

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 40/2014/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 19 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH**Ban hành bảng giá các loại đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

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 năm 2013;

Căn cứ Luật giá ngày 26 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Thực hiện Nghị quyết số 33/2014/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng khoá XV kỳ họp thứ 10 về thông qua bảng giá các loại đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1963/TTr-STNMT ngày 16 tháng 12 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá các loại đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 (áp dụng từ năm 2015 đến hết năm 2019).

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục kiểm tra VBQPPL- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Cao Bằng;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin – Văn phòng UBND tỉnh;
- Các PCVP, các CV;
- Lưu: VT, NĐ

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hoàng Anh

Tài liệu này được lưu trữ tại <http://cafeland.vn>

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng
(Kèm theo Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014
của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

Chương 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nguyên tắc phân vùng, phân khu vực phân loại đô thị để xác định giá.

1. Nguyên tắc phân loại vùng:

Tỉnh Cao Bằng thuộc “Vùng Trung du và Miền núi phía Bắc”

2. Nguyên tắc phân loại Khu vực:

Căn cứ Quyết định số 447/2013/QĐ-UBND ngày 19/9/2013 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Ủy ban dân tộc về việc công nhận thôn đặc biệt khó khăn, xã khu vực I, II, III thuộc vùng dân tộc và miền núi giai đoạn 2012-2015, tỉnh Cao Bằng phân loại thành 3 khu vực như sau:

- Khu vực I: Gồm 08 phường và 30 xã nằm trên địa bàn các huyện và Thành phố;

- Khu vực II: Gồm 34 xã nằm trên địa bàn các huyện;

- Khu vực III: Gồm 127 xã nằm trên địa bàn các huyện.

(có phụ lục số 01 đính kèm)

3. Nguyên tắc phân loại đô thị, đường phố:

- Thành phố Cao Bằng là "Đô thị Loại III" theo Quyết định số 926/QĐ-BXD, ngày 18/10/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thị trấn các huyện tương đương với "Đô thị Loại V".

- Nguyên tắc phân loại đường phố:

+ Căn cứ vào vị trí, mức độ thuận lợi của kết cấu hạ tầng cho sinh hoạt đời sống, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách tới khu trung tâm thương mại, dịch vụ gần nhất để xác định mức giá của từng loại đường, đoạn đường phố... Đường phố loại I có giá cao nhất; các đường phố tương ứng tiếp theo có mức giá giảm dần.

+ Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, mức độ thuận lợi của kết cấu hạ tầng cho sinh hoạt đời sống, sản

xuất, kinh doanh, dịch vụ khác nhau thì từng đoạn đường phố được xếp vào loại đường phố khác nhau tương ứng.

- Số lượng loại đường phố:

+ Khu vực Thành phố Cao Bằng được chia ra làm 10 loại đường (Từ I đến X).

+ Các thị trấn thuộc các huyện trên địa bàn tỉnh được chia ra làm 5 loại đường (Từ I đến V).

Điều 2. Hệ thống các chỉ tiêu sử dụng đất để xây dựng bảng giá

Chỉ tiêu sử dụng đất để xây dựng Bảng giá đất được phân chia từ khái quát đến chi tiết theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Chương 2

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Hệ thống Bảng giá các loại đất

Hệ thống Bảng giá các loại đất của 13 huyện, thành phố (có phụ lục số 02 - 14 kèm theo) phân chia theo nhóm đất như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp

- Bảng 1: Bảng giá đất trồng lúa;
- Bảng 2: Bảng giá đất trồng cây hàng năm khác;
- Bảng 3: Bảng giá đất trồng cây lâu năm;
- Bảng 4: Bảng giá đất lâm nghiệp;
- Bảng 5: Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp

- Bảng 6: Bảng giá đất ở tại nông thôn;
- Bảng 7: Bảng giá đất thương mại dịch vụ tại nông thôn;
- Bảng 8: Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn;
- Bảng 9: Bảng giá đất ở đô thị;
- Bảng 10: Bảng giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị;
- Bảng 11: Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị.

Chương 3

MỘT SỐ NỘI DUNG QUY ĐỊNH KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 4. Nhóm đất nông nghiệp

1. Cách phân loại xã, phường, thị trấn:

Theo Khu vực quy định tại Quyết định 447/2013/QĐ-UBND ngày 19/9/2013 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Ủy ban dân tộc về việc công nhận thôn đặc biệt khó khăn, xã khu vực I, II, III thuộc vùng dân tộc và miền núi giai đoạn 2012-2015.

2. Cách xác định vị trí:

Căn cứ vào thực tế khu vực, vị trí đất, khoảng cách tới đường giao thông, điều kiện canh tác để xác định mức giá theo nguyên tắc: Đất khu vực I, vị trí 1 có giá cao nhất; các khu vực, vị trí tương ứng tiếp theo có mức giá giảm dần. Cụ thể như sau:

- Vị trí 1: Các vị trí mặt tiền tính từ mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã) vào sâu đến mét thứ 30. (áp dụng cả phần diện tích của các thửa đất không tiếp giáp mặt đường nhưng nằm trong vị trí 30m tính từ đường giao thông hiện trạng);

Trường hợp thửa đất vị trí 1 nhưng thửa đất có độ chênh (cao, thấp) trên 3m dưới 5m so với đường giao thông thì giá đất được tính bằng 0,8 lần giá đất vị trí tương ứng.

