

Số: 37/2019/QĐ-UBND

Bình Thuận, ngày 20 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2020 ĐẾN NGÀY 31/12/2024

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều 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 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ ban hành về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ 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 quy định chi tiết phương pháp định giá; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2019/NQ-HĐND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Thuận khóa X, kỳ họp thứ 9 về thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;

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 các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Điều 2. Hiệu lực áp dụng

1. Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020; Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2014 và Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn, cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT và Ủy viên UBND tỉnh;
- Ban TTUBMTTQ và các đoàn thể tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh;
- Báo Bình Thuận;
- Trung tâm Thông tin;

Nguyễn Ngọc Hai

QUY ĐỊNH

VỀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2020
ĐẾN NGÀY 31/12/2024
(Ban hành kèm theo Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về nguyên tắc xác định giá từng loại đất và Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, là căn cứ để:

- 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;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- 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 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.

3. 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 từng loại đất quy định tại Quyết định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định khung giá đất, bảng giá đất, định giá đất cụ thể.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan, người sử dụng đất.

Điều 3. Phân loại đất và cách xác định khu dân cư

1. Phân loại đất

Căn cứ mục đích sử dụng, đất đai được phân thành 03 nhóm theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013, gồm: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

Việc xác định loại đất được căn cứ theo Điều 11 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Cách xác định khu dân cư

Khu dân cư (nông thôn, thị trấn) được xác định là khu có nhà ở tập trung và ranh giới khu dân cư được xác định là ranh giới thửa đất (có nhà ở) ngoài cùng của khu dân cư đó. Trường hợp khu dân cư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư hạ tầng và có dân cư sinh sống thì mới xác định là khu dân cư. Đối với khu vực có nhà ở, đất ở riêng lẻ nằm trong khu vực đất nông nghiệp hoặc nằm trong khu vực đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì khu vực đó không được coi là khu dân cư.

Điều 4. Xác định giá đất khu vực giáp ranh

1. Đất giáp ranh giữa nông thôn với đô thị

a) Nguyên tắc xác định: Khu vực giáp ranh giữa nông thôn với đô thị là phần diện tích của thửa đất tiếp giáp của các xã nằm giáp ranh với các phường, thị trấn khác, bao gồm cả đất nông nghiệp tại các thị trấn nhưng không được xác định là đất nông nghiệp trong đô thị. Khoảng cách giáp ranh được xác định cho từng loại đất như sau:

- Đất nông nghiệp: Từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu 500 m;
- Đất phi nông nghiệp nông thôn: Từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu 300 m.

b) Giá đất khu vực giáp ranh:

- Đối với đất nông nghiệp: Được xác định theo điểm đ, khoản 3, Điều 5 Quy định này;
- Đối với đất phi nông nghiệp:
 - + Trường hợp đất có điều kiện kết cấu hạ tầng như nhau, cùng tiếp giáp trên một đường phố (đường phố phân chia địa giới hành chính) thì giá đất khu vực giáp ranh được tính theo giá đất đô thị cùng mục đích sử dụng của đường phố đó;
 - + Trường hợp đất giáp ranh trên cùng một đường phố (đường phố phân chia địa giới hành chính) nhưng không có cùng điều kiện kết cấu hạ tầng thì giá đất khu vực giáp ranh được xác định theo bảng giá đất ở nông thôn nhưng không thấp hơn 70% giá đất đô thị cùng mục đích sử dụng nằm giáp ranh;
 - + Trường hợp đất giáp ranh có điều kiện kết cấu hạ tầng như nhau nhưng không cùng tiếp giáp trên một đường phố, giá đất khu vực giáp ranh được xác định không thấp hơn 80% giá đất đô thị cùng vị trí và mục đích sử dụng nằm giáp ranh;
 - + Trường hợp đất không cùng tiếp giáp trên một đường phố và không có cùng điều kiện kết cấu hạ tầng, giá đất khu vực giáp ranh được xác định theo bảng giá đất ở nông thôn nhưng không thấp hơn 50% giá đất đô thị có cùng vị trí và mục đích sử dụng.

