

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng
giai đoạn 2020 - 2024**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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 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 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 trưởng 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 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 13/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2020 - 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 bảng giá các loại đất và các Phụ lục giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2020 - 2024.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024 và thay thế Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc

Trăng; Quyết định số 01/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, xã, phường, thị trấn, tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *ll*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ Địa phương 2 - VPCP (TP.HCM);
- TT.TU, TT.HĐND; UBNDTTQVN tỉnh;
- Thành viên UBND tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- Công TTĐT;
- Công báo tỉnh;
- HTĐT: sotp@soctrang.gov.vn;
- Lưu: VT, KT, TH, VX, XD, NC. *ll* (2ob)

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



Lê Văn Hiếu



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2020 - 2024
(Ban hành kèm theo Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Chương I **QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định bảng giá các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng được quy định tại Điều 10 Luật đất đai năm 2013. Giá đất theo 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 giá trị quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan quản lý Nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, thuế, tài chính và các cơ quan khác có liên quan.

b) Tổ chức, cơ sở tôn giáo; cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

c) Tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng đất.

Điều 2. Bảng giá các loại đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau:

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. Áp dụng đối với các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

Chương II

PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ, KHU VỰC, VỊ TRÍ

Điều 3. Phân loại đô thị

1. Đô thị loại III: Địa bàn thành phố Sóc Trăng.
2. Đô thị loại IV: Địa bàn 04 phường thuộc thị xã Vĩnh Châu, 03 phường thuộc thị xã Ngã Năm;
3. Đô thị loại V: Địa bàn thị trấn của các huyện.

Điều 4. Phân khu vực, vị trí đất nông nghiệp

1. Phân khu vực

- a) Khu vực 1: Địa bàn thành phố Sóc Trăng.
- b) Khu vực 2: Gồm 04 phường thuộc thị xã Vĩnh Châu, 03 phường thuộc thị xã Ngã Năm và thị trấn thuộc các huyện.
- c) Khu vực 3: Địa bàn các xã còn lại.

2. Phân vị trí

a) Đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Sóc Trăng được căn cứ vào vị trí, khu vực, tuyến đường, phân khu quy hoạch đất phi nông nghiệp để tính tỷ lệ % theo đất ở; mức giá được khống chế trong khung giá đất của Chính phủ quy định. Riêng về đất nông nghiệp chuyên canh ngoài đất nông nghiệp quy định tại Điều này đã được xác định theo tỷ lệ % đất ở, giá đất nông nghiệp chuyên canh được xác định cùng một mức giá.

b) Đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện, thị xã có cạnh tiếp giáp với các tuyến lộ giao thông trong phạm vi 70 mét tính từ mép lộ giới; đất nông nghiệp trong hành lang lộ giới chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu vực đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp theo quy định pháp luật về đất đai; đất nông nghiệp thuộc khu vực đã được cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đủ điều kiện chuyển sang đất phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai; giá đất được căn cứ vào vị trí, tuyến đường, khu vực để tính tỷ lệ % theo giá đất ở; mức giá được khống chế tại khung giá đất của Chính phủ quy

định; riêng đất nông nghiệp trong hành lang lộ giới, giá đất ở để tính % là giá đất ở trong phạm vi 30 mét mà thửa đất đó đầu nối vào tuyến giao thông có hành lang lộ giới.

c) Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác ở các xã (khu vực 3), thị trấn, các phường thuộc thị xã Vĩnh Châu, thị xã Ngã Năm (khu vực 2) chưa được quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này, được phân thành các vị trí (thể hiện trên bản đồ tỷ lệ 1/5.000, 1/10.000) trên cơ sở các tiêu chí: Đơn vị hành chính cấp xã, năng suất cây trồng, khoảng cách từ nơi cư trú của khu vực tập trung dân cư đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm. Trong đó:

- Vị trí 1: Là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố lợi thế tốt cho sản xuất nông nghiệp; thuận lợi về giao thông và cơ sở hạ tầng phục vụ tốt cho sản xuất nông nghiệp; gần khu tập trung dân cư; gần thị trường tiêu thụ sản phẩm.

