

QUY ĐỊNH

Về mức giá các loại đất năm 2010 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 42 /2009/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang quy định 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, 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c. Tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai năm 2003;

d. 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;

đ. 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;

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

g. 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, 40 của Luật Đất đai năm 2003;

h. 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 tại Quyết định này.

3. 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. Khung giá các loại đất

Khung giá đất ban hành kèm theo Quyết định này được quy định cho các loại đất gồm:

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- a. Đất trồng cây hàng năm;
- b. Đất trồng cây lâu năm;
- c. Đất nuôi trồng thủy sản;
- d. Đất rừng sản xuất;
- đ. Đất nông nghiệp khác.

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp (quy định tại Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và Điểm b, Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ) được chia ra phường, thị trấn và xã:

- a. Đất ở;
- b. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;
- c. Các loại đất phi nông nghiệp khác.

Chương II ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp được xác định theo vị trí quy định tại Điểm b Khoản 7 Điều 1 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 ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Vị trí của đất được xác định căn cứ vào khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất tới thị trường tiêu thụ tập trung và mức độ thuận tiện về giao thông. Phân biệt các vị trí đất có kết hợp giữa yếu tố khoảng cách với các yếu tố chất đất, địa hình, khí hậu, thời tiết và điều kiện tưới tiêu được phân biệt trên cơ sở địa giới hành chính áp kết hợp với các ranh giới tự nhiên.

2. Giá đất nông nghiệp khác tính theo giá đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận trong cùng địa bàn tỉnh.

3. Bảng giá và vị trí đất nông nghiệp tại thị xã và các huyện được tính theo phụ lục đính kèm riêng cho từng địa bàn cấp huyện.

Điều 4. Giá đất phi nông nghiệp

1. Đối với đất ở tại xã: được xếp theo vị trí của từng loại đất để định giá, vị trí từng loại đất trong mỗi xã được chia làm 3 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã.

a. Khu vực 1 (thâm hậu 30 mét): đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính (quốc lộ, Đường tỉnh, đường huyện quản lý), 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, khu chế xuất hoặc không nằm tại khu vực tại trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ xã. Giá đất căn cứ vào vị trí, cấp loại đường và điều kiện sinh lợi của từng đoạn đường phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương và tính theo phụ lục đính kèm riêng cho từng địa bàn cấp huyện.

b. Khu vực 2 (thâm hậu 30 mét): nằm ven các trục đường giao thông liên ấp, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất; cặp sông, kênh cấp 1, 2, 3 quy định theo TCVN 5664 - 1992 ban hành kèm theo Quyết định số 347/QĐ ngày 23 tháng 5 năm 1992 của Ủy ban Khoa học Nhà nước; mặt đường đã phủ nhựa, đã gia cố nền (lót đá) và trải đá xô bồ hay láng xi măng hoặc đổ bê tông (đá 1x2). Giá đất ở bằng 105.000 đồng/m².

Căn cứ vào quy định trên và các văn bản pháp luật có liên quan, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã có trách nhiệm xác định và ban hành danh mục các đường và sông, kênh cấp 1, 2, 3 sau khi thỏa thuận với Sở Tài Nguyên và Môi trường.

c. Khu vực 3: là những khu vực còn lại trên địa bàn xã. Giá đất ở bằng 70.000 đồng/m².

2. Giá đất ở tại phường, thị trấn: được xếp theo loại đường phố (nếu có) và vị trí đất để định giá.

a. Về phân loại vị trí, đường phố như sau:

Mỗi đường ở phường, thị trấn có cùng kết cấu hạ tầng được phân thành một loại đường phố suốt cho cả con đường, nhưng tùy theo mức sinh lợi từng đoạn đường của loại đường đó mà có mức giá khác nhau.

Mỗi loại đường chia ra thành 5 vị trí (nếu có):

- Vị trí 1: Áp dụng đối với đất liền cạnh đường phố (mặt tiền), giá đất bằng 100% giá đất đoạn đường đó.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với đất trong hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt thuận lợi; mặt đường của hẻm đã phủ nhựa và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu là 3,5m (không tính vỉa hè đường và hành lang an toàn nếu có). Giá đất bằng 60% giá đất của vị trí 1 của cùng đoạn đường đó.

