận mỗi huyện là 200 mét.

d) Trường hợp khu vực đất giữa các huyện bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên vào sâu địa phận của mỗi huyện như quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 1 Điều này. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

đ) Đất ở nông thôn tiếp giáp quốc lộ, phạm vi tiếp giáp tối đa là 100 mét kể từ chân lộ giới hiện hữu; đất ở nông thôn tiếp giáp tỉnh lộ, đường liên xã được giới hạn cự ly tối đa là 50 mét kể từ chân lộ giới hiện hữu.

2. Trường hợp phân vệt giáp ranh để tính giá đất vùng giáp ranh mà dẫn đến thửa đất cùng một hộ sử dụng có 2 mức giá khác nhau thì toàn bộ thửa đất đó được tính theo giá đất có mức giá cao nhất.

3. Giá đất khu vực giáp ranh bằng giá bình quân của các loại đất liền kề.

Điều 10. Xử lý một số trường hợp đặc biệt đối với đất ở đô thị và ven đô thị

1. Trường hợp thửa đất ở đô thị cùng một hộ sử dụng có chiều sâu trên 25 mét: thì 25 mét đầu tính bằng 100% giá đất vị trí 1, diện tích đất còn lại (chiều sâu trên 25 mét) tính bằng 60% giá đất vị trí 1.

2. Đất nằm ngay giao lộ (tiếp giáp 2 mặt tiền trở lên): thì tính theo giá đất của đường phố có giá cao nhất và nhân 1,2.

3. Trường hợp cùng trên một trục đường được chia thành các đoạn có mức giá khác nhau thì giá đất tại vị trí tiếp giáp giữa 2 đoạn giáp ranh (trên địa bàn huyện) được tính giá như sau:

a) Đối với đất ở đô thị giáp ranh giữa 2 đoạn đường có mức giá khác nhau; đất ở đô thị giáp ranh với đất ở ven đô thị được tính giá bình quân của đoạn giáp ranh trong phạm vi 50 mét.

b) Đối với đất ở ven đô thị hoặc đất ở đô thị giáp ranh với đất ở nông thôn được tính giá bình quân của 2 đoạn giáp ranh trong phạm vi 100 mét.

4. Trường hợp đất mặt tiền đường là đất ở đô thị, phía sau là đất ở ven đô hoặc mặt tiền là đất ở ven đô thị, phía sau là đất ở nông thôn thì không áp dụng cách tính giá đất giáp ranh.

5. Đối với thửa đất có vị trí không nằm mặt tiền đường mà phải qua con mương lộ thì giá đất bằng 80% giá đất nằm ngay mặt tiền đường.

6. Đối với các đường dân sinh hai bên hông cầu:

a) Thành phố Long Xuyên và thị xã Châu Đốc:

- Đối với các đường có chiều rộng từ 3 mét trở lên, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, cơ sở hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, giá đất bằng 60% của vị trí 1.

- Đối với các đường có chiều rộng dưới 3 mét, điều kiện sinh hoạt kém, cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh, giá đất bằng 40% của vị trí 1.

b) Các huyện:

- Đối với các đường có chiều rộng từ 2,5 mét trở lên, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, giá đất bằng 60% của vị trí 1.

- Đối với các đường có chiều rộng dưới 2,5 mét, điều kiện sinh hoạt kém, giá đất bằng 40% của vị trí 1.

Chương III

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 11. Bảng giá các loại đất

1. Bảng giá các loại đất được ban hành kèm theo Quyết định cùng với bản Quy định này.

2. Bảng giá các loại đất được xác định theo địa bàn: huyện, thị xã và thành phố đối với từng loại đất, gồm:

- a) Đất ở đô thị, ven đô thị.
- b) Đất ở nông thôn.
- c) Đất nông nghiệp.

Điều 12. Điều chỉnh giá các loại đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào các quy định hiện hành để điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi cho phù hợp trong các trường hợp sau:

a) Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất.

b) Khung giá đất của Chính phủ có điều chỉnh.

2. Đối với 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, 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 trong Quy định này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp không bị giới hạn bởi các quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này và giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh về giá đất theo thẩm quyền; tổ chức mạng lưới thống kê giá đất, điều tra và theo dõi biến động giá đất trên địa bàn toàn tỉnh; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ định giá đất.

2. Các Sở, ngành theo chức năng có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện giá đất theo quy định tại Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Đã ký

Vương Bình Thạnh