

QUY ĐỊNH

**Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 – 2024
trên địa bàn tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 70/2019/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 114 của Luật Đất đai như 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. Hỗ trợ chuyển đổi nghề cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 2. Các loại đất được quy định trong Bảng giá đất gồm

1. Đất nông nghiệp gồm các loại đất:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất rừng phòng hộ;

- đ) Đất rừng đặc dụng;
- e) Đất nuôi trồng thủy sản;
- g) Đất nông nghiệp khác.

2. Đất phi nông nghiệp gồm các loại đất:

- a) Đất ở gồm đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn;
- b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- d) 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, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; 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;

e) Đất thương mại, dịch vụ;

g) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, 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 và đất công trình công cộng khác;

h) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

i) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

k) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

l) 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.

Điều 3. Giá đất của các loại đất có thời hạn

Giá đất đối với các loại đất sử dụng có thời hạn theo quy định của Luật Đất đai được áp dụng tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

Chương II CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 4. Đất nông nghiệp

Việc xác định vị trí đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã hoặc đơn vị

hành chính cấp huyện căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm (đối với đất nuôi trồng thủy sản) và vị trí đất theo Bảng giá đất như sau:

1. Đối với thửa đất nông nghiệp tiếp giáp Quốc lộ, Tỉnh lộ, đường liên xã, lộ giao thông nông thôn, giao thông thủy được xác định như sau:

a) Giới hạn cự ly tiếp giáp trong phạm vi 150 mét tính từ chân lộ, bờ sông, bờ kênh hiện hữu (phần phía trong tiếp giáp các thửa đất) được xác định là vị trí 1;

b) Giới hạn cự ly từ trên 150 mét đến 450 mét được xác định là vị trí 2;

c) Các khu vực còn lại được xác định cụ thể trong Bảng giá đất (chỉ có một vị trí duy nhất).

2. Giá đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ và rừng đặc dụng chỉ phân thành một vị trí duy nhất.

3. Giá đất trong một số trường hợp cụ thể:

a) Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì giá đất tính bằng 02 lần giá đất trồng cây lâu năm của cùng vị trí 1 nhưng không được cao hơn giá đất ở liền kề;

b) Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn hiện hữu, trong địa giới hành chính phường, thị trấn được xác định là vị trí 1 (trừ trường hợp có giá cụ thể trong Bảng giá đất).

Điều 5. Đất ở tại nông thôn

Giá đất ở nông thôn xác định theo từng đường, đoạn đường hoặc khu vực căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại, văn hóa, giáo dục.

1. Đất ở nông thôn tại trung tâm hành chính xã và chợ xã (kể cả chợ nông thôn) được xác định giá đất cụ thể như sau:

Giới hạn phạm vi 100 mét tính từ tim đường hiện hữu đối với các đường đi vào trung tâm hành chính xã, chợ xã và chợ nông thôn. Trừ các trường hợp đã được xác định cụ thể trong Bảng giá đất.

2. Đất ở tại nông thôn có 2 vị trí:

a) Vị trí 1: Là thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường tính bằng 100% giá đất (kể cả các thửa đất liền kề phía sau nhưng cùng một chủ sử dụng trong phạm vi 50 mét tính từ ranh tiếp giáp đường);

b) Vị trí 2: Phần còn lại của thửa đất có chiều sâu trên 50 mét tính từ ranh

tiếp giáp đường hoặc trong hẻm được tính bằng 60% giá đất vị trí 1. Trường hợp giá đất ở vị trí 2 thấp hơn giá đất ở nông thôn tối thiểu của Chính phủ quy định thì giá đất bằng khung giá đất ở tối thiểu theo quy định của Chính phủ.

3. Giá đất ở khu vực còn lại được xác định cụ thể trong Bảng giá đất thì chỉ xác định một vị trí (không xác định vị trí 2).

Điều 6. Đất ở tại đô thị

Giá đất ở đô thị xác định theo từng đường, phố, đoạn đường, đoạn phố căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại, văn hóa, giáo dục.

1. Phân loại đường phố: Thành phố Long Xuyên, thành phố Châu Đốc được phân thành 04 loại đường phố; thị xã Tân Châu và các thị trấn được phân thành 03 loại đường phố. Đường phố loại 1 có giá đất cao nhất trong nội thành, nội thị.

2. Phân đoạn đường phố: Căn cứ cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi, đường phố được phân nhiều đoạn đường có mức giá khác nhau.

