

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 42/2014/QĐ-UBND

Vị Thanh, ngày 25 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019)
trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ V/v quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường V/v 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;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2014/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hậu Giang V/v thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2019 và thay thế Quyết định số 39/2013/QĐ-

UBND ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Những quy định trước đây trái với nội dung Quyết định này đều không còn hiệu lực thi hành.

Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh căn cứ vào chính sách thuế và chế độ tài chính có liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở, Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN - TP.HCM);
- Bộ: TC, TNMT;
- Tổng Cục Thuế;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban Đảng;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN, các Đoàn thể tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH. NGH

D/nguyethang/2012/QĐTT HDND/

QĐ giá đất 2015-2019

PHÓ CHỦ TỊCH

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Công Chánh

QUY ĐỊNH

Về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2014/QĐ-UBND
ngày tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Bảng giá đất này được sử dụng làm căn cứ áp dụng trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 114 của Luật Đất đai, như sau:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.
- b) Tính thuế sử dụng đất.
- c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.
- d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
- đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Quy định này áp dụng đối với cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Bảng giá đất

Bảng giá đất được quy định cho các loại đất sau:

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; đất nuôi trồng thủy sản.
- b) Đất trồng cây lâu năm.
- c) Đất rừng sản xuất.

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- a) Đất ở tại nông thôn.
- b) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.
- c) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.
- d) Đất ở tại đô thị.
- đ) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.
- e) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

Điều 3. Xác định loại xã, loại đô thị trong xây dựng Bảng giá đất

1. Việc xác định loại xã trong xây dựng Bảng giá đất đối với đất nông nghiệp; đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, áp dụng đối với tất cả các xã thuộc huyện, thị xã và thành phố trên địa bàn tỉnh Hậu Giang là xã đồng bằng.

2. Việc xác định loại đô thị trong xây dựng bảng giá đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị theo Điều 13 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, áp dụng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang là thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận xếp loại đô thị.

Điều 4. Quy định vị trí đất

1. Đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân:

Việc xác định vị trí đất theo từng đường, phố, đoạn đường, đoạn phố căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

Mỗi loại đường chia ra thành 5 vị trí:

a) Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất mặt tiền các tuyến đường giao thông (kể cả đường sông) trong thâm hậu 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn (kể cả trường hợp thửa đất bị chắn bởi một hay nhiều thửa đất phía trước mà toàn bộ diện tích thửa đất phía trước nằm trong hành lang lộ giới), giá đất được quy định bằng 100% giá trị theo Phụ lục IV và VII kèm theo.

b) Vị trí 2: giá đất được quy định bằng 60% giá đất của vị trí 1, áp dụng cho các trường hợp sau:

- Diện tích trong thâm hậu 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn của thửa đất mặt tiền hẻm (hoặc tuyến đường giao thông tương đương) đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đồ bê tông) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu là 3,5m (không tính vỉa hè đường, hành lang an toàn nếu có); phần diện tích còn lại liền thửa tính bằng 60% giá đất trong thâm hậu.

- Phần diện tích ngoài thâm hậu 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn của thửa đất mặt tiền (cùng thửa).

c) Vị trí 3: giá đất được quy định bằng 40% giá đất vị trí 1, áp dụng cho các trường hợp sau:

- Thửa đất nằm phía sau tiếp giáp với thửa đất mặt tiền (không liền thửa).
- Phần diện tích trong thâm hậu 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn của thửa đất mặt tiền hẻm (hoặc tuyến đường giao thông tương đương) đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu từ 2,5m đến dưới 3,5m (không tính vỉa hè đường, hành lang an toàn nếu có) không đủ tiêu chuẩn xếp vào vị trí 2; phần diện tích còn lại liền thửa tính bằng 60% giá đất trong thâm hậu.

d) Vị trí 4: giá đất được quy định bằng 20% giá đất vị trí 1, áp dụng cho các trường hợp sau:

- Thửa đất nằm phía sau tiếp giáp với thửa đất vị trí 3 (không liền thửa).
- Phần trong thâm hậu 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn của thửa đất mặt tiền hẻm (hoặc tuyến đường giao thông tương đương) đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu là 2,0m (không đủ tiêu chuẩn xếp vào vị trí 3); phần diện tích còn lại liền thửa tính bằng 60% giá đất trong thâm hậu.

đ) Vị trí 5: các vị trí còn lại của tuyến đường, giá đất được quy định bằng 10% giá đất vị trí 1.

2. Đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án:

Việc xác định vị trí đất theo từng đường, phố, đoạn đường, đoạn phố căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp tiếp giáp với các tuyến đường giao thông (kể cả đường sông) thì vị trí đất được xác định như sau:

- Vị trí 1: là phần diện tích trong thâm hậu 20 mét đối với khu vực đô thị và 30 mét đối với khu vực nông thôn của tuyến đường giao thông (kể cả đường sông), giá đất được quy định bằng 100% giá đất theo Phụ lục số IV, V, VI, VII, VIII và IX (kể cả trường hợp thửa đất bị chắn bởi một hay nhiều thửa đất phía trước mà toàn bộ diện tích thửa đất phía trước nằm trong hành lang lộ giới hoặc hành lang bảo vệ luồng đối với đường thủy).

- Vị trí 2: là phần diện tích được xác định nằm trong phạm vi từ mét thứ 21 đến hết mét thứ 40 (20 mét tiếp theo) đối với đô thị và từ mét thứ 31 đến hết mét thứ 60 (30 mét tiếp theo) đối với nông thôn, giá đất được quy định bằng 60% giá đất vị trí 1 của tuyến đường đó.

- Vị trí 3: là phần diện tích đất còn lại, giá đất được quy định bằng 10% giá đất vị trí 1 của tuyến đường đó.

b) Trường hợp không tiếp giáp mặt tiền đường giao thông (kể cả đường sông) thì giá đất được xác định như sau:

- Đối với phần diện tích nằm trong phạm vi 40 mét đối với khu vực đô thị và 60 mét đối với khu vực nông thôn (tính từ giới hạn hành lang an toàn đối với đường bộ; từ giới hạn hành lang bảo vệ luồng đối với đường thủy) thì giá đất được quy định bằng 40% giá đất vị trí 1 của tuyến đường đó.

- Đối với phần diện tích đất còn lại, giá đất được quy định bằng 10% giá đất vị trí 1 của tuyến đường đó.

Chương II

ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 5. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp bao gồm: đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất được xác định theo vị trí đất quy định tại Khoản 1 Điều 15 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vị trí đất xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm (đối với đất nuôi trồng thủy sản). Bảng giá và vị trí đất nông nghiệp của các huyện, thị xã, thành phố được quy định tại Phụ lục đính kèm, cụ thể như sau:

- *Phụ lục I: Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; đất nuôi trồng thủy sản.*

- *Phụ lục II: Bảng giá đất trồng cây lâu năm.*

- *Phụ lục III: Bảng giá đất rừng sản xuất.*

2. Đất nông nghiệp khác quy định tại Điểm h Điều 10 Luật Đất đai 2013, giá đất được tính theo giá đất nông nghiệp liền kề hoặc khu vực gần nhất cùng mục đích sử dụng trong bảng giá đất.

Điều 6. Giá đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại nông thôn:

Giá đất ở được xác định theo vị trí của các tuyến đường hoặc sông, kênh theo TCVN 5664 - 2009 ban hành tại Quyết định số 3082/QĐ-BKHCN ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Khoa học và Công nghệ (gọi chung là sông, kênh theo TCVN 5664 - 2009) trong từng khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã và được chia theo 03 khu vực như sau:

a) Khu vực 1 (thâm hậu 30 mét): là những vị trí thửa đất có mặt tiền tiếp giáp hoặc không 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, hoặc gần đầu mối giao thông, giá đất trong thâm hậu được tính bằng 100% giá đất tại Phụ lục IV kèm theo và giá đất được xác định không thấp hơn 120.000 đồng/m².

b) Khu vực 2 (thâm hậu 30 mét): là những vị trí thửa đất tiếp giáp với các trục đường giao thông liên ấp có mặt đường đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông), độ rộng từ 2,0 mét trở lên hoặc tiếp giáp khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, sông, kênh cấp 1, 2, 3 theo TCVN 5664 - 2009, giá đất bằng 150.000 đồng/m².

c) Khu vực 3: là những vị trí còn lại chưa được quy định của khu vực 1 và khu vực 2 theo từng địa bàn cấp xã, giá đất được quy định bằng 120.000 đồng/m² (kể cả đất ở xen kẽ đất nông nghiệp nhưng chưa có cơ sở hạ tầng).

2. Giá đất ở tại đô thị:

a) Giá đất ở được xác định theo từng loại đường phố (nếu có), kết cấu từng tuyến đường trên cơ sở khả năng sinh lợi, vị trí thuận lợi của thửa đất.

- Mỗi tuyến 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. Trường hợp trong cùng tuyến đường nhưng kết cấu hạ tầng của từng đoạn đường khác nhau thì được xếp vào loại đường khác nhau. Giá đất ở đất trong thâm hậu được tính bằng 100% giá đất tại Phụ lục VII kèm theo.