- Vị trí 2: Là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố lợi thế tốt cho sản xuất nông nghiệp; thuận lợi về giao thông và cơ sở hạ tầng phục vụ tốt cho sản xuất nông nghiệp; gần khu tập trung dân cư; gần thị trường tiêu thụ sản phẩm nhưng có từ 1 đến 2 yếu tố kém thuận lợi vị trí 1.

- Vị trí 3, 4, 5, ...: Là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố lợi thế tốt cho sản xuất nông nghiệp; thuận lợi về giao thông và cơ sở hạ tầng phục vụ tốt cho sản xuất nông nghiệp; gần khu tập trung dân cư; gần thị trường tiêu thụ sản phẩm nhưng có từ 1 đến 2 yếu tố kém thuận lợi vị trí liền kề trước đó.

d) Đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất làm muối, đất rừng phòng hộ trên địa bàn tỉnh được phân thành 01 vị trí.

đ) Đất bãi bồi ven sông Hậu, đất cồn mới nổi trên sông, đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng, đất chưa sử dụng khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp; căn cứ vào mục đích sử dụng đất khi đưa vào sử dụng hoặc theo quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền; giá đất được xác định bằng giá đất của cùng loại đất có mục đích sử dụng có cùng vị trí, khu vực.

e) Trường hợp thửa đất nông nghiệp có diện tích lớn, có từ 02 cạnh trở lên tiếp giáp với nhiều vị trí, thì vị trí đất được căn cứ vào vị trí có điều kiện thuận lợi về giao thông, sản xuất để xác định.

Điều 5. Phân khu vực, vị trí đất ở tại nông thôn

1. Phân khu vực

Căn cứ điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; khả năng sinh lợi trên địa bàn từng xã, được phân thành 03 khu vực:

a) Khu vực 1: Là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

b) Khu vực 2: Là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực 1.

c) Khu vực 3: Là khu vực còn lại trên địa bàn xã có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi nhất.

2. Phân vị trí thửa đất thuộc khu vực 1 và khu vực 2

a) Vị trí 1: Thửa đất có cạnh tiếp giáp với đường Quốc lộ, đường Tỉnh, đường Huyện, đường nhựa, đường giao thông liên xã, liên ấp; tiếp giáp trực giao thông trung tâm khu vực, trung tâm chợ xã, trường học; có kết cấu hạ tầng thuận lợi trong sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ, có khả năng sinh lợi cao nhất.

b) Vị trí 2: Thửa đất có cạnh tiếp giáp các tuyến đường như vị trí 1 nhưng mức thuận lợi về giao thông, kết cấu hạ tầng, điều kiện sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ, có khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 1.

c) Vị trí 3: Thửa đất có cạnh tiếp giáp các tuyến đường như vị trí 2 nhưng mức thuận lợi về giao thông, kết cấu hạ tầng, điều kiện sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ, có khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 2.

d) Vị trí 4: Thửa đất có cạnh tiếp giáp các tuyến đường như vị trí 3 nhưng mức thuận lợi về giao thông, kết cấu hạ tầng, điều kiện sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ, có khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 3.

3. Phân vị trí thửa đất khu vực 3

Các thửa đất còn lại không thuộc các vị trí đã được quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 6. Phân vị trí đất ở tại đô thị

1. Vị trí 1: Là vị trí có mặt tiền tiếp giáp các trục đường, đoạn đường giao thông chính có điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực thuận lợi nhất và có khả năng sinh lợi cao nhất.

2. Các vị trí tiếp theo (vị trí 2, 3, 4, 5, ..): Là vị trí có mặt tiền tiếp giáp các trục đường, đoạn đường giao thông kế tiếp vị trí trước đó và có điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh kém thuận lợi vị trí liền kề trước đó; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực xa hơn vị trí liền kề trước đó và có khả năng sinh lợi thấp hơn vị trí liền kề trước đó.