2. Đất giáp ranh trong cùng xã, thị trấn

Trường hợp thửa đất nông nghiệp trong địa bàn xã, thị trấn (không được công nhận đất nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn, khu dân cư thị trấn) nằm giáp ranh với khu dân cư nông thôn, khu dân cư thị trấn của địa bàn xã, thị trấn đó; thửa đất nông nghiệp nằm giáp ranh với thửa đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở trong khu dân cư, giá đất của thửa đất giáp ranh bằng trung bình cộng của giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 cùng vùng với giá đất của thửa đất đó.

Chương II

GIÁ CÁC NHÓM ĐẤT

Điều 5. Giá nhóm đất nông nghiệp

1. Phân vùng đất: Đất nông nghiệp được phân thành 03 vùng, gồm xã đồng bằng và hải đảo, xã trung du, xã miền núi tại bảng Phụ lục số 1 kèm theo Quy định này.

2. Phân vị trí đất:

a) Đất trồng lúa nước được phân theo 03 vị trí.

- Nguyên tắc phân vị trí của đất lúa nước: Có 03 vị trí:

- Vị trí 1: Gồm các thửa đất đáp ứng được đủ 3 điều kiện:

+ Tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn;

+ Nằm tiếp giáp các trục đường giao thông rộng từ 4 m trở lên;

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 m;

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất có điều kiện tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn và đáp ứng được 01 trong 02 điều kiện còn lại của vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa đất có điều kiện tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn và không đáp ứng điều kiện còn lại của vị trí 1.

- Đất trồng lúa nước không đáp ứng được điều kiện tưới, tiêu chủ động nước thì xác định giá đất theo đất trồng cây hàng năm.

b) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản được phân theo 4 vị trí:

- Vị trí 1: Gồm các thửa đất đáp ứng được đủ 3 điều kiện:

+ Nằm tiếp giáp các trục đường giao thông rộng từ 4 m trở lên;

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 m;

+ Chủ động được nước tưới tiêu từ 70% trở lên.

- Vị trí 2: Các thửa đất đáp ứng được 2 điều kiện của vị trí 1.

- Vị trí 3: Các thửa đất đáp ứng được 1 điều kiện của vị trí 1.

- Vị trí 4: Các thửa đất không đáp ứng được điều kiện nào của vị trí 1.

Giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về địa bàn chủ động tưới tiêu hoàn toàn đối với đất lúa nước và chủ động tưới tiêu từ 70% trở lên đối với đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh. Hàng năm, thực hiện rà soát tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với thực tế.

c) Đất làm muối: Được phân theo 3 vị trí:

- Vị trí 1: Đất nằm hai bên các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ, ven biển với cự ly dưới 500 m;

- Vị trí 2: Đất nằm hai bên các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ, ven biển với cự ly từ 500 m đến 1.000 m;

- Vị trí 3: Đất nằm ở những vị trí còn lại. d) Đất lâm nghiệp:

- Đất lâm nghiệp nằm ngoài các khu quy hoạch phát triển du lịch ven biển được phân thành 3 vị trí.

+ Vị trí 1: Đất nằm hai bên các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ và cách mép đường không quá 500 m;

+ Vị trí 2: Đất nằm hai bên các trục đường có chiều rộng ≥ 4 m (trừ đường quốc lộ, tỉnh lộ) và cách mép đường không quá 500 m;

+ Vị trí 3: Đất nằm ở những vị trí còn lại.

- Đất lâm nghiệp nằm trong các khu quy hoạch phát triển du lịch ven biển, bao gồm cả diện tích có tiếp giáp hoặc không tiếp giáp bờ biển được phân thành 2 vị trí.

+ Vị trí 1: Đất nằm hai bên các trục đường giao thông hoặc tiếp giáp bờ biển với chiều sâu tính từ mép đường đường giao thông ra mỗi bên 200 m và tính từ bờ biển vào 200 m;

+ Vị trí 2: Đất các vị trí còn lại trong khu quy hoạch phát triển du lịch ven biển.

