ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3077 /QĐ-UBND	*Thái Bình, ngày 19 tháng 12 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung 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;

Căn cứ Nghị quyết số 34/2014/NQ-HĐND ngày 05/12/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015.

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

Nơi nhận:
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương trên địa bàn tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cổng Thông tin điện tử của tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh

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

QUY ĐỊNH

Về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3077 /QĐ-UBND ngày 19 /12/2014 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Bảng giá các loại đất tại Quy định này áp dụng trên địa bàn tỉnh trong thời gian 05 năm và được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

1. 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;

2. Tính thuế sử dụng đất;

3. Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

4. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

5. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

6. 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.

7. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với những khu đất, lô đất có giá trị (tính theo giá đất quy định tại bảng giá này) từ dưới 20 tỷ đồng trở xuống.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Uỷ ban nhân dân các cấp; cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; các cơ quan thực hiện nội dung tại Điều 1 Quy định này.

2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Bảng giá đất

Các bảng giá đất đối với các loại đất sau đây được ban hành kèm theo Quyết định này:

1. Bảng giá đất nông nghiệp gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối (Bảng 01).

2. Bảng giá đất ở tại nông thôn (Bảng 02).

3. Bảng giá đất ở tại đô thị (Bảng 03).

4. Bảng giá đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (Bảng 04).

5. Bảng giá đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (Bảng 05).

6. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Bảng 06).

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối được xác định theo mục đích sử dụng đất, không phân biệt vị trí và có mức giá trong bảng giá đất.

2. Giá 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) được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm.

Điều 5. Giá đất ở tại nông thôn

Giá đất ở tại nông thôn được xác định theo khu vực và vị trí đất tại mỗi xã.

1. Khu vực 1: Áp dụng cho các thửa đất ở nằm ven đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường trục xã, đường trục thôn và được phân thành 3 vị trí để định giá:

a) Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng của đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường trục xã.

b) Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường trục thôn hoặc ngõ có chiều rộng từ 3,5 mét trở lên đi ra đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường trục xã.

c) Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ chiều rộng dưới 3,5 mét đi ra đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường trục xã.

2. Khu vực 2: Các thửa đất ở còn lại không thuộc khu vực 1 và có mức giá bằng mức giá thấp nhất quy định tại bảng giá đất cho xã đó.

Điều 6. Giá đất ở tại đô thị

1. Giá đất ở tại đô thị được xác định theo từng đường, phố hoặc đoạn đường, phố và vị trí đất để xác định giá.

a) Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất ở có ít nhất một mặt tiếp giáp với vỉa hè hoặc mép hiện trạng của đường, phố hoặc đoạn đường, phố.

b) Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất ở có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ, ngách, hẻm của đường, phố hoặc đoạn đường, phố có chiều rộng từ 4 mét trở lên.

c) Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất ở có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ, ngách, hẻm của đường, phố hoặc đoạn đường, phố có chiều rộng từ 2 mét đến dưới 4 mét.

d) Vị trí 4: Áp dụng cho các thửa đất ở có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ, ngách, hẻm của đường, phố hoặc đoạn đường, phố có chiều rộng dưới 2 mét và các thửa đất còn lại.

2. Đối với các thửa đất tại các vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 cách vỉa hè hoặc mép hiện trạng của đường, phố về phía thửa đất được xác định giá như sau:

a) Dưới 100 mét có hệ số giá k = 1,0 của vị trí VT2 (hoặc vị trí VT3, VT4) của đường, phố đó được quy định trong bảng giá đất.

b) Từ 100 mét đến dưới 200 mét có hệ số giá k = 0,8 của vị trí VT2 (hoặc vị trí VT3, VT4) của đường, phố đó được quy định trong bảng giá đất.

c) Từ 200 mét trở lên có hệ số giá k= 0,6 của vị trí VT2 (hoặc vị trí VT3, VT4) của đường, phố đó được quy định trong bảng giá đất.

3. Giá thửa đất được xác định sau khi áp dụng hệ số k nêu tại Điểm b và c Khoản 2 Điều này không dưới mức giá thấp nhất quy định trong bảng giá đất của đô thị đó.

Điều 7. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và tại đô thị được xác định bằng 50% mức giá đất ở có cùng khu vực, vị trí và không thấp hơn mức giá quy định tại khung giá đất của Chính phủ.

2. Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và tại đô thị được xác định bằng 60% mức giá đất ở có cùng khu vực, vị trí và không thấp hơn mức giá quy định tại khung giá đất của Chính phủ.

3. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ đối với các thửa đất nằm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp được áp dụng theo bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Đối với các thửa (lô) đất có mặt tiền giáp đường, phố trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp nhưng không thuộc đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì giá đất được tính theo giá đất quy định trong bảng giá hoặc được tính theo giá đất của đường, phố có cùng khu vực, vị trí tương ứng.