3. Phân loại vị trí: Mỗi đường phố hoặc đoạn đường phố được phân tối đa 04 vị trí:

a) Thành phố Long Xuyên, thành phố Châu Đốc và thị xã Tân Châu:

- Vị trí 1: Thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố có mức giá cao nhất (kể cả các thửa đất liền kề phía sau nhưng cùng một chủ sử dụng trong phạm vi 25 mét tính từ ranh tiếp giáp đường);

- Vị trí 2: Phần còn lại của thửa đất có chiều sâu trên 25 mét đến 50 mét tính từ ranh tiếp giáp đường hoặc thửa đất trong hẻm của đường phố có độ rộng lớn hơn 3 mét, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh (như mặt đường láng nhựa hoặc láng xi măng, hệ thống cấp điện, nước tương đối hoàn chỉnh) giá đất bằng 60% của vị trí 1;

- Vị trí 3: Phần còn lại của thửa đất có chiều sâu trên 50 mét đến 75 mét tính từ ranh tiếp giáp đường hoặc thửa đất trong hẻm của đường phố có độ rộng từ 2 mét đến 3 mét, điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2, giá đất bằng 40% của vị trí 1;

- Vị trí 4: Phần còn lại của thửa đất có chiều sâu trên 75 mét tính từ ranh tiếp giáp đường hoặc thửa đất trong hẻm của đường phố có độ rộng nhỏ hơn 2 mét hay hẻm của hẻm thuộc vị trí 2 hoặc vị trí 3, có điều kiện sinh hoạt kém, giá đất bằng 20% của vị trí 1 (kể cả các thửa đất có lối đi nhỏ). Trừ các đường hẻm đã được xác định giá đất cụ thể trong Bảng giá đất.

b) Các thị trấn

- Vị trí 1: Thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố, có mức giá cao nhất (kể cả các thửa đất liền kề phía sau nhưng cùng một chủ sử dụng trong phạm vi 25 mét tính từ ranh tiếp giáp đường);

- Vị trí 2: Phần còn lại của thửa đất có chiều dài trên 25 mét đến 50 mét tính từ ranh tiếp giáp đường hoặc thửa đất trong hẻm của đường phố có độ rộng lớn hơn 2,5 mét, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, giá đất bằng 60% của vị trí 1;

- Vị trí 3: Phần còn lại của thửa đất có chiều sâu trên 50 mét đến 75 mét tính từ ranh tiếp giáp đường hoặc thửa đất trong hẻm của đường phố có độ rộng từ 1,5 mét đến 2,5 mét, điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2, giá đất bằng 40% của vị trí 1;

- Vị trí 4: Phần còn lại của thửa đất có chiều sâu trên 75 mét tính từ ranh tiếp giáp đường hoặc thửa đất trong hẻm của đường phố có độ rộng nhỏ hơn 1,5 mét hay hẻm của hẻm thuộc vị trí 2 hoặc vị trí 3, có điều kiện sinh hoạt kém, giá đất bằng 20% của vị trí 1 (kể cả các thửa đất có lỗi đi nhờ).

4. Trường hợp giá đất ở vị trí 2, 3, 4 thấp hơn khung giá đất ở tối thiểu của Chính phủ thì giá đất bằng khung giá đất ở tối thiểu của Chính phủ.

Điều 7. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn thì giá đất bằng 60% giá đất ở liền kề. Trường hợp giá đất thấp hơn Khung giá tối thiểu của Chính phủ quy định thì giá đất bằng Khung giá tối thiểu của Chính phủ.

2. Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn thì giá đất bằng 70% giá đất ở liền kề. Trường hợp thấp hơn Khung giá tối thiểu của Chính phủ quy định thì giá đất bằng Khung giá tối thiểu của Chính phủ.

Điều 8. Giá một số loại đất khác

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp của Nhà nước, ngoài công lập gồm (đất xây dựng cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác); đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, đất thương mại dịch vụ - kết hợp cao ốc văn phòng. Giá đất bằng giá đất ở liền kề.

2. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh và đất phi nông nghiệp khác. Giá đất bằng 60% giá đất ở liền kề.

3. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá đất bằng với giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì giá đất bằng với giá đất phi nông nghiệp liền kề. Trường hợp giáp với đất phi nông nghiệp có nhiều mức giá khác nhau thì giá đất bằng giá bình quân của giá các loại đất phi nông nghiệp liền kề.

4. Đối với các loại đất nông nghiệp khác thì giá đất bằng với giá đất nông nghiệp liền kề có giá cao nhất.

5. Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao

đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực liền kề.

6. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng của các tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình và cá nhân, giá đất bằng 50 % giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại, dịch vụ) nhưng không được thấp hơn giá đất nông nghiệp liền kề có giá cao nhất.

Điều 9. Đất khu vực giáp ranh

1. Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận tỉnh An Giang tối đa 1.000 mét;

b) Đối với đất phi nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận tỉnh An Giang tối đa 500 mét;

c) Đối với khu vực giáp ranh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng chủ yếu từ 100 m trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa phận của tỉnh An Giang theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này. Trường hợp chiều rộng của sông, hồ, kênh chủ yếu trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Đất tại khu vực giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố; xã, phường, thị trấn trong tỉnh

a) Đối với đất nông nghiệp tại các khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các huyện, thị xã, thành phố vào sâu địa phận mỗi bên là 500 mét. Khu vực giáp ranh giữa các xã, phường, thị trấn trong cùng huyện, thị, thành phố thì xác định hết thửa đất từ đường địa giới về mỗi bên và vào sâu 300 mét;

b) Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 300 mét;

c) Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 200 mét;

d) Đất ở nông thôn tại khu vực giáp ranh là Quốc lộ thì phạm vi tiếp giáp tối đa là 100 mét kể từ chân lộ giới hiện hữu; đất ở nông thôn tại khu vực giáp ranh là Tỉnh lộ, đường liên huyện, đường liên xã thì phạm vi tiếp giáp tối đa là 50 mét kể từ chân lộ giới hiện hữu;

đ) Trường hợp xác định giới hạn đường ranh để tính giá đất vùng giáp ranh mà dẫn đến các thửa đất liền kề cùng một chủ sử dụng có 02 mức giá khác nhau thì toàn bộ thửa đất đó được tính theo giá đất có mức giá cao nhất.

3. Việc xác định giá đất tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được xác định

bằng giá bình quân của cùng một loại đất tại khu vực giáp ranh (giá bình quân này chỉ áp dụng cho vùng có giá đất thấp, đối với vùng có giá đất cao thì tính theo giá đất cao).

Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhưng tối đa không quá 30%.

Điều 10. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Thửa đất nằm ngay giao lộ (tiếp giáp từ 2 mặt tiền đường hiện hữu trở lên) hoặc tiếp giáp mặt tiền 02 tuyến đường khác nhau (không giao nhau) thì các vị trí đất tính theo giá đất của tuyến đường có giá cao nhất và nhân 1,2 lần.

2. Trường hợp khu vực giáp ranh giữa đất tại đô thị với đất tại nông thôn hoặc trên cùng một trục đường được chia thành các đoạn có mức giá khác nhau thì giá đất tại vị trí tiếp giáp giữa 02 mức giá giáp nhau được tính giá như sau:

a) Đối với đất ở tại đô thị giáp ranh giữa 02 mức giá khác nhau thì giá đất được tính bình quân của đoạn giáp ranh trong phạm vi 50 mét (giá bình quân này chỉ áp dụng cho vùng có giá đất thấp, đối với vùng có giá đất cao thì tính theo giá cao);

b) Đối với đất ở tại đô thị giáp ranh với đất ở tại nông thôn thì giá đất được tính bình quân của 02 giá giáp ranh trong phạm vi 100 mét (giá bình quân này chỉ áp dụng cho vùng có giá đất thấp, đối với vùng có giá đất cao thì tính theo cao hơn);

c) Đối với đất ở tại nông thôn cùng một trục đường, tuyến đường (trong 01 đơn vị hành chính cấp xã) có mức giá khác nhau thì giá đất được tính bình quân của đoạn giáp ranh trong phạm vi 150 mét (giá bình quân này chỉ áp dụng cho vùng có giá đất thấp, đối với vùng có giá đất cao thì tính theo giá cao).

3. Đối với thửa đất có vị trí tiếp giáp mặt tiền đường hiện hữu mà bị ngăn cách bởi mương lộ (kênh, mương hiện hữu cặp trục lộ giao thông là đất công) thì giá đất bằng 80% giá đất tiếp giáp mặt tiền đường.

4. Đối với thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân không tiếp giáp với mặt tiền đường mà tiếp giáp với thửa đất phía trước của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đó đang quản lý sử dụng (thửa đất này tiếp giáp với mặt tiền đường) thì xác định như sau:

a) Đất tại đô thị vị trí 1 tính từ mốc lộ giới theo quy định hiện hành vào đến 25 mét; vị trí 2 tính từ trên 25 mét đến 50 mét; vị trí 3 tính từ trên 50 mét đến 75 mét, phần còn lại là vị trí 4 nhưng giá đất không được thấp hơn giá đất nông nghiệp liền kề có giá cao nhất;

b) Đất tại nông thôn vị trí 1 tính từ mốc lộ giới theo quy định hiện hành trở vào đến 50 mét, phần còn lại là vị trí 2 nhưng giá đất không được thấp hơn giá đất nông nghiệp liền kề có giá cao nhất.

