

QUY ĐỊNH

Giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

(Kèm theo Quyết định số 53 /2013/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 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 giá các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003, Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

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, tài chính và các cơ quan, đơn vị 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.

Điều 2. Quy định giá các loại đất được áp dụng làm căn cứ để:

1. Tính thuế sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Tính tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất theo quy định Luật Đất đai.

3. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định Luật Đất đai.

4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai.

5. Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định pháp luật.

6. Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế theo quy định Luật Đất đai.

7. Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định pháp luật.

8. Những trường hợp khác theo quy định pháp luật.

Chương II **GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ, ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN** **VÀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

Điều 3. Giá đất ở tại đô thị và giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được quy định tại các Phụ lục 1, 5, 6, 7 và 8.

Điều 4.

1. Giá đất ở tại đô thị quy định tại các Phụ lục 1, 5, 6, 7 và 8 được áp dụng như sau:

a) Giá đất ở tại các vị trí của các đường phố, đoạn đường phố, hẻm quy định tại các Phụ lục 1, 5, 6, 7 và 8 được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ mét thứ 30 trở xuống tính từ mép lộ giới.

b) Từ mét thâm hậu 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 120.000 đồng/m² đối với địa bàn thành phố Sóc Trăng và không thấp hơn 100.000 đồng/m² đối với địa bàn thị trấn thuộc các huyện, các phường thuộc thị xã Vĩnh Châu và khu vực thuộc đô thị loại IV, loại V.

c) Giá đất ở tại đô thị thuộc khu vực còn lại (ngoại trừ đất ở đã quy định tại Điều 3 và Điều 5 Quy định này) trên địa bàn thành phố Sóc Trăng là 120.000 đồng/m²; trên địa bàn thị trấn thuộc các huyện, các phường thuộc thị xã Vĩnh Châu và khu vực thuộc đô thị loại IV, loại V là 100.000 đồng/m².

2. Đối với đất ở tại nông thôn quy định tại Phụ lục 1 và Phụ lục 5 được áp dụng như sau:

a) Giá đất ở tại các vị trí của khu vực 1 và khu vực 2 quy định tại Phụ lục 1 và Phụ lục 5 được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ mét thứ 30 trở xuống tính từ mép lộ giới (đối với đường bộ) và có chiều sâu thâm hậu từ mét thứ 50 trở xuống tính từ mép hành lang bảo vệ đường thủy (đối với đường thủy).

b) Đối với đất ở giáp đường bộ, 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 bằng 25% giá đất ở mặt tiền, nhưng không thấp hơn 80.000 đồng/m².

c) Đối với đất ở giáp đường thủy, từ mét thâm hậu thứ trên 50 đến mét thứ 100 được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền và từ mét thứ trên 100 trở lên bằng 25% giá đất ở mặt tiền, nhưng không thấp hơn 80.000 đồng/m².

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

a) Trường hợp phía bên nương lộ không có đường đal, giá đất ở cặp nương lộ được tính bằng 60% giá đất ở phía bên không có nương lộ của tuyến đường.

b) Trường hợp phía bên kia nương lộ có đường đal, giá đất ở cặp đường đal được tính bằng 70% giá đất ở phía bên không có nương lộ của tuyến đường.

Điều 5. Đối với các đường hẻm đầu nối với các tuyến đường nêu tại Phụ lục 1, nhưng chưa thể hiện tại Phụ lục 1, giá đất ở 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 cấp 1:

a) Vị trí 1: Thửa đất nằm trong phạm vi từ đầu hẻm vào không quá 300 m và mét thứ 300 nằm trong thửa đất nào thì lấy hết ranh thửa đất đó, hệ số là 0,25.

b) Vị trí 2: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 vào đến 500 m và mét thứ 500 nằm trong thửa đất nào thì lấy hết ranh thửa đất đó, hệ số là 0,20.

c) Vị trí 3: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2 vào trên 500 m hoặc trong các hẻm của hẻm, hệ số là 0,15.

2. Hẻm cấp 2:

a) Vị trí 1: Thửa đất nằm trong phạm vi từ đầu hẻm vào không quá 100 m và mét thứ 100 nằm trong thửa đất nào thì lấy hết ranh thửa đất đó, hệ số là 0,20.

b) Vị trí 2: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 vào đến 200 m và mét thứ 200 nằm trong thửa đất nào thì lấy hết ranh thửa đất đó, hệ số là 0,15.

c) Vị trí 3: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2 vào trên 200 m hoặc trong hẻm của hẻm, hệ số là 0,10.

3. Hẻm cấp 3:

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

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

c) Vị trí 3: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2 vào trên 200 m hoặc trong các hẻm của hẻm, hệ số là 0,05.

4. Giá đất tại các vị trí 1, 2 và 3 quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ mét thứ 30 trở xuống tính từ mép lộ giới. Từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến thứ mét thứ 70, giá đất ở được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền hẻm và từ 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 120.000 đồng/m² đối với địa bàn thành phố Sóc Trăng; không thấp hơn 100.000 đồng/m² đối với địa bàn thị trấn, phường thuộc thị xã, đô thị loại IV và loại V của các huyện, thị xã; không thấp hơn 80.000 đồng/m² đối với địa bàn các xã.