3. Bảng giá các loại đất nông nghiệp

a) Bảng giá các loại đất nông nghiệp quy định tại Bảng giá đất của từng huyện, thị xã, thành phố tại các Phụ lục 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Đối với đất nông nghiệp khác, giá đất được xác định bằng giá của thửa đất nông nghiệp liền kề; trường hợp có nhiều thửa đất nông nghiệp liền kề thì xác định theo thửa đất có giá cao nhất. Trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liền kề thì xác định theo giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất;

c) Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, đất sản xuất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được duyệt hoặc theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư thì giá đất được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 cùng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi, hải đảo) nhưng không vượt quá giá đất ở của thửa đất đó hoặc thửa đất ở gần nhất của khu dân cư;

d) Đối với nhóm đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính các phường của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi và trong phạm vi khu dân cư các thị trấn thì giá đất được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 cùng vùng và nhân thêm với các hệ số như sau:

- Hệ số là 1,5 đối với các phường: Bình Hưng, Đức Long, Đức Nghĩa, Đức Thắng, Hưng Long, Lạc Đạo, Phú Tài, Phú Thủy, Phú Trinh, Thanh Hải, Xuân An của thành phố Phan Thiết và các thửa đất tiếp giáp với đường phố tại phường Phước Hội và phường Phước Lộc của thị xã La Gi.

- Hệ số 1,3 đối với các thửa đất tiếp giáp với các đường phố của các phường còn lại của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi (trừ phường Phước Hội và phường Phước Lộc), thị trấn Liên Hương và thị trấn Phan Rí Cửa;

- Hệ số 1,2 đối với các thửa đất không tiếp giáp với đường phố tại phường Phước Hội và phường Phước Lộc của thị xã La Gi.

- Hệ số 1,1 đối với các thửa đất không tiếp giáp với đường phố của các phường còn lại của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi (trừ phường Phước Hội và phường Phước Lộc), thị trấn Liên Hương và thị trấn Phan Rí Cửa; các thửa đất tiếp giáp với đường phố của các thị trấn còn lại;

- Hệ số 1,0 đối với các thửa đất không tiếp giáp với đường phố của các thị trấn còn lại.

- Việc xác định giá nhóm đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính các phường của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi và trong phạm vi khu dân cư các thị trấn được thực hiện theo nguyên tắc giá đất nông nghiệp không được cao hơn giá đất ở của thửa đất đó.

đ) Giá đất nông nghiệp giáp ranh với đô thị theo quy định tại Điều 4 được xác định theo Bảng giá đất quy định tại điểm a, b và c Khoản 3, Điều này. Trường hợp giáp ranh với địa giới hành chính các phường của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi, giá đất được xác định không thấp hơn 70% giá đất sản xuất nông nghiệp trong đô thị quy định tại điểm d, Khoản 3, Điều này;

4. Giá nhóm đất nông nghiệp quy định tại Điều này tương ứng với thời hạn sử dụng đất 70 năm; đối với trường hợp giao hoặc cho thuê sử dụng dưới 70 năm thì áp dụng việc giảm trừ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 6. Giá nhóm đất phi nông nghiệp

1. Giá đất ở tại nông thôn

a) Phân nhóm xã: Đất ở nông thôn được phân thành 10 nhóm xã theo Phụ lục 02 ban hành kèm Quy định này;

b) Phân khu vực đất: Đất ở tại nông thôn được phân thành 3 khu vực:

- Khu vực 1: Đất ở nông thôn tập trung tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần một trong những địa điểm trụ sở Ủy ban nhân dân xã, chợ); gần các trung tâm thương mại - dịch vụ - du lịch; phạm vi áp dụng được tính khoảng cách từ giáp Ủy ban nhân dân xã, chợ, trung tâm thương mại - dịch vụ - du lịch ra tối đa 500 m.

- Khu vực 2: Đất ở nông thôn nằm tiếp giáp với khu vực 1, phạm vi được tính từ khu vực 1 ra tối đa là 500 m; đất nằm tiếp giáp với đất ở nông thôn ven các trục đường giao thông chính với khoảng cách tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ đường ra mỗi bên không quá 200 m.

- Khu vực 3: Đất nằm ở các vị trí còn lại.

Đối với những thửa đất ở tại nông thôn có vị trí mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính thì giá đất được xác định theo bảng giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính quy định tại Khoản 2 Điều này.

c) Phân vị trí đất: có 5 vị trí:

- Vị trí 1: Đất nằm ven các trục đường đã trải nhựa, đường trải bê tông rộng từ 6 m trở lên.

- Vị trí 2: Đất nằm ven các trục đường đất rộng từ 6 m trở lên; những đường nhựa, đường bê tông rộng từ 3 đến dưới 6 m.

- Vị trí 3: Đất nằm ven các trục đường đất rộng từ 4 m đến dưới 6 m; những đường nhựa, đường bê tông rộng dưới 3 m.