Điều 8. Giá một số loại đất khác

1. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng được xác định bằng giá đất ở liền kề cùng khu vực, vị trí nếu không có đất ở liền kề thì căn cứ vào giá đất ở khu vực, vị trí gần nhất để xác định giá.

2. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh bằng giá đất thương mại, dịch vụ có cùng vị trí, đường, phố, khu vực.

3. Giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng: Uỷ ban nhân dân tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

4. Giá 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) được xác định như giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ.

5. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, mặt nước chuyên dùng, đất bãi bồi ven sông, ven biển và đất có mặt nước ven biển sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thuỷ sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thuỷ sản được xác định bằng giá đất phi nông nghiệp có cùng vị trí, đường, phố, khu vực đã quy định trong bảng giá.

Điều 9. Chiều rộng ngõ, ngách, hẻm được xác định như sau:

1. Đối với ngõ, ngách, hẻm có vỉa hè hoặc rãnh thoát nước thì chiều rộng được tính cả vỉa hè hoặc rãnh thoát nước.

2. Đối với ngõ, ngách, hẻm không có vỉa hè hoặc rãnh thoát nước thì chiều rộng được tính hết mép của ngõ, ngách, hẻm.

3. Trường hợp ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng không đồng đều thì chiều rộng được tính bằng chiều rộng của đoạn hẹp nhất từ đầu ngõ đến thửa đất cần định giá.

Điều 10. Xử lý một số trường hợp cụ thể đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Thửa đất có vị trí 1 bị án ngữ bởi kênh, mương, bờ đê, dốc cầu hoặc trường hợp thửa đất phải đi ra bằng đường gom mà đường gom đó chưa quy định giá đất thì áp dụng mức giá bằng 80% mức giá quy định cho đường, phố mà thửa đất có lối đi ra hoặc đường chính liền kề, song song với đường gom đó.

2. Đối với đất ở:

a) Các thửa đất ở thuộc các ngõ nối thông với nhiều đường, phố nếu có khoảng cách đến vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường giao thông của các đường, phố khác nhau thì áp dụng giá đất theo vị trí ngõ tính theo đường, phố gần nhất; nếu có khoảng cách đến vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường giao thông của các đường, phố bằng nhau thì áp dụng giá đất theo vị trí ngõ tính theo đường, phố có mức giá cao nhất.

b) Trường hợp thửa đất ở có từ 2 mức giá trở lên thì xác định theo vị trí có mức giá cao nhất.

c) Đối với các dự án phát triển nhà ở, dự án tái định cư đã có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh nhưng bảng giá đất chưa quy định giá đất với các đường nội bộ trong dự án, Uỷ ban nhân dân tỉnh sẽ quyết định cho từng dự án cụ thể.

3. Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là thương mại, dịch vụ:

a) Trường hợp thửa (lô đất) đất cùng một chủ sử dụng đất có vị trí 1 thì được phân diện tích theo chiều sâu của thửa đất để xác định giá đất theo nguyên tắc: Tính theo chiều sâu của thửa đất, 30 mét đầu (tính từ mép vỉa hè giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông của đường, phố) được xác định bằng 100% mức giá đất, trên 30 mét được xác định bằng 80% mức giá đất theo quy định.

b) Trường hợp thửa đất cùng một chủ sử dụng đất tại vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 có đường, ngõ thông với nhiều đường, phố có giá đất khác nhau thì áp dụng giá đất theo vị trí của đường, phố có mức giá cao nhất.

c) Trường hợp thửa đất nằm trên phần giáp ranh giữa 2 vị trí trên cùng một đường, phố hoặc ngõ mà giá đất có sự chênh lệch thì diện tích đất thuộc vị trí có mức giá đất cao hơn được xác định giá bằng mức giá cao hơn đó, diện tích đất thuộc vị trí có mức giá đất thấp hơn được xác định giá bằng bình quân mức giá giữa 2 vị trí.

d) Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp với hai mặt đường, phố trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất của đường, phố mà chủ sử dụng mở cổng chính lối đi ra theo quy hoạch đã được duyệt. Trường hợp thửa đất mở lối đi từ hai cổng trở lên theo quy hoạch đã được duyệt thì được xác định theo giá đất của đường phố có giá đất cao nhất.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh và các sở, ngành liên quan hướng dẫn thực hiện Quy định này.

2. Định kỳ hàng quý, Uỷ ban nhân dân huyện, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng, đơn vị liên quan theo dõi, cập nhật thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn toàn tỉnh theo quy định.

Điều 12. Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế và theo quy định của pháp luật./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh

Văn bản được ký số bởi:
Văn phòng UBND tỉnh

Thời gian ký số:
20/12/2014 09:33:00