

Số: 49/2019/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 31 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

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 Quy định về giá đất;

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 trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định phương pháp định giá đất; trình tự, thủ tục xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 209/2019/NQ-HĐND ngày 30/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khốa IX, kỳ họp thứ 14 (kỳ họp bất thường) về việc thông qua Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1432/TTr-STNMT ngày 30/12/2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2020 và thay thế các Quyết định sau: Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2015-2019; Quyết định số 78/2016/QĐ-

UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2015-2019; Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2015-2019 tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Tổng Cục thuế;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Chánh - Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử ;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, TH, KTN, KTNS, Sở TN&MT 2b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Hùng

QUY ĐỊNH

Về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024
(Ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND
ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định bảng giá đất đối với từng loại đất; nguyên tắc xác định giá đất tại từng khu vực, vị trí theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng là các cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Giá đất tại Quy định này là căn cứ để:

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;

g) Xác định giá tài sản khi cổ phần hóa và thoái vốn doanh nghiệp theo quy định; tính tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa;

h) Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5 Điều 4 và khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đường phố là các đường giao thông trong đô thị có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này.

2. Đường giao thông chính là các đường giao thông tại khu vực nông thôn có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này.

3. Hẻm là đường hoặc lối đi công cộng khác không có tên trong bảng giá đất kèm theo Quy định này.

4. Các tuyến đường trong bảng giá đất được phân thành 2 nhóm là đường nhóm I và đường nhóm II quy định tại phụ lục XIII kèm theo Quy định này; các đường còn lại không có trong phụ lục XIII thì được xác định là nhóm các đường còn lại.

5. Thửa đất tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính, hoặc hẻm) là thửa đất liền kề với đường phố (hoặc đường giao thông chính, hoặc hẻm) gọi là thửa đất mặt tiền.

6. Khoảng cách đến đường phố (hoặc đường giao thông chính) là độ dài từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) đến thửa đất tính theo đường giao thông bộ.

7. Thửa đất, phần thửa đất trong phạm vi của đường phố (hoặc đường giao thông chính) là phần diện tích đất nằm trong khoảng cách ngắn nhất (tính theo phương vuông góc) từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) đến thửa đất, phần thửa đất cần xác định.

8. Ranh hợp pháp của thửa đất là ranh thửa đất ngoài thực địa trùng khớp với ranh thửa đất đã được xác định trên bản đồ địa chính.

9. Đảo, cù lao là phần đất được bao quanh bởi nước như các đảo trên hồ Trị An, cù lao Ba Xê, cù lao Cỏ.

Chương II

PHÂN VÙNG, PHÂN LOẠI, PHÂN VỊ TRÍ ĐẤT

Điều 4. Phân vùng, phân khu vực

1. Miền núi là các xã, thị trấn trên địa bàn tỉnh được Ủy ban Dân tộc - Miền núi (nay là Ủy ban dân tộc) công nhận tại Quyết định số 21/UB-QĐ ngày 26/1/1993, Quyết định số 08/UB-QĐ ngày 04/3/1994, Quyết định số 68/UB-QĐ ngày 09/8/1997, Quyết định số 363/2005/QĐ-UBND ngày 15/8/2005 của Ủy ban dân tộc về việc công nhận các xã miền núi.

2. Đồng bằng là các xã, phường, thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các xã, thị trấn quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Đô thị bao gồm các phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị.

4. Nông thôn bao gồm các xã còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các thị trấn, các phường quy định tại Khoản 3 Điều này.

Điều 5. Phân loại đất

1. 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.

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

Điều 6. Phân vị trí đất nông nghiệp

1. Tại đô thị

Đất nông nghiệp tại đô thị phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại đô thị quy định tại Khoản 1 Điều 7 của quy định này.

2. Tại nông thôn

Đất nông nghiệp tại nông thôn phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại nông thôn quy định tại Khoản 2 Điều 7 của quy định này.

Điều 7. Phân vị trí đất phi nông nghiệp

1. Tại đô thị

Gồm 4 cấp vị trí:

a) Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền đường phố.

b) Vị trí 2, bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường phố $\leq 600\text{m}$;
- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường phố $\leq 400\text{m}$.

c) Vị trí 3, bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường phố $> 600\text{m}$.
- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường phố từ $> 400\text{m}$ đến $\leq 600\text{m}$.
- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường phố $\leq 200\text{m}$.

d) Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.