- Giá đất được xác định không thấp hơn 150.000 đồng/m².

b) Đối với đất ở xen kẽ đất nông nghiệp nhưng chưa có cơ sở hạ tầng (không thuộc 5 vị trí của đường phố) thì giá đất ở được tính bằng 150.000 đồng/m².

3. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

a) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị trong thâm hậu được tính bằng 100% giá đất tại Phụ lục V, VI, VIII và IX đính kèm. Diện tích đất ngoài thâm hậu (liền thửa) tính bằng 60% nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m² đối với khu vực đô thị và 120.000 đồng/m² đối với khu vực nông thôn.

Riêng đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án không thấp hơn 150.000 đồng/m² đối với khu vực đô thị và 120.000 đồng/m² đối với khu vực nông thôn.

Đối với Khu công nghiệp Tân Phú Thạnh, giá đất bằng 751.000 đồng/m²; Khu công nghiệp Sông Hậu, giá đất bằng 638.000 đồng/m². Chỉ áp dụng đối với trường hợp đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng.

b) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp:

- Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được tính bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí của khu vực lân cận.

- Giá đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp được tính bằng giá đất ở cùng vị trí của khu vực lân cận.

c) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá đất được quy định theo giá đất nuôi trồng thủy sản cùng vị trí của khu vực lân cận.

Điều 7. Một số quy định cụ thể về cách xác định giá đất

1. Xác định thâm hậu thửa đất:

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

- Đối với đường bộ: được xác định từ giới hạn hành lang an toàn giao thông đường bộ (hành lang an toàn giao thông đường bộ được xác định theo Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ).

- Đối với đường thủy: được xác định từ giới hạn hành lang bảo vệ luồng (hành lang bảo vệ luồng được xác định theo Nghị định số 21/2005/NĐ-CP ngày 01 tháng 03 năm 2005 của Chính phủ).

1.2. Đối với phần diện tích đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ và đường thủy nội địa hiện hữu đã được cắm mốc mà chưa thu hồi, chưa giải phóng mặt bằng (kể cả trường hợp có giấy hoặc không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì giá đất được tính như sau:

- Đối với đất phi nông nghiệp:

+ Phần diện tích đất nằm trong giới hạn 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn (tính từ chân taluy đường đối với đường bộ, từ mép bờ đối với đường thủy) thì giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 1 của đoạn đường.

+ Phần diện tích đất nằm ngoài giới hạn 20 mét đối với đô thị và 30 mét đối với nông thôn (tính từ chân taluy đường đối với đường bộ, từ mép bờ đối với đường thủy), giá đất được xác định như sau:

. Đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất tính bằng giá đất vị trí 2 tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

. 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 của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án xác định theo vị trí 2, vị trí 3 tại khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

- Đối với đất nông nghiệp: giá đất được tính theo Phụ lục I, II và III.

2. Xác định vị trí thửa đất tính thâm hậu:

2.1. Thâm hậu thửa đất:

Thâm hậu của thửa đất tại khu vực đô thị (phường, thị trấn) được quy định là 20 mét, tại khu vực nông thôn (xã) là 30 mét, áp dụng cho thửa đất mặt tiền tiếp giáp đường phố, các tuyến đường giao thông (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện quản lý) hay sông, kênh cấp 1, 2, 3 theo TCVN 5664 - 2009. Riêng đối với đất thuộc đường 19 Tháng 8 (đoạn Lê Hồng Phong đến kênh 59) thì áp dụng thâm hậu là 20 mét cho tất cả các thửa đất mặt tiền đoạn đường này (thuộc địa bàn phường IV và thuộc xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh); Đại lộ Võ Nguyên Giáp thì áp dụng thâm hậu 20 mét cho cả tuyến đường (thuộc địa bàn thành phố Vị Thanh và huyện Vị Thủy).

2.2. Thửa đất tiếp giáp mặt tiền từ hai tuyến đường trở lên:

a) Tiếp giáp mặt tiền với 02 tuyến đường song song nhau (không giao nhau), cách xác định như sau:

- Trường hợp chiều dài thửa đất dưới 40 mét đối với đất ở đô thị, dưới 60 mét đối với đất ở nông thôn thì chiều dài thửa đất để tính thâm hậu ưu tiên cho vị trí 1 của đường có giá cao hơn, phần chiều dài còn lại được tính theo vị trí 1 của đường còn lại nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 2 của đường có giá cao (trường hợp thấp hơn thì được tính theo vị trí 2 của đường có giá cao hơn).

- Trường hợp chiều dài thửa đất trên 40 mét đối với đất ở đô thị, trên 60 mét đối với đất ở nông thôn, diện tích trong thâm hậu được xác định theo từng tuyến đường nhưng giá đất của tuyến đường có giá đất thấp hơn khi xác định không được thấp hơn giá đất vị trí 2 của đường có giá cao (trường hợp thấp hơn thì được tính theo vị trí 2 của đường có giá cao hơn); phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu được tính theo vị trí 2 của tuyến đường có giá cao hơn.

b) Đối với thửa đất mặt tiền tiếp giáp với 02 tuyến đường giao nhau (góc ngã ba, ngã tư), cách xác định như sau:

- Diện tích đất trong thâm hậu được xác định giá theo vị trí 1 của tuyến đường có giá đất cao hơn (sau đây gọi là tuyến đường thứ nhất).

- Diện tích đất còn lại:

- + Nếu giá đất vị trí 1 của tuyến đường còn lại thấp hơn giá đất vị trí 2 của tuyến đường thứ nhất, toàn bộ diện tích đất còn lại được xác định theo giá vị trí 2 của đường thứ nhất nhưng không thấp hơn giá đất ở tối thiểu quy định.

- + Nếu giá đất vị trí 1 của tuyến đường còn lại cao hơn giá đất vị trí 2 của tuyến đường thứ nhất thì diện tích đất trong thâm hậu của đường còn lại được xác định theo giá vị trí 1 của tuyến đường đó (đường còn lại), phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu (nếu có) được xác định theo giá vị trí 2 của đường thứ nhất.

c) Đối với thửa đất mặt tiền tiếp giáp với 03 tuyến đường trở lên, phần diện tích đất trong thâm hậu được xác định theo từng tuyến đường và ưu tiên theo giá đất từ cao đến thấp nhưng giá đất vị trí 1 của những tuyến đường có giá thấp hơn còn lại khi xác định không được thấp hơn giá đất vị trí 2 của tuyến đường thứ nhất, phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu được xác định như sau:

- Trường hợp giá đất vị trí 1 của tất cả các đường còn lại thấp hơn giá đất vị trí 2 của đường thứ nhất thì toàn bộ phần diện tích đất còn lại ngoài thâm hậu của đường thứ nhất được tính theo giá đất vị trí 2 của đường đó.

- Trường hợp chỉ một trong các đường còn lại có giá đất vị trí 1 thấp hơn vị trí 2 của đường thứ nhất thì loại trừ đường đó trong việc xác định giá trị thửa đất.

3. Giá đất Khu công nghiệp Tân Phú Thạnh và Khu công nghiệp Sông Hậu tính bằng 100% giá đất tại Phụ lục VI kèm theo.

4. Các tuyến đường chưa hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng, các khu vực chưa đủ điều kiện để quy định giá trong bảng giá đất tại Quy định này như: Khu, Cụm công nghiệp, Khu tái định cư, Khu dân cư,... được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được xác định theo từng thời điểm.

5. Trường hợp có nhiều cách để xác định giá trị của thửa đất thì áp dụng cách tính sao cho giá trị của thửa đất là cao nhất.

6. Các đường giao thông liên ấp đã phủ nhựa (hoặc láng xi măng, đổ bê tông) và bề mặt lộ phải có độ rộng tối thiểu từ 1,5m đến dưới 2,0m tiếp giáp với trục đường giao thông chính (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện quản lý) thuộc khu vực nông thôn (kể cả tuyến đường thuộc khu vực 2), giá đất ở được quy định bằng 20% giá đất ở của trục đường giao thông chính tiếp giáp từ vị trí liền sau thâm hậu và được kéo dài thêm 150 mét nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m², đoạn còn lại của đường giao thông liên ấp (nếu có) giá đất được quy định bằng 150.000 đồng/m² đối với vị trí 1.

7. Trường hợp nhiều thửa đất khác nhau nhưng liền kề, cùng loại đất và cùng chủ sử dụng (kể cả trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất mà mục đích sử dụng của thửa sau khi chuyển có cùng mục đích sử dụng với thửa liền kề) thì việc xác định vị trí và giá đất được áp dụng giống như trường hợp cùng một thửa đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Các hồ sơ chuyển nhượng 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 kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nhận trước ngày Quy 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 thực hiện theo Quyết định số 39/2013/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định về mức giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang (trừ trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất).

2. Căn cứ vào Quy định này, giao Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố xác định và ban hành Danh mục các tuyến đường giao thông (hoặc hẻm, sông, kênh, rạch cấp 1, 2, 3) thuộc khu vực 2 đối với đất ở tại nông thôn; thuộc vị trí 2, 3 và 4 đối với đất ở tại đô thị để áp dụng theo quy định này./.

(Các phụ lục đính kèm được đăng tải tại mục vanbanduthao trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh Hậu Giang)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Trần Công Chánh