- Vị trí 3: Áp dụng các trường hợp sau:

+ Đối với các thửa đất nằm phía sau tiếp giáp với thửa đất có mặt tiền (không liền thửa), giá đất bằng 40% giá đất vị trí 1 của cùng đoạn đường đó.

+ Đối với hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2; mặt đường của hẻm đã phủ nhựa và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu là 2,5m và dưới 3,5m (không tính vỉa hè đường và hành lang an toàn nếu có), giá đất bằng 40% giá đất vị trí 1 của cùng đoạn đường đó.

- Vị trí 4: Áp dụng các trường hợp sau:

+ Đối với thửa đất nằm phía sau tiếp giáp với thửa đất vị trí 3, giá đất bằng 20% giá đất vị trí 1 của cùng đoạn đường.

+ Các hẻm của đường phố không đủ tiêu chuẩn xếp vào vị trí 3 và các hẻm thuộc hẻm tại vị trí 2, vị trí 3 nêu trên (hẻm của hẻm), giá đất bằng 20% giá đất vị trí 1 của cùng đoạn đường.

Danh mục hẻm thuộc vị trí 3 và 4, giao Ủy ban nhân dân huyện, thị xã ban hành sau khi thỏa thuận với Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Vị trí 5: Các vị trí còn lại, giá đất bằng 10% giá đất vị trí 1 của cùng đoạn đường nhưng không được thấp hơn 105.000 đồng/m².

b. Đối với đất ở xen kẽ trong đất nông nghiệp nằm trong phường, thị trấn nhưng chưa có cơ sở hạ tầng (không thuộc 5 vị trí của đường phố), giá đất ở bằng 105.000 đồng/m².

3. Các đường giao thông liên ấp, khu vực (rộng từ 1,5m đến dưới 2,5m và mặt đường láng xi măng hoặc đã phủ nhựa) tiếp giáp với trục giao thông chính (quốc lộ, Đường tỉnh), giá đất ở tính bằng 20% giá đất ở của trục giao thông chính được tính từ vị trí liền sau thâm hậu và được kéo dài thêm 150 mét nhưng không thấp hơn 105.000 đồng/m², còn lại tính bằng 105.000 đồng/m².

4. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được tính bằng 50% giá đất ở liền kề nhưng không thấp hơn 105.000 đồng/m² đối với phường và thị trấn, không thấp hơn 70.000 đồng/m² đối với xã. Ngoài ra những trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính.

5. 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 được tính theo giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

6. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định tại Điều b Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 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 khu vực phường, thị trấn 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 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 được tính theo giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

7. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, giá đất được tính theo giá loại đất liền kề. Trường hợp loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất.

8. Giá đất ở tại phường, thị trấn và xã được tính theo phụ lục đính kèm riêng cho từng địa bàn cấp huyện.

Điều 5. Một số quy định khi áp dụng giá đất

1. Thâm hậu của thửa đất ở

a. Thửa đất ở để tính thâm hậu được xác định như sau:

- Thửa đất ở để tính thâm hậu được xác định từ chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được duyệt. Nếu quy hoạch xây dựng mới mà tại thời điểm xác định tính thâm hậu chưa có quyết định thu hồi đất theo quy định và chưa giải phóng mặt bằng xong thì theo chỉ giới đường đỏ đã được quy hoạch trước đó.

- Trường hợp chưa có quy hoạch, căn cứ vào chân taluy đường (nếu không có chân taluy đường, tính từ chân đường).

- Thâm hậu của thửa đất ở được tính 20 mét đầu đối với đất tại phường, thị trấn và 30 mét đầu đối với đất tại xã.

b. Đối với thửa đất ở mà chiều sâu lớn hơn 20 mét đối với phường, thị trấn; lớn hơn 30 mét đối với xã thì giá đất ở thâm hậu trên 20 mét (phường, thị trấn) và trên 30 mét (xã) đến hết thửa được tính, như sau:

- Đối với đất ở mặt tiền thuộc vị trí 1, phần đất còn lại liền sau thâm hậu được tính bằng 60% giá đất của vị trí 1.