Điều 7. Tính giá đất thâm hậu, phân loại hẻm, giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Giá đất thâm hậu

a) Giá đất ở tại các vị trí quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở xuống tính từ mép lộ giới; từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến mét thâm hậu thứ 70 và từ mét

thâm hậu trên 70 thì giá đất được tính bằng tỷ lệ % của giá đất mặt tiền trước đó.

b) Trường hợp 02 thửa đất có cùng một chủ sử dụng, trong đó có một thửa đất có cạnh tiếp giáp đường giao thông có chiều sâu thâm hậu dưới 30 mét, thì phần diện tích thửa đất còn lại liền kề phía sau được tính thâm hậu theo quy định tại Điểm a Khoản này.

c) Trường hợp có hành lang an toàn đường bộ (viết tắt là HLATĐB) thì vị trí áp giá được xác định từ HLATĐB. Trường hợp đường, hẻm chưa có HLATĐB thì vị trí áp giá được xác định từ mép đường.

2. Phân loại hẻm, vị trí đất trong các hẻm

a) Cấp đường hẻm: Căn cứ theo chiều rộng mặt đường hẻm, kết cấu hạ tầng kỹ thuật, khoảng cách tiếp giáp với đường giao thông mà hẻm đó đầu nối vào, được phân thành 03 cấp:

- Hẻm cấp 1: Có chiều rộng từ 04 mét trở lên.
- Hẻm cấp 2: Có chiều rộng từ 02 mét đến dưới 04 mét.
- Hẻm cấp 3: Có chiều rộng dưới 02 mét.

b) Vị trí trong đường hẻm: Các thửa đất có cạnh tiếp giáp với đường hẻm được phân thành 03 vị trí, căn cứ vào cấp hẻm, chiều sâu của hẻm; giá đất ở tại các vị trí của đường hẻm được tính thâm hậu theo quy định Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp hẻm đầu nối vào đường có giá trong Phụ lục 1 nhưng chưa được quy định giá trong Phụ lục 1, sau đó được tách ra nhiều nhánh, các nhánh có độ rộng hẻm và kết cấu hạ tầng kỹ thuật tương đồng nhau, được xác định là cùng một cấp hẻm không tính hẻm của hẻm (hẻm phụ).

3. Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng chưa được quy định tại Phụ lục 1, giá đất của từng loại đất được căn cứ vào giá đất ở có cùng khu vực, đường phố, vị trí tương ứng để tính theo tỷ lệ phần trăm (%) giá đất ở. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp trong khu kinh tế chưa có quy định giá đất ở được căn cứ vào giá đất ở của tuyến đường chính đầu nối vào khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế đó đầu nối để tính theo tỷ lệ phần trăm (%) giá đất ở.

Chương III **GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

Điều 8. Đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Sóc Trăng (không bao gồm đất nông nghiệp khác và đất lâm nghiệp)

Giá đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Sóc Trăng được quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Phụ lục 5.

Điều 9. Đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Vĩnh Châu, thị xã Ngã Năm và thị trấn các huyện (không bao gồm đất nông nghiệp khác và đất lâm nghiệp)

1. Giá đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Vĩnh Châu được quy định tại Khoản 1, Khoản 3 và Khoản 6 Phụ lục 5.

2. Giá đất trên địa bàn thị xã Ngã Năm: Được quy định tại Khoản 1 và Khoản 6 Phụ lục 5, Phụ lục 2, Phụ lục 3, phụ lục 4. Đối với trường hợp đã áp dụng tại Khoản 1 và Khoản 6 Phụ lục 5 thì không áp dụng theo Phụ lục 2, Phụ lục 3 và Phụ lục 4.

3. Giá đất nông nghiệp trên địa bàn thị trấn các huyện: Được quy định tại Khoản 1 và Khoản 6 Phụ lục 5, Phụ lục 2, Phụ lục 3 và phụ lục 4. Đối với trường hợp đã áp dụng tại Khoản 1 và Khoản 6 Phụ lục 5 thì không áp dụng theo Phụ lục 2, Phụ lục 3 và Phụ lục 4.