- Vị trí 4: Đất nằm ven những con đường đất rộng từ 2 m đến dưới 4 m.

- Vị trí 5: Đất nằm ở những khu vực còn lại.

Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp từ 2 trục đường trở lên thì giá đất được xác định theo trục đường có giá cao nhất.

Các đường đất được bê tông, nhựa hóa có chiều rộng lòng đường bê tông, đường nhựa nhỏ hơn chiều rộng đường đất thì được xác định theo vị trí có giá đất cao hơn.

d) Bảng giá đất ở tại nông thôn:

- Bảng giá đất ở nông thôn quy định tại Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này.

+ Giá đất khu vực 2 bằng 70% giá đất khu vực 1;

+ Giá đất khu vực 3 bằng 40% giá đất khu vực 1.

- Đối với thửa đất của một người sử dụng nằm tiếp giáp với mặt tiền đường sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích (kể cả thửa đất, khu đất các dự án đầu tư đất ở của các tổ chức) có chiều sâu trên 40 m thì áp dụng nguyên tắc điều chỉnh giá đất theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi như sau:

+ Phần diện tích tính từ ranh của thửa đất tiếp giáp với mặt tiền đường giao thông vào sâu đến 40 m, giá đất được xác định bằng 100% giá chuẩn;

+ Phần diện tích tính từ ranh của thửa đất tiếp giáp với mặt tiền đường giao thông vào sâu đến 40 m nhưng bị khuất lấp bởi thửa đất của người sử dụng đất khác, phần diện tích sâu từ trên 40 m đến 80 m được tính bằng 50% giá chuẩn;

+ Phần diện tích từ trên 80 m đến 160 m được tính bằng 30% giá chuẩn;

+ Phần diện tích từ trên 160 m được tính bằng 20% giá chuẩn.

Giá đất cụ thể của từng phần diện tích theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi của thửa đất, khu đất nêu trên, không được thấp hơn giá đất vị trí 5 của khu vực có thửa đất, khu đất đó.

Trường hợp thửa đất, khu đất nằm tiếp giáp với nhiều đường giao thông, thì giá đất cụ thể của từng phần diện tích được xác định theo giá đất của con đường có giá cao nhất.

- Khi áp dụng các hệ số vị trí để xác định giá đất ở tại nông thôn, giá đất được xác định không được cao hơn mức giá tối đa hoặc thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định theo khung giá đất của Chính phủ.

2. Bảng giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính

a) Giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính được áp dụng cho các thửa đất có vị trí mặt tiền tiếp giáp với các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ và một số trục đường liên xã đặc thù có giá trị cao (ngoại trừ đất ở tại nông thôn quy định tại khoản 1, Điều này);

b) Bảng giá đất ở nông thôn ven các trục đường giao thông chính được quy định tại Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này;

c) Đối với thửa đất của một người sử dụng nằm tiếp giáp với mặt tiền đường sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích (kể cả thửa đất, khu đất các dự án đầu tư đất ở của các tổ chức) mà có chiều sâu trên 40 m thì áp dụng nguyên tắc điều chỉnh giá đất theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều này;

d) Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp với 2 trục đường trở lên thì giá đất được xác định theo trục đường có giá cao nhất;

đ) Khi áp dụng tỷ lệ (%) nêu trên để xác định giá đất ở tại nông thôn ven các trục đường giao thông chính, giá đất được xác định không được vượt quá mức giá tối đa và không thấp hơn mức giá tối thiểu khung giá đất ở tại nông thôn được quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều này.

3. Giá đất ở tại đô thị

Giá đất ở tại đô thị (gồm đất ở trong phạm vi các phường thuộc thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi và đất ở tại các thị trấn) được xác định theo vị trí đất của từng đường phố.

a) Phân loại vị trí: 04 vị trí:

- Vị trí 1: Đất nằm ở hai bên mặt tiền các đường phố.

- Vị trí 2: Đất nằm trong các đường hẻm liền kề của các đường phố có chiều rộng từ 3 m đến dưới 4 m và sâu dưới 100 m.

- Vị trí 3: Gồm đất trong các đường hẻm liền kề của các đường phố, có chiều rộng từ 3 m đến dưới 4 m và sâu từ 100 m đến 200 m; đất trong những hẻm liền kề rộng dưới 3 m của các đường phố, sâu không quá 100 m; đất trong hẻm của đường hẻm thuộc vị trí 2 rộng từ 3 m trở lên, sâu không quá 100 m.