- Vị trí 2: Từ mét thứ 30 đến giáp ranh với chân đồi, chân núi, bờ sông, suối.

Các thửa đất có tiếp giáp đường giao thông của các vùng nhưng có độ chênh (cao, thấp) cao từ 5m đến 8m, thấp dưới 8m.

- Vị trí 3: Các vị trí còn lại, các thửa đất trên đồi, núi, xen kẽ trong các đồi núi và các thửa đất tiếp giáp đường giao thông ở các khe đồi, núi có độ chênh (cao, thấp) cao từ trên 8m trở lên, thấp dưới 9m.

3. Hệ số từng vị trí xác định giá theo vị trí 1:

- Vị trí 1: $K = 1,0$

- Vị trí 2: $K = 0,7$

- Vị trí 3: $K = 0,4$

Điều 5. Nhóm đất phi nông nghiệp

Căn cứ vào khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện đầu tư cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, dinh doanh và cung cấp dịch vụ để xác định giá các loại đất theo nguyên tắc: Đường loại I, Khu vực I, vị trí 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, khu trung tâm tập trung đông dân cư; có điều kiện hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính có mức giá cao nhất. Các loại đường, khu vực và vị trí tiếp theo có khả năng sinh lời và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn có mức giá theo thứ tự giảm dần. Cụ thể như sau:

1. Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị

1.1. Cách xác định vị trí

- Vị trí 1:

+ Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 20 (nếu thửa đất có diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ thì cũng được tính theo giá của Vị trí 1), có mức sinh lợi cao nhất, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

+ Thửa đất không có Vị trí 1 của đường phố chính nhưng nằm trong cự li 20 mét đầu thì được tính theo giá của vị trí 2 (áp dụng cho cả đất liền thửa và không liền thửa có Vị trí 1).

- Vị trí 2:

Tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 20, thuộc của các đường phố, đường nhánh và các đường ngõ có chiều rộng từ trên 3m mà xe ô tô ra vào được.

- Vị trí 3:

Tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 20, thuộc các đoạn đường phố, đường nhánh và các đường ngõ có chiều rộng từ 2m- 3m mà xe tải nhẹ dưới 2,5 tấn ra vào được.

- Vị trí 4: Các vị trí đất còn lại.

1.2. Giá đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị được tính bằng 80% giá đất ở vị trí 1 cùng loại, giá đất các vị trí tiếp theo tính theo hệ số và vị trí quy định cho đất ở tại đô thị.

1.3. Giá đất đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị được tính bằng 60% giá đất ở vị trí 1 cùng loại, giá đất các vị trí tiếp theo tính theo hệ số và vị trí quy định cho đất ở tại đô thị.

2. Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn

2.1. Cách xác định vị trí:

- Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào hết mét thứ 20, thuộc đường giao thông chính (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đường xung quanh chợ mà ô tô đi lại được.

- Vị trí 2: Tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào hết mét thứ 20, thuộc đoạn đường giao thông, đường nhánh và các đường thôn, xóm có chiều rộng > 2,5m mà ô tô, xe tải nhẹ dưới 2,5 tấn đi lại được.

- Vị trí 3: Tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào hết mét thứ 20, thuộc đoạn đường giao thông, đường nhánh và các đường thôn xóm có chiều rộng từ 1m- 2,5m mà xe máy đi lại được.

- Vị trí 4: Các vị trí đất còn lại.

2.2. Giá đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn được tính bằng 80% giá đất ở vị trí 1 cùng loại, giá đất các vị trí tiếp theo tính theo hệ số và vị trí quy định cho đất ở tại nông thôn.

2.3. Giá đất đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn được tính bằng 60% giá đất ở vị trí 1 cùng loại, giá đất các vị trí tiếp theo tính theo hệ số và vị trí quy định cho đất ở tại nông thôn.

3. Hệ số từng vị trí xác định giá theo vị trí 1:

- Vị trí 1: $K = 1,0$

- Vị trí 2: $K = 0,7$

- Vị trí 3: $K = 0,5$

- Vị trí 4: $K = 0,3$

Điều 6. Xác định giá cho một số loại đất khác

1. Đất nuôi trồng thủy sản xen kẽ trong các thửa đất trồng lúa, giá đất được tính bằng giá thửa đất trồng lúa liền kề.

2. Đất trồng cây lâu năm có địa hình dốc $>15^\circ$ thì giá đất tính bằng 0,7 lần giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí đó.

- Đất trồng cây lâu năm trên địa hình dốc trồng xen lẫn cây lâm nghiệp (mật độ cây lâu năm tỷ lệ đạt từ 50% dưới 70% diện tích) thì giá đất tính bằng 0,5 lần giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí đó.