Trường hợp thửa đất nằm tại vị trí có nhiều đường hẻm thông nhau giáp với nhiều tuyến đường, giá đất ở của đường để làm căn cứ tính giá cho hẻm là đường có khoảng cách gần nhất đến vị trí thửa đất đó.

5. Xác định địa danh điểm đầu và điểm cuối của mức giá theo tuyến đường tại Phụ lục 1:

a) Việc nêu vị trí, điểm tiếp giáp giữa các mức giá đất theo tuyến đường chỉ thể hiện ranh giới điểm đầu và điểm cuối của 01 bên đường; phía bên kia đường được quy định như sau: Đối với các tuyến đường giao thông, giá đất ở thể hiện trong Phụ lục 1 đã nêu địa danh cụ thể vị trí đầu và cuối một bên đường của 01 đoạn giá; ranh giới giá đất phía bên kia đường được xác định là điểm đầu hoặc điểm cuối của ranh thửa đất nằm đối diện với điểm cuối hoặc điểm đầu địa danh được nêu trong Phụ lục 1 theo đường vuông góc giao qua trục lộ giao thông.

b) Việc nêu giá đất từ một địa danh cụ thể về 02 phía với khoảng cách nhất định: Điểm cuối để xác định mức giá đất được tính là hết ranh thửa đất tại mét cuối cùng của khoảng cách đã xác định; ranh giới giá đất phía bên kia trục giao thông được xác định là điểm đầu hoặc điểm cuối của ranh thửa đất nằm đối diện với điểm cuối hoặc điểm đầu địa danh được xác định nêu trên theo đường vuông góc giao qua trục giao thông.

Điều 6. Đất ở tại góc đường (đối với các tuyến đường nêu tại các Phụ lục 1, không kể các đường hẻm) có 2 cạnh giáp với 2 đường thì giá đất ở được áp dụng là giá đất ở của tuyến đường có giá cao hơn nhân với hệ số 1,2.

Điều 7.

1. Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất làm muối và đất nông nghiệp khác trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố được quy định tại các Phụ lục 2, 3, 4 và 5.

2. Đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm trên địa bàn tỉnh chưa được xác định khu vực, vị trí và mức giá tại các phụ lục: Căn cứ giá đất trồng cây hàng năm có cùng khu vực, vị trí để xác định mức giá cụ thể.

3. Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở; đất nông nghiệp nằm trong trong khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông

thôn; thửa đất nông nghiệp có cạnh tiếp giáp với Quốc lộ, đường Tỉnh, đường Huyện trong phạm vi 100 m tính từ mép đường lộ (ngoại trừ thành phố Sóc Trăng), giá đất tính theo quy định Khoản 10 Phụ lục 5.

Việc xác định khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn thực hiện theo quy định hiện hành.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản tương ứng với khu vực và vị trí quy định tại Phụ lục 4. Trường hợp sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng, khai thác thủy sản thì căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí hoặc tại vùng lân cận gần nhất (nếu không có liền kề) để xác định mức giá cụ thể.

Chương III

GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP VÀ CÁC LOẠI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP CÒN LẠI (KHÔNG BAO GỒM ĐẤT Ở)

Điều 8. Giá đất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng không bao gồm đất ở tại các Phụ lục 1, 5, 6, 7 và 8, được áp dụng theo các vị trí tương ứng vị trí đất ở tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn, cụ thể như sau:

1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, y tế, giáo dục - đào tạo: Mức giá được xác định bằng 70% giá đất ở có cùng khu vực, vị trí; trong đó, mức giá thấp nhất trên địa bàn 04 phường thuộc thị xã Vĩnh Châu là 80.000 đồng/m².

2. Giá đất ở có cùng vị trí nêu tại Khoản 1 Điều này được xác định theo quy định tại Điều 3, 4, 5, 6 Quy định này.

Điều 9. Việc xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của thửa đất được xác định trên cơ sở giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 10.

1. Đối với giá đất sản xuất, kinh doanh Nhà nước cho thuê trong các khu công nghiệp, các khu du lịch được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành riêng thì không áp dụng mức giá theo Điều 8 Quy định này.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ và đất sử dụng vào mục đích công cộng (trừ đất ở và các loại đất tại Khoản 1 Điều 8 Quy định này, Khoản 1 Điều này và Khoản 7 Phụ lục 5): Giá đất được căn cứ vào giá đất ở có cùng khu vực, vị trí hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trong trường hợp không có đất ở liền kề) để xác định mức giá cụ thể theo quy định tại Điều 3, 4, 5, 6 Quy định này.

3. Giá đất Phi nông nghiệp khác trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được xác định theo Khoản 7 Phụ lục 5.

Điều 11. Đối với nhóm đất bãi bồi ven sông Hậu, ven biển, đất còn mới nổi trên sông, đất chưa đưa vào sử dụng, khi đưa đất vào sử dụng, giá đất được xác định theo Quyết định của cấp có thẩm quyền.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Đối với trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

Điều 13. 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 tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng 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 theo Quy định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 14. Trách nhiệm của sở, ngành liên quan

1. Sở Xây dựng chủ trì thực hiện, hướng dẫn cụ thể việc xác định vị trí trung tâm xã và khu dân cư tập trung đã được phê duyệt quy hoạch làm cơ sở để xác định giá đất.

2. 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 thuộc tỉnh công

bổ 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
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hiếu