- Vị trí 4: Đất ở những vị trí còn lại.

Khoảng cách từ thửa đất đến đường phố để xác định vị trí được tính từ mép trong của vỉa hè (đối với đường phố có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè) đến điểm đầu của thửa đất.

Độ rộng của đường hẻm được xác định bằng mặt cắt ngang của khoảng cách 02 bờ tường (hoặc 02 bờ rào) đối diện của đường hẻm tại vị trí đầu hẻm.

b) Bảng giá đất ở tại đô thị:

- Bảng giá đất ở đô thị được quy định tại Bảng giá đất của từng huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 ban hành kèm theo Quy định này.

- Giá đất ở đô thị tại Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố là giá đất vị trí 1 (mặt tiền) của các đường phố.

+ Đường phố là các con đường có tên hoặc đường không có tên nhưng có chiều rộng lòng đường ≥ 4 m;

+ Đối với các con đường không thuộc 02 trường hợp trên thì tính là hẻm.

- Giá đất trong các đường hẻm (vị trí 2, 3, 4) được xác định bằng giá đất của vị trí 1 nhân với hệ số (k) như sau:

Địa bàn	Vị trí		
	2	3	4
Hệ số	k	k	k
Thành phố Phan Thiết			
- Phường Phú Hải, Hàm Tiến, Mũi Né	0,4	0,3	0,2
- Các phường còn lại	0,3	0,2	0,1
Các phường thuộc thị xã La Gi	0,3	0,2	0,1
Các thị trấn thuộc huyện	0,4	0,3	0,2

c) Đối với thửa đất của một người sử dụng nằm tiếp giáp với mặt đường phố, đường hẻm sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích (kể cả thửa đất, khu đất các dự án đầu tư đất ở của các tổ chức), có chiều sâu trên 25 m, thì áp dụng nguyên tắc điều chỉnh giá đất theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi do tiếp giáp những con đường của thửa đất (hoặc khu đất) như sau:

- Phần diện tích tính từ ranh của thửa đất tiếp giáp với mặt tiền đường giao thông vào sâu đến 25 m, giá đất được xác định bằng 100% giá chuẩn;
- Phần diện tích tính từ ranh của thửa đất tiếp giáp với mặt tiền đường giao thông vào sâu đến 25 m nhưng bị khuất lấp bởi thửa đất của người sử dụng đất khác, phần diện tích sâu từ trên 25 m đến 50 m được tính bằng 50% giá chuẩn;
- Phần diện tích từ trên 50 m đến 100 m được tính bằng 40% giá chuẩn;
- Phần diện tích từ trên 100 m đến 200 m được tính bằng 30% giá chuẩn;
- Phần diện tích từ trên 200 m được tính bằng 20% giá chuẩn;

Giá đất cụ thể của từng phần diện tích theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi của thửa đất, khu đất nêu trên, không được thấp hơn giá đất vị trí 4 đối với thửa đất (khu đất) tại đô thị hoặc giá đất của con đường tiếp giáp thửa đất (khu đất) có giá thấp nhất.

Trường hợp thửa đất, khu đất nằm tiếp giáp với nhiều đường giao thông, thì giá đất cụ thể của từng phần diện tích được xác định theo giá đất của con đường có giá cao nhất.

d) Đối với thửa đất tiếp giáp với 02 con đường trở lên:

- Thửa đất nằm tiếp giáp với 02 đường phố trở lên và có chiều rộng tiếp giáp ≥ 3 m thì giá đất tính theo đường phố có giá đất cao hơn cộng thêm 20%.
- Thửa đất nằm tiếp giáp với một đường phố với một đường hẻm trở lên và có chiều rộng tiếp giáp ≥ 3 m thì giá đất tính theo giá đất đường phố cộng thêm 10%.
- Đối với những hẻm có thể thông ra nhiều đường chính: Nếu thửa đất có số nhà thì giá đất được tính theo hẻm của đường phố có số nhà đó; nếu chưa có số nhà thì giá đất được xác định theo đường phố nào mà qua tính toán, hẻm đó có giá đất cao hơn.