- Đất trồng cây lâu năm trên địa hình bằng phẳng trồng xen lẫn cây lâm nghiệp (mật độ cây lâu năm tỷ lệ đạt từ 50% dưới 70% diện tích) thì giá đất tính bằng 0,7 lần giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí đó.

3. Trường hợp đất trồng cây hàng năm khác canh tác không thường xuyên (bỏ hoá không canh tác liên tục quá 3 năm) được tính bằng 0,5 lần so với giá đất tương ứng.

4. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, xây dựng công trình sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng; 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 nghệ thuật), đất xây dựng các công trình vào mục đích công cộng... Áp dụng theo giá đất ở liền kề.

5. Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh và các mục đích công cộng khác (không có các công trình xây dựng trên đất) thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để quy định theo giá đất nông nghiệp liền kề (xác định theo khu vực và vị trí).

6. Đất xây dựng nhà kho, chuồng trại của hộ gia đình, cá nhân không gắn liền với đất ở để chứa vật nuôi, nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp thì giá đất được quy định bằng mức giá đất nông nghiệp liền kề có mức giá cao nhất (xác định theo khu vực và vị trí).

7. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa: mức giá được quy định bằng giá của loại đất liền kề. Trường hợp liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì giá được quy định bằng giá của loại đất có mức giá thấp nhất.

8. Giá đất để tính tiền thuê đất với Nhà nước và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất khai thác khoáng sản được quy định chung: 80.000 đồng/m² (không áp dụng trong bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất).

Điều 7. Xác định giá đất cho một số trường hợp cụ thể

1. Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì giá đất được tính bằng 1,1 lần giá đất nông nghiệp tương ứng.

2. Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở thì được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm.

3. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều loại đường phố, nhiều khu vực xã (hoặc nhiều vị trí) thì thửa đất đó được tính theo loại đường phố, khu vực xã (hoặc vị trí đất) có mức giá cao nhất.

4. Trường hợp trong cùng thửa đất có chiều sâu lớn hơn 20m thì giá đất vị trí tiếp theo được tính bằng 0,8 lần so với vị trí trước.

5. Cùng vị trí đất và loại đường phố, khu vực xã nhưng thửa đất có độ chênh (cao, thấp) so với đường phố, khu vực xã (hoặc mặt bằng chung khu vực) từ 3m đến dưới 5m thì giá đất được tính bằng 0,8 lần giá vị trí đất tương ứng, từ 5m trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất vị trí tiếp theo (áp dụng cho các vị trí 1, 2, 3).

6. Đối với các vị trí đất liền kề giữa hai loại đường phố theo thứ tự giảm dần (không cách biệt) thì nâng giá của vị trí đất liền kề thuộc đường phố có mức giá thấp hơn từ 1,2 đến 1,05 lần theo thứ tự giảm dần. Mức giảm mỗi lần là 0,05 áp dụng cho chiều dài 20m.

7. Đối với các vị trí đất liền kề giữa hai loại đường phố giảm đột ngột (giảm cách biệt từ 2 loại đường phố trở lên và chênh lệch giá giữa hai loại đường trên 40%) thì nâng giá của vị trí đất liền kề thuộc đường phố có mức giá thấp hơn từ 1,4 đến 1,05 lần theo thứ tự giảm dần. Mức giảm mỗi lần là 0,05 áp dụng cho chiều dài 10m.

8. Trên một trục đường (ô tô ra vào được) được chia thành nhiều đoạn, trong đó có đoạn được quy định là một loại đường phố, đoạn tiếp sau đó được quy

định là vị trí cụ thể thì các vị trí đất liền kề của đoạn đường tiếp theo đó được nâng giá lên theo mức như điểm 5 mục này.

9. Đối với các vị trí đất liền kề giữa khu vực xã tiếp giáp với thị xã, thị trấn, giữa hai khu vực khác nhau thì nâng giá của vị trí đất liền kề thuộc khu vực có mức giá thấp hơn từ 1,2 đến 1,05 lần theo thứ tự giảm dần. Mức giảm mỗi lần là 0,05 áp dụng cho chiều dài 20m.

10. Trong quá trình xác định vị trí theo các tuyến đường nhánh, ngõ hẹp, khả năng sinh lời thấp hoặc cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ thì được tính bằng 0,7 lần so với giá đất quy định cho vị trí đó.

11. Trường hợp thửa đất khu vực nông thôn tiếp giáp với đất đô thị thì được áp dụng giá đất theo đất đô thị tương ứng.

Chương 4

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn tổ chức thực hiện quy định này.

a) Tổ chức việc thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất trình UBND tỉnh quyết định hàng năm;

b) Chủ trì tổ chức kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá các loại đất trên địa bàn và tổng hợp các vướng mắc phát sinh, báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Giao Cục thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thu tiền sử dụng đất theo quy định này.

3. UBND các huyện, thành phố chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện đảm bảo đúng quy định này; chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng chức năng theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, định kỳ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường theo đúng thời gian quy định.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hoàng Anh

Tài liệu này được lưu trữ tại <http://cafeland.vn>