5. Đối với các dự án xây dựng khu dân cư do tổ chức kinh tế đầu tư thì vị trí đất được xác định như sau:

a) Đối với đất tại đô thị thì các lô nền tiếp giáp mặt tiền đường hiện hữu được xác định là vị trí 1 vào 25 mét; vị trí 2 tính từ trên 25 mét đến 50 mét; vị trí 3 tính từ trên 50 mét đến 75 mét, phần còn lại là vị trí 4 nhưng giá đất không được thấp hơn giá đất nông nghiệp liền kề có giá cao nhất.

b) Đối với đất tại nông thôn thì các lô nền tiếp giáp mặt tiền đường hiện hữu được xác định là vị trí 1, các lô nền còn lại được xác định là vị trí 2 nhưng giá đất không được thấp hơn giá đất nông nghiệp liền kề có giá cao nhất.

6. Đối với các đường dân sinh dọc theo chiều dài hai bên cầu:

a) Thành phố Long Xuyên, thành phố Châu Đốc và thị xã Tân Châu:

- Đối với các đường có độ rộng từ 03 mét trở lên, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, cơ sở hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, giá đất tính bằng 80% vị trí 1 đường chính liền kề với đường dân sinh;

- Đối với các đường có độ rộng dưới 03 mét, điều kiện sinh hoạt kém, cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh, giá đất tính bằng 60% vị trí 1 đường chính liền kề với đường dân sinh.

b) Các huyện:

- Đối với các đường có độ rộng từ 2,5 mét trở lên, điều kiện sinh hoạt thuận lợi, giá đất tính bằng 80% vị trí 1 đường chính liền kề với đường dân sinh;

- Đối với các đường có độ rộng dưới 2,5 mét, điều kiện sinh hoạt kém, giá đất tính bằng 60% vị trí 1 của đường chính liền kề với đường dân sinh.

7. Đối với các lô nền tại các khu dân cư do tổ chức kinh tế đầu tư chuyển nhượng cho các hộ dân để bố trí tái định cư thì giá đất được xác định theo giá bán nền tái định cư của phương án bồi thường đã được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc theo giá bán nền tái định cư được cấp thẩm quyền chấp thuận.

8. Đối với các lô nền trong các khu dân cư do các tổ chức kinh tế đầu tư mới theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa bàn giao cơ sở hạ tầng cho Nhà nước quản lý hoặc đã bàn giao mà chưa có giá đất trong Bảng giá đất thì việc xác định nghĩa vụ tài chính căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng thực tế theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lần tiếp theo thì giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính được căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng thực tế nhưng không được thấp hơn giá đất chuyển nhượng của chủ đầu tư bán lần đầu.

9. Đối với trường hợp thửa đất thuộc vị trí của nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì giá đất được xác định theo vị trí của tuyến đường mà thửa đất đó có giá đất cao nhất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất

1. Các trường hợp điều chỉnh Bảng giá đất:
 - a) Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
 - b) 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;
 - c) 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.
2. Nội dung điều chỉnh Bảng giá đất:
 - a) Điều chỉnh giá của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong Bảng giá đất;
 - b) Điều chỉnh Bảng giá đất tại một vị trí đất hoặc một số vị trí đất hoặc tất cả các vị trí đất.
3. Giá đất trong Bảng giá đất điều chỉnh phải phù hợp với Khung giá đất và quy định về mức chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Trong quá trình tổ chức thực hiện, các khó khăn, vướng mắc cụ thể từng trường hợp, từng vị trí đất, từng dự án thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các Sở, Ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.
2. Đối với các tuyến đường, khu vực chưa được quy định giá đất trong Bảng giá đất thì trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định giá đất để áp dụng trong thời gian Bảng giá đất chưa được sửa đổi, bổ sung theo quy định, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 10 của Quy định này.
3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc tổ chức thực hiện theo thẩm quyền; tổ chức mạng lưới theo dõi biến động giá đất trên địa bàn toàn tỉnh; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ định giá đất.
4. Các Sở, ngành theo chức năng có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện giá đất theo Quy định này./.

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

Lê Văn Nung