đ) Khi áp dụng các tỷ lệ (%) nêu trên để xác định giá đất ở tại đô thị, giá đất được xác định không được cao hơn mức giá tối đa hoặc thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định theo khung giá đất của Chính phủ.

4. Giá đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ du lịch tại nông thôn và đô thị

a) Đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ du lịch bao gồm đất cho hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ trong các khu quy hoạch phát triển du lịch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, gồm:

- Đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ du lịch ven biển;
- Đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ du lịch ven các hồ;
- Đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ du lịch còn lại;

b) Bảng giá đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ du lịch của

từng khu vực được quy định tại bảng giá đất các huyện, thị xã, thành phố ở các Phụ lục số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 11 ban hành kèm theo Quyết định này.

Trong đó:

- Phần diện tích đất của dự án tính từ ranh của thửa đất tiếp giáp với mặt tiền đường giao thông vào sâu 100 m và tính từ ranh của thửa đất ở phía biển hoặc ranh của thửa đất ở phía hồ nước vào sâu 100 m, tính bằng 100% giá chuẩn từng khu vực (không tính phần diện tích khuất lấp bởi thửa đất của người sử dụng khác).
- Phần diện tích còn lại của dự án và phần diện tích khuất lấp nêu trên tính bằng 50% giá chuẩn.

c) Đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ du lịch nhưng chưa được quy hoạch là khu dịch vụ du lịch, thì giá đất được áp dụng theo giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp còn lại.

5. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp còn lại tại nông thôn và đô thị

a) Phân loại khu vực, vị trí, đường phố: Áp dụng theo khu vực, vị trí, đường phố như đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị.

b) Bảng giá đất:

- Đối với các khu chế biến thủy sản phía Nam cảng cá Phan Thiết, khu cảng cá Phan Thiết, khu chế biến nước mắm Phú Hải tại thành phố Phan Thiết: Giá đất được quy định cụ thể mục III Phụ lục số 6 Bảng giá đất thành phố Phan Thiết.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực còn lại của thành phố Phan Thiết, các huyện, thị xã La Gi: Được xác định theo bảng giá đất ở đô thị nhân với 0,7 hoặc đất ở tại nông thôn nhân với 0,6.

- Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Đất trong cùng một khu công nghiệp, cụm công nghiệp (kể cả khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã đầu tư hoặc chưa đầu tư kết cấu hạ tầng) áp dụng chung mức giá như sau:

+ Vị trí các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận là vị trí thấp nhất của khu vực đó.

+ Khu vực xác định theo nguyên tắc giá đất ở nông thôn, của giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp còn lại tại nông thôn.

+ Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp nằm trên địa bàn 2 xã (phường, thị trấn) trở lên thuộc địa bàn cấp huyện (một hoặc nhiều huyện) thì áp dụng chung một mức giá đất của các xã (phường, thị trấn) để xác định giá thuê đất theo nguyên tắc bình quân gia quyền.

+ Riêng đối với Khu công nghiệp Hàm Kiệm (Khu công nghiệp Hàm Kiệm 1 và 2) nằm trên địa bàn 2 xã thì áp dụng chung một mức giá đất tính theo địa bàn của xã có giá đất thấp nhất.

c) Nguyên tắc điều chỉnh giá đất theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi do tiếp giáp những con đường của thửa đất: Đối với thửa đất của một người sử dụng đất nằm trên mặt tiền đường, sử dụng cho một hoặc nhiều mục đích, có chiều sâu quá lớn hoặc có một phần diện tích bị khuất lấp bởi thửa đất của người sử dụng đất khác thì được xác định như sau:

- Phần diện tích tính từ ranh giới của thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường giao thông vào sâu đến 60 m đối với khu vực đô thị và đến 100 m đối với khu vực nông thôn (trừ phần diện tích đất khuất lấp): Giá đất được xác định theo 100% giá đất chuẩn quy định tại điểm b, Khoản 5 Điều này.

