ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 42 /2019/QĐ-UBND	*Quảng Ninh, ngày 27 tháng 12 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015; Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 "Quy định về giá đất"; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 "Quy định về khung giá đất"; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 "Quy định về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai" của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường "Quy định về 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 225/2019/NQ-HĐND ngày 07/12/2019 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Quảng Ninh khóa XIII kỳ họp thứ 15 "Thông qua phương án giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024";

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1114/TTr-TNMT ngày 23/12/2019; Thông báo thẩm định số 4918/TB-HĐTĐG ngày 07/11/2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 306/BC-STP ngày 17/12/2019 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024 như sau:

1. Giá đất ở: Giá đất ở được xác định theo các quy định sau:

a) Bảng giá đất ở được quy định tại Phụ lục số I kèm theo Quyết định này.

b) Việc xác định giá đất ở của thửa đất có vị trí góc, thửa đất chênh cốt và thửa đất có hình dạng đặc biệt:

b1) Đối với thửa đất ở tại đô thị có vị trí góc bám từ 2 mặt đường trở lên trong đó có ít nhất 2 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì giá đất được tính bằng 1,2 lần mức giá cao nhất của mặt đường tiếp giáp với thửa đất theo vị trí quy định tại bảng giá quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này.

b2) Đối với thửa đất ở tại đô thị có vị trí góc bám từ 2 mặt đường trở lên trong đó chỉ có 01 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì giá đất được tính bằng 1,1 lần mức giá cao nhất của mặt đường tiếp giáp với thửa đất theo vị trí quy định tại bảng giá quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này.

b3) Đối với thửa đất ở tại đô thị có vị trí góc bám 01 mặt đường rộng từ 3m trở lên và 01 mặt thoáng thì giá đất được tính bằng 1,05 lần mức giá của mặt đường tiếp giáp với thửa đất theo vị trí quy định tại bảng giá quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này.

b4) Đối với thửa đất bám đường có độ chênh cốt cao (hoặc thấp hơn) so với mặt đường:

+ Từ 1,0 m đến dưới 2 m giá đất tính bằng 90% giá đất ở theo vị trí, khu vực quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này.

+ Từ 2 m đến dưới 3 m giá đất tính bằng 80% giá đất ở theo vị trí, khu vực quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này.

+ Từ 3 m trở lên giá đất tính bằng 70% giá đất ở cùng vị trí, cùng khu vực quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này.

b5) Đối với thửa đất ở có hình dạng đặc biệt (chữ L, U, ┤, ├, ┴, ┼...) mà cạnh bám đường chính nhỏ hơn so với chiều sâu của thửa đất và một phần diện tích thửa đất bị che khuất bởi nhà, công trình xây dựng, cảnh quan tự nhiên (núi đá, rừng cây...) thì giá của thửa đất đó được tính bằng 50% mức giá đất quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này.

b6) Trường hợp giá đất áp dụng các quy định giảm trừ tại Tiết b1, b2, b3, b4, b5, Điểm b, Khoản 1, Điều này thấp hơn mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá.

c) Không áp dụng các điều kiện của Điểm b, Khoản 1, Điều này để xác định giá đất cụ thể.

2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được xác định theo các quy định sau:

a) Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm bảng giá đất thương mại, dịch vụ và bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ) được quy định tại Phụ lục số I kèm theo Quyết định này và các yếu tố giảm trừ theo quy định tại Điểm b, c, d, Khoản 2, Điều này.

b) Quy định về chia lớp theo chiều sâu thửa đất để tính giá đối với thửa đất theo chiều sâu thửa đất so với mặt bám đường chính *(Mặt bám đường chính là cạnh của thửa đất bám đường có mức giá cao nhất có lối vào thửa đất)*.

b1) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bám đường chính dưới 30m *(tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSD đất của mặt bám đường*

chính) giá đất được tính bằng mức giá theo vị trí, khu vực quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này.

b2) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bám đường chính từ 30m đến 100m *(tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSD đất của mặt bám đường chính)* giá đất được tính như sau:

+ Lớp 1: 30% diện tích của thửa đất được tính theo giá đất tại vị trí, khu vực bám đường chính của thửa đất quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này;

+ Lớp 2: 70% diện tích còn lại của thửa đất được tính bằng 75% giá đất của lớp 1.

Công thức tính giá trị của thửa đất theo phương pháp chia lớp:

Giá trị của thửa đất = (30% x S x g) + (70% x S x g x 75%)

Trong đó: S: là diện tích thửa đất

g: Đơn giá đất tính theo vị trí, khu vực bám đường chính của thửa đất quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này.

b3) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bám đường chính trên 100m *(tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSD đất của mặt bám đường chính)* giá đất được tính như sau:

+ Lớp 1: 30% diện tích của thửa đất được tính theo giá đất tại vị trí, khu vực bám đường