- Vị trí đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này được tham chiếu qua bảng tổng hợp sau:

Khoảng cách từ thửa đất đến đường phố	Bề rộng hẻm		
	$\geq 5m$	$\geq 3m$ đến $< 5m$	$< 3m$
$\leq 200m$	VT2	VT2	VT3
$> 200m$ đến $\leq 400m$	VT2	VT2	VT4
$> 400m$ đến $\leq 600m$	VT2	VT3	VT4
$> 600m$	VT3	VT4	VT4

- Thửa đất không thuộc các trường hợp tham chiếu trong bảng trên (trừ các thửa đất thuộc vị trí 1) thì được xác định ở vị trí 4 tính theo đường gần nhất và có mức giá cao nhất đến thửa đất cần định giá.

2. Tại nông thôn

Gồm 4 cấp vị trí:

a) Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính.

b) Vị trí 2, bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông chính $\leq 1.000m$;

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông chính $\leq 500m$.

c) Vị trí 3, bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông chính $> 1.000m$.

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông chính từ $> 500m$ đến $\leq 1.000m$.

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3m$, cách đường giao thông chính $\leq 200m$.

d) Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn.

- Vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn quy định tại Khoản 2 Điều này được tham chiếu qua bảng tổng hợp sau:

Khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính	Bề rộng hẻm		
	$\geq 5m$	$\geq 3m$ đến $< 5m$	$< 3m$
$\leq 200m$	VT2	VT2	VT3
$> 200m$ đến $\leq 500m$	VT2	VT2	VT4
$> 500m$ đến $\leq 1.000m$	VT2	VT3	VT4
$> 1.000m$	VT3	VT4	VT4

- Thửa đất không thuộc các trường hợp tham chiếu trong bảng trên (trừ các thửa đất thuộc vị trí 1) thì được xác định ở vị trí 4 tính theo đường gần nhất và có mức giá cao nhất đến thửa đất cần định giá.

3. Đất phi nông nghiệp tại các vị trí 2, 3, 4 quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu thuộc hẻm có nền nhựa, bê tông xi măng thì nhân với hệ số 1; nếu thuộc hẻm có nền đất, cấp phối thì nhân với hệ số 0,8. Trường hợp thửa đất không có đường vào (đi nhờ qua thửa khác) thì áp dụng hệ số theo thửa đất cho đi nhờ.

a) Hẻm nhựa, bê tông xi măng chỉ áp dụng cho trường hợp do Nhà nước đầu tư, hoặc do nhân dân đóng góp đầu tư xây dựng đồng bộ, không áp dụng cho các trường hợp hộ dân tự đổ bê tông, rải nhựa phần đường phía trước thửa đất.

b) Trường hợp hẻm nhựa, bê tông xi măng do nhân dân đóng góp vốn đầu tư xây dựng đồng bộ thì khi người sử dụng đất thực hiện các nghĩa vụ tài chính được áp dụng mức giá cùng vị trí nhân với hệ số 0,8 trong thời gian 5 năm kể từ khi công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

4. Thửa đất tại vị trí 1 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 và khoản 1, khoản 2 Điều này (ngoại trừ đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất tại các đảo, cù lao) nếu có chiều sâu tính từ mốc lộ giới $>50\text{m}$ được tính theo quy định sau:

a) Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đường đó.

b) Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất vị trí 1 của đường đó.

c) Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất: Tính bằng 50% giá đất vị trí 1 của đường đó.

Đối với các thửa đất, khu đất được giao, cho thuê hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án, công trình theo quy hoạch thì việc xác định chiều sâu của thửa đất, khu đất quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ ranh giới giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ lề đường đến mốc lộ giới, khi cần định giá thì được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền của tuyến đường đó.

Trường hợp tuyến đường không có quy định giới hạn hành lang an toàn giao thông (mốc lộ giới), thì chiều sâu của thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ ranh giới hợp pháp của thửa đất.

Điều 8. Phân vị trí đất chưa sử dụng

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, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ quy định tại Điều 6 của Quy định này để xác định vị trí của thửa đất.

Chương III

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 9. Đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản được quy định tại phụ lục I, phụ lục II, phụ lục III, phụ lục IV kèm theo Quy định này.

2. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng không thuộc các nông trường, lâm trường, ban quản lý rừng quản lý, sử dụng thì áp dụng theo giá đất rừng sản xuất cùng vị trí.

3. Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của các nông, lâm trường, ban quản lý rừng thì áp dụng bằng mức giá đất rừng sản xuất tại vị trí 3 của đường phố (nếu thuộc khu vực đô thị) hoặc vị trí 3 của nhóm đường còn lại (nếu thuộc khu vực nông thôn).

Trường hợp đất nông, lâm trường, ban quản lý rừng quản lý, sử dụng thuộc nhiều đơn vị hành chính và có mức giá khác nhau thì phân diện tích thuộc đơn vị hành chính nào áp dụng mức giá theo đơn vị hành chính đó.

4. Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.

5. Giá đất nông nghiệp tại các đảo, cù lao được áp dụng chung vị trí và mức giá quy định tại phụ lục XII kèm theo Quy định này.

Điều 10. Đất phi nông nghiệp

1. Đất ở

a) Giá đất ở tại đô thị được quy định tại phụ lục V kèm theo Quy định này.

b) Giá đất ở tại nông thôn được quy định tại phụ lục VI kèm theo Quy định này.

2. Đất thương mại, dịch vụ

a) Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại phụ lục VII kèm theo Quy định này.

b) Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại phụ lục VIII kèm theo Quy định này.

3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ, gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại phụ lục IX kèm theo Quy định này.

b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại phụ lục X kèm theo Quy định này.

4. Giá đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại phụ lục XI kèm theo Quy định này.

Các trường hợp khác thuộc các khu công nghiệp, cụm công nghiệp chưa được đầu tư hạ tầng thì căn cứ quy định tại Điều 7 và Khoản 2, Khoản 3 Điều này để xác định giá đất.

5. Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng mức giá như sau:

a) Trường hợp giao không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

6. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất giao thông, đất thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông, đất chợ, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất công trình công cộng khác; giá đất cơ sở tôn giáo; giá đất cơ sở tín ngưỡng; giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

7. Giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng áp dụng bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

8. Đất có mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì áp dụng mức giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì tính bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

Riêng đối với đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì xác định riêng diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích nuôi trồng khai thác thủy sản để áp dụng giá đất cho từng loại theo nguyên tắc quy định như trên.

9. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

10. Giá đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao áp dụng chung vị trí và mức giá quy định tại phụ lục XII kèm theo Quy định này.

Điều 11. 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, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ quy định tại Điều 6 của Quy định này và mức giá thấp nhất của thửa đất nông nghiệp liền kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liền kề thì áp dụng mức giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất.

2. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá đất cùng loại, cùng cấp vị trí và cùng mục đích sử dụng.

Chương IV

XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

Điều 12. Nguyên tắc xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể

1. Đối với những thửa đất nông nghiệp có nhiều cách xác định vị trí khác nhau thì ưu tiên cách xác định để thửa đất có vị trí cao nhất (theo thứ tự ưu tiên giảm dần từ vị trí 1 đến vị trí 4).

2. Đối với các thửa đất cùng một chủ sử dụng.

Trường hợp các thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất mặt tiền có cùng mục đích và cùng chủ sử dụng với thửa đất mặt tiền (liền khoảnh), thì được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền của đường phố (hoặc đường giao thông chính) đó và áp dụng nguyên tắc xác định mức giá của từng phần diện tích theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của quy định này.

3. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất.

Trường hợp thửa đất phi nông nghiệp phải xác định giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Quy định này mà tiếp giáp với 2 đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì phần diện tích trong phạm vi từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50 thuộc tuyến đường nào được tính theo mức giá đất của tuyến đường đó; Phần diện tích giao với 2 tuyến đường được tính theo đường có mức giá cao hơn; Phần diện tích còn lại từ sau mét thứ 50 thì dựa theo đường có mức giá cao nhất để định giá; Trường hợp có nhiều tuyến đường có mức giá cao nhất bằng nhau thì dựa theo đường mà thửa đất có mặt tiền dài nhất để xác định giá đất.

4. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp thuộc hẻm nối thông với nhiều đường phố (hoặc đường giao thông chính) có mức giá đất khác nhau thì áp giá theo đường gần nhất; trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến các đường bằng nhau thì áp giá theo đường có mức giá cao nhất.

5. Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá.

6. Đối với đất trong các khu dân cư đã được phân lô, đầu tư đường giao thông đồng bộ và hoàn chỉnh:

a) Trường hợp các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư đã được quy định giá đất cụ thể thì áp dụng vị trí, giá đất theo đường nội bộ trong khu dân cư.

b) Trường hợp các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư chưa được quy định giá đất cụ thể:

- Đối với khu dân cư tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì các thửa đất tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) áp dụng theo vị trí 1 của tuyến đường mà thửa đất tiếp giáp, các thửa đất còn lại áp dụng chung vị trí 2 của tuyến đường có giá đất cao nhất mà khu dân cư tiếp giáp.

- Đối với khu dân cư không tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì toàn bộ các thửa đất trong khu dân cư áp dụng chung vị trí 2 hoặc vị trí 3 của đường phố (hoặc đường giao thông chính) gần nhất đi vào đến ranh khu dân cư theo nguyên tắc:

+ Vị trí 2: Áp dụng đối với các khu dân cư tại đô thị có khoảng cách đến đường phố $\leq 500\text{m}$; các khu dân cư tại khu vực nông thôn có khoảng cách đến đường giao thông chính $\leq 1.000\text{m}$.

+ Vị trí 3: áp dụng đối với các khu dân cư còn lại.

7. Đối với thửa đất ở thuộc mặt tiền đường lòng chợ; đường tiếp giáp tứ cận chợ (không bao gồm chợ tạm), trung tâm thương mại, siêu thị thì được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền đường (hoặc hẻm) mà chợ hoặc trung tâm thương mại hoặc siêu thị tiếp giáp.

8. Đất trong cùng một khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được đầu tư kết cấu hạ tầng thì áp dụng chung vị trí và mức giá theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Quy định này. Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đầu tư hạ tầng nhưng chưa có quy định trong bảng giá đất (hình thành sau thời điểm bảng giá đất công bố áp dụng) thì áp dụng chung vị trí và mức giá như sau:

a) Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp Quốc lộ, Tỉnh lộ và các đường thuộc nhóm I quy định tại phụ lục XIII của Quy định này thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 3 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất.

b) Các trường hợp còn lại thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường phố (hoặc đường giao thông chính) tiếp giáp; trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp không tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường gần nhất và có mức giá cao nhất.

Điều 13. Khu vực giáp ranh và áp dụng giá đất tại khu vực giáp ranh

Khu vực đất giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận được xác định từ đường phân địa giới hành chính vào sâu địa phận của tỉnh Đồng Nai 500 mét đối với các loại đất. Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì phạm vi 500 mét khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy.

1. Trường hợp thửa đất có một phần diện tích nằm trong khu vực đất giáp ranh thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định thuộc khu vực đất giáp ranh.

2. Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng trên 100 mét thì không xác định khu vực đất giáp ranh.

3. Khu vực đất giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận chỉ được xem xét, áp dụng trong các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Khi cần xác định giá đất khu vực giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính phối hợp với các ngành và các địa phương có liên quan đề xuất mức giá cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 14. Xác định mức giá của các đường chưa có quy định mức giá cụ thể

1. Đối với đất tại các tuyến đường đã được cơ quan có thẩm quyền đặt tên nhưng chưa quy định mức giá đất cụ thể thì được xác định vị trí theo nguyên tắc quy định tại các điểm b, c, d khoản 1 và điểm b, c, d khoản 2 Điều 7 của quy định này.

2. Đối với đất phi nông nghiệp tại các đoạn đường chưa được quy định mức giá nhưng cùng tuyến và nối tiếp với các đoạn đã được quy định giá đất thì các vị trí thuộc đoạn đường chưa được quy định giá đất áp dụng bằng 80% mức giá từng vị trí tương ứng của đoạn đường nối tiếp đã được quy định giá đất. Trường hợp đoạn đường chưa quy định giá đất liền kề với 2 đoạn đường đã được quy định giá đất (điểm đầu nối đoạn này và điểm cuối nối đoạn kia) thì áp dụng theo đường có mức giá cao hơn.

Điều 15. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai thực hiện quy định này.

Điều 17. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa đề xuất ý kiến trình UBND tỉnh quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Hùng