- Giá đất của phần diện tích phía trong hoặc phần diện tích bị khuất lấp bởi thửa đất của người sử dụng đất khác được tính như sau:

+ Phần diện tích khuất lấp tính từ ranh giới của thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường giao thông vào sâu đến 60 m đối với khu vực đô thị và đến 100 m đối với khu vực nông thôn, phần diện tích sâu từ trên 60 m đến 160 m đối với khu vực đô thị và từ trên 100 m đến 200 m đối với khu vực nông thôn được tính bằng 50% giá chuẩn;

+ Phần diện tích sâu từ trên 160 m đến 260 m đối với khu vực đô thị và từ trên 200 m đến 300 m đối với khu vực nông thôn được tính bằng 30% giá chuẩn;

+ Phần diện tích còn lại của thửa đất sâu trên 260 m đối với khu vực đô thị và trên 300 m đối với khu vực nông thôn được tính bằng 15% giá chuẩn.

Giá đất cụ thể của từng phần diện tích theo chiều sâu và yếu tố thuận lợi của thửa đất, khu đất nêu trên, không được thấp hơn giá đất vị trí 5 của khu vực (đối với thửa đất, khu đất tại nông thôn), vị trí 4 đối với thửa đất (khu đất) tại đô thị hoặc giá đất của con đường tiếp giáp thửa đất (khu đất) có giá thấp nhất. Trường hợp thửa đất, khu đất nằm tiếp giáp với nhiều đường giao thông, thì giá đất cụ thể của từng phần diện tích được xác định theo giá đất của con đường có giá cao nhất.

- Đối với thửa đất tiếp giáp từ 2 con đường trở lên nguyên tắc xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được áp dụng như xác định đất ở tại điểm c Khoản 1; điểm d Khoản 2; điểm d Khoản 3 Điều 6 Quyết định này (trường hợp thửa đất nằm trong các khu sản xuất kinh doanh tập trung theo quy hoạch được phê duyệt trong đô thị và khu công nghiệp, cụm công nghiệp không áp dụng nguyên tắc này).

d) Khi áp dụng các tỷ lệ (%) nêu trên để xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, giá đất được xác định không được cao hơn mức giá tối đa hoặc thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định theo khung giá đất của Chính phủ.

6. Giá các loại đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) quy định tại Điều này tương ứng với thời hạn sử dụng đất 70 năm; đối với trường hợp giao, cho thuê sử dụng dưới 70 năm thì áp dụng việc giảm trừ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

7. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh: Được xác định trên cơ sở áp dụng nguyên tắc và bảng giá đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị của Quy định này. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thì áp dụng theo quy định tại Khoản 5, Điều này.

8. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; các loại đất phi nông nghiệp khác: Được xác định theo nguyên tắc và bảng giá đất sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đất du lịch) được quy định tại Khoản 5, Điều này.

9. Giá đất sông, ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng: 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, giá đất

được xác định theo giá đất của thửa đất phi nông nghiệp liền kề; trường hợp không có thửa đất phi nông nghiệp liền kề thì xác định theo giá đất của thửa đất phi nông nghiệp có vị trí gần nhất.

10. Giá đất nghĩa trang, nghĩa địa: Được xác định theo giá của loại đất liền kề. Trường hợp liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất để xác định giá.

Điều 7. Giá nhóm đất chưa sử dụng

1. Đối với 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, giá đất được xác định theo giá loại đất liền kề. Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở; chỉ liền kề đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá. Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá cao nhất để xác định.

2. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng vào các mục đích khác nhau thì áp dụng giá đất theo mục đích sử dụng của quyết định giao, cho thuê đất đó.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Giao trách nhiệm UBND các huyện, thị xã, thành phố

1. Căn cứ nguyên tắc xác định và Bảng giá đất quy định tại Quyết định này, tổ chức xác định cụ thể giá các loại đất theo từng khu vực, vị trí đất trên địa bàn cấp xã.

2. Báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ 6 tháng một lần về tình hình giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường thuộc địa bàn cấp huyện.

Điều 9. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

1. Hàng năm, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường tình hình thực hiện giá đất tại tỉnh.

2. Trên cơ sở báo cáo tình hình giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường thuộc địa bàn của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và báo cáo tình hình giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường trên địa bàn toàn tỉnh. Trường hợp giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường có biến động, cần phải điều chỉnh giá đất tại một số vị trí, khu vực, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành liên quan xây dựng phương án điều chỉnh giá đất, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất, cụ thể:

- Khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự;

- Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong Bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.

3. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Bình Thuận và các sở, ngành có liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện Quyết định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đề xuất ý kiến trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

FILE ĐƯỢC ĐÍNH KÈM THEO VĂN BẢN



Bảng giá