- Đối với đất ở thuộc các vị trí còn lại (vị trí 2, 3, 4, 5), phần đất còn lại liền sau thâm hậu được tính bằng 60% giá đất ở của từng vị trí còn lại nhưng không thấp hơn giá 105.000 đồng/m².

2. Đất tại góc ngã ba, ngã tư giao lộ

a. Đối với thửa đất có vị trí tiếp giáp mặt tiền với hai loại đường chính, bất kể cửa chính của căn nhà quay về phía mặt đường nào thì tính giá theo vị

trí 1 có giá đất cao hơn trong hai loại đường đó. Trường hợp thửa đất có chiều dài bằng hoặc dưới 40 mét, thì phần ngoài thâm hậu được tính giá theo vị trí 1 của đường còn lại. Trường hợp thửa đất có chiều dài trên 40 mét, phần thâm hậu được tính chia đều cho cả 2 loại đường đó.

b. Trường hợp thửa đất giáp mặt tiền với ngã ba đường chính trở lên có mức giá khác nhau thì được tính ưu tiên theo giá đất của loại đường chính cao hơn theo thứ tự thấp dần; phần sau thâm hậu cũng tính tương tự.

c. Đối với đất trong hẻm cũng tính tương tự như trên.

3. Đối với các khu và cụm công nghiệp, khu tái định cư, các tuyến đường chưa hoàn chỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành giá đất riêng.

4. Khu vực đất giáp ranh

a. Giá đất tại khu vực giáp ranh với các tỉnh, thành phố; giáp ranh giữa các huyện, các xã và các đoạn đường trên cùng một đường có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch nhưng có điều kiện kinh tế, xã hội, các chính sách thu hút đầu tư khác nhau, thì mức giá khác nhau và chênh lệch tối đa không quá 30%.

Trường hợp đặc biệt đoạn đường đi ngang qua các chợ hoặc các trung tâm thương mại, tại khu vực giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau nhưng mức sinh lợi có sự khác biệt lớn thì giá đất tại khu vực đất giáp ranh được xác định căn cứ vào điều kiện thực tế đó của từng khu vực để quyết định.

b. Đối với các thửa đất nằm giữa vùng giáp ranh có giá khác nhau:

- Thửa đất nằm ngang qua ranh giới, diện tích nằm trên phạm vi giá đất nào, tính theo giá đất đó.

- Thửa đất nằm dọc theo ranh giới, tính theo giá đất cao hơn.

- Trường hợp mốc giáp ranh nằm một bên đường, kéo thẳng góc với tim đường để xác định mốc giáp ranh bên kia đường (dùng xác định ranh giới hạn đoạn đường).

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 6. Điều chỉnh giá đất

Việc điều chỉnh giá đất thực hiện khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động (biến động mang tính cục bộ) liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, gây nên chênh lệch giá lớn; giảm từ 10% trở lên và tăng từ 20% trở lên so với giá quy định tại Quyết định này

giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng phương án trình xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh điều chỉnh lại giá đất mới phù hợp theo các quy định hiện hành trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân tại kỳ họp gần nhất.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, nộp lệ phí trước bạ,... liên quan đến các tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa xử lý xong, các cơ quan liên quan phải chỉ đạo lập bản kê khóa sổ và tiếp tục thu theo giá quy định tại Quyết định số 53/2008/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định về mức giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt và có kế hoạch giải ngân, vẫn giữ nguyên và không điều chỉnh theo mức giá quy định tại Quyết định này.

2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan xác định giá đất cụ thể hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo luật định; lập kế hoạch thực hiện giá đất, tổ chức mạng lưới theo dõi, thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, định kỳ báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường theo đúng quy định./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Huỳnh Minh Chấn