Điều 10. Giá đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện, thị xã (không bao gồm đất nông nghiệp khác và đất lâm nghiệp)

Giá đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện, thị xã (không bao gồm đất nông nghiệp khác và đất lâm nghiệp): Được quy định tại Khoản 1, Khoản 3 và Khoản 6 Phụ lục 5, Phụ lục 2, Phụ lục 3 và Phụ lục 4. Đối với trường hợp đã áp dụng tại Khoản 1, Khoản 3 và Khoản 6 Phụ lục 5 thì không áp dụng theo Phụ lục 2, Phụ lục 3 và Phụ lục 4.

Điều 11. Giá các loại đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh (trừ trường hợp quy định tại Điều 8, Điều 9 và Điều 10 Quy định này).

1. Giá đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nông nghiệp khác được quy định tại Khoản 4, Khoản 5 và Khoản 7 Phụ lục 5.

2. Giá đất bãi bồi ven sông Hậu, đất cồn mới nổi trên sông, đất sông, ngòi, kênh rạch; đất bãi bồi ven biển khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp được quy định tại Khoản 8 và Khoản 9 Phụ lục 5.

3. Giá đất nông nghiệp khác được xác định bằng tỷ lệ % đất trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí.

Chương IV GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 12. Giá đất ở tại đô thị và giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được quy định tại Phụ lục 1, Khoản 7 và Khoản 8 Phụ lục 6

1. Giá đất ở tại đô thị quy định tại Phụ lục 1, Khoản 7 và Khoản 8 Phụ lục 6 được áp dụng như sau:

Giá đất ở tại các vị trí của các đường phố, đoạn đường phố quy định tại Phụ lục 1 được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở

xuống tính từ mép lộ giới. Từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến mét thứ 70, giá đất ở được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền đường trước đó và từ mét thứ trên 70 trở lên được tính bằng 25% giá đất ở mặt tiền đường trước đó, nhưng không thấp hơn 250.000 đồng/m² đối với địa bàn thành phố Sóc Trăng; không thấp hơn 200.000 đồng/m² đối với địa bàn thị trấn các huyện, các phường thuộc thị xã Ngã Năm và thị xã Vĩnh Châu.

2. Đối với đất ở tại nông thôn quy định tại Phụ lục 1 và Khoản 7 Phụ lục 6 được áp dụng như sau:

Giá đất ở tại các vị trí của khu vực 1 và khu vực 2 của các tuyến đường, hẻm được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở xuống tính từ mép lộ giới; từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến mét thứ 70, giá đất ở được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền và từ mét thứ trên 70 trở lên được tính bằng 25% giá đất ở mặt tiền trước đó, nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m².

3. Việc áp dụng tính thâm hậu thửa đất tại Khoản 1 và 2 Điều này chỉ áp dụng cho các thửa đất có cạnh tiếp giáp các trục đường giao thông và các thửa đất liền kề phía sau thửa đất có cạnh tiếp giáp trục đường giao thông với điều kiện phải cùng một chủ sử dụng đất.

4. Đối với các tuyến đường giao thông có một bên đường tiếp giáp mương lộ đang sử dụng vào mục đích công cộng, phía bên mương lộ chưa được quy định giá đất trong các phụ lục thì giá đất phía bên mương lộ được tính như sau:

a) Trường hợp phía bên mương lộ không có đường giao thông thì thửa đất có cạnh tiếp giáp mương lộ được tính bằng 60% giá thửa đất có cùng vị trí, khu vực phía bên không có mương lộ của cùng tuyến đường.

b) Trường hợp phía bên mương lộ có đường giao thông nhưng chưa quy định giá trong phụ lục, thì thửa đất cặp đường giao thông được tính bằng 70% giá thửa đất có cùng vị trí, khu vực phía bên không có mương lộ của cùng tuyến đường; trường hợp đường giao thông bên mương lộ đầu nối vào tuyến đường có trong bảng giá đất; mức giá áp dụng tính cho thửa đất là mức giá có giá trị cao nhất khi áp dụng tính theo Điểm này và tính theo hệ số hẻm quy định tại Điều 13 Quy định này.

5. Trường hợp thửa đất có hình thể đặc biệt, bao gồm các thửa đất cùng một chủ sử dụng hoặc đang thuê đất để thực hiện cho cùng dự án, mục đích sử dụng chung (hình cổ chai, hình chữ T ngược, hình chữ L, hình tam giác ...); giá đất thâm hậu 30 mét chỉ áp dụng đối với phần diện tích có cạnh tiếp giáp trực tiếp với H.L.A.T.Đ.B chiếu vuông góc với đường phân định giữa chiều rộng mặt tiền chiếu thâm hậu trong phạm vi 30 mét; phần diện tích còn lại trong phạm vi thâm hậu 30 mét được áp giá theo giá đất phạm vi mét thứ trên 30 đến mét thứ 70.

6. Giá đất trong khung giá đất, bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm. Trường hợp, thời

hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giá đất của thời hạn sử dụng đất được xác định theo công thức sau:

Giá đất của thời hạn sử dụng đất = (bằng) Giá đất tại bảng giá đất chia (:) 70 x (nhân) thời hạn sử dụng đất.

Điều 13. Giá đất tại các hẻm chưa được quy định tại Phụ lục 1

Đối với đất ở tại các đường hẻm đầu nối vào các tuyến đường nêu tại Phụ lục 1 nhưng chưa được quy định giá tại Phụ lục 1, kể cả các hẻm của hẻm mà hẻm chính đầu nối vào các tuyến đường đã quy định giá tại Phụ lục 1. Giá đất được tính theo giá các thửa đất ở giáp với các tuyến đường mà hẻm đó đầu nối nhân với hệ số sau:

1. Hẻm có chiều rộng trên 4 mét:

a) Vị trí 1: Thửa đất có cạnh tiếp giáp với hẻm, trong phạm vi từ đầu hẻm vào 300 mét và mét thứ 300 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,25.

b) Vị trí 2: Thửa đất có cạnh tiếp giáp với hẻm, trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 đến mét thứ 500 tính từ đầu hẻm và mét thứ 500 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,20.

c) Vị trí 3: Các thửa đất còn lại có cạnh tiếp giáp với hẻm, trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2, hệ số 0,15.

2. Hẻm có chiều rộng 2 mét đến dưới 4 mét:

a) Vị trí 1: Thửa đất có cạnh tiếp giáp với hẻm, trong phạm vi từ đầu hẻm vào không quá 150 mét và mét thứ 150 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,20.

b) Vị trí 2: Thửa đất có cạnh tiếp giáp với hẻm, trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 đến mét thứ 250 tính từ đầu hẻm và mét thứ 250 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,15.

c) Vị trí 3: Các thửa đất còn lại có cạnh tiếp giáp với hẻm, trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2, hệ số 0,10.

3. Hẻm có chiều rộng dưới 2 mét:

a) Vị trí 1: Thửa đất nằm trong phạm vi từ đầu hẻm vào không quá 100 mét và mét thứ 100 nằm trong thửa đất nào thì tính hết ranh thửa đất đó, hệ số 0,15.

b) Vị trí 2: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 đến mét thứ 200 tính từ đầu hẻm và mét thứ 200 nằm trong thửa đất nào thì tính hết ranh thửa đất đó, hệ số 0,10.

c) Vị trí 3: Các thửa đất còn lại nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2 đến hết hẻm, hệ số 0,05.

4. Hẻm của hẻm (hẻm phụ)

a) Hẻm thông ra hẻm chính đầu nối vào tuyến đường giao thông có chiều rộng hẻm và kết cấu hạ tầng bằng hoặc tương đương với hẻm chính, giá đất của hẻm được tính hệ số, khoảng cách so với đường giao thông mà hẻm chính đầu nối vào theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều này.

b) Hẻm tiếp giáp với hẻm chính đầu nối vào tuyến đường giao thông có chiều rộng mặt hẻm nhỏ hơn hẻm chính một cấp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 7 Quy định này, giá đất được tính bằng 80% giá đất của hẻm chính mà thửa đất có hẻm đó đầu nối vào.

c) Hẻm tiếp giáp với hẻm chính đầu nối vào tuyến đường giao thông có chiều rộng mặt hẻm nhỏ hơn hẻm chính 02 cấp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 7 Quy định này, giá đất được tính bằng 70% giá đất của hẻm chính mà thửa đất có hẻm đó đầu nối vào.

5. Giá đất các vị trí 1, 2 và 3 quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều này được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở xuống tính từ mép hẻm giới; từ mét thâm hậu thứ trên 30 trở lên đến mét thứ 70 giá đất ở được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền hẻm và mét thứ trên 70 trở lên bằng 25% giá đất ở mặt tiền hẻm. Giá đất trong các đường hẻm được tính theo quy định trên nhưng không thấp hơn 250.000 đồng/m² đối với địa bàn thành phố Sóc Trăng; không thấp hơn 200.000 đồng/m² đối với địa bàn đô thị loại IV và đô thị loại V thuộc thị trấn của các huyện, thị xã; không thấp hơn 150.000 đồng/m² đối với địa bàn các xã còn lại; không áp dụng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp thửa đất nằm tại vị trí có nhiều đường hẻm thông nhau giáp với nhiều tuyến đường có mức giá khác nhau trong Phụ lục 1, mức giá áp dụng tính cho thửa đất là mức giá có giá trị cao nhất khi áp dụng Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều này để tính đối với các tuyến đường hoặc hẻm mà hẻm đó đầu nối vào.

Điều 14. Việc xác định địa danh, điểm đầu và điểm cuối của bước giá theo tuyến đường, đoạn đường, hẻm tại Phụ lục 1 được quy định như sau

1. Các địa danh chủ sử dụng đất, số thửa, số tờ bản đồ và các địa danh khác dùng để xác định điểm đầu, điểm cuối của bước giá, giới hạn đoạn đường, hẻm được sử dụng trong Phụ lục 1 là các địa danh được xác định tại thời điểm Ủy ban nhân tỉnh ban hành Quyết định quy định bảng giá các loại đất, được cập nhật, quản lý tại cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Việc nêu vị trí, điểm tiếp giáp giữa các mức giá theo tuyến đường, đoạn đường, hẻm tại Phụ lục 1 chỉ thể hiện ranh giới điểm đầu và điểm cuối của một bên đường, hẻm; ranh giới giá đất phía bên kia đường, hẻm được xác định là điểm đầu hoặc điểm cuối địa danh được nêu trong Phụ lục 1 theo đường vuông góc giao qua trục lộ giao thông, hẻm và giá đất được tính hết ranh thửa đất điểm cuối phía bên kia đường chiếu vuông góc qua.

3. Việc nêu giá đất từ một địa danh cụ thể về 02 phía với khoảng cách nhất định trên một đoạn đường, hẻm: Điểm cuối để xác định mức giá đất được tính hết ranh của đất tại mét thứ cuối cùng của khoảng cách đã xác định về 02 phía và 02 bên của đoạn đường, hẻm đó.

Điều 15. Xác định giá đất tại các tuyến đường giao nhau

Đất ở tại vị trí hai tuyến đường giao thông giao nhau tại ngã 03 hoặc ngã 04 mà thửa đất có 02 cạnh giáp với 02 tuyến đường giao thông thì giá đất ở được áp dụng cho thửa đất là giá đất ở tính theo tuyến đường có mức giá cao hơn và nhân với 1,2 (trừ trường hợp thửa đất giáp hẻm).

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo quy định hiện hành tại thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai (cơ quan tài nguyên và môi trường) chuyên thông tin địa chính đến cơ quan thuế.

2. Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật đất đai.

3. Trường hợp hồ sơ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, nếu đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà còn trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất (05 năm) thì vẫn tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất cho đến hết chu kỳ ổn định; sau khi hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định.

Điều 17. Đối với các dự án, công trình đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Trường hợp bồi thường chậm thì giá đất để áp dụng chính sách hỗ trợ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 18. Trách nhiệm của sở ngành liên quan

1. Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn cụ thể việc xác định khu dân cư tập trung, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt làm cơ sở để xác định giá đất.

2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố công bố việc áp dụng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh theo Quy định này và thường xuyên theo dõi, kiểm tra, báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân tỉnh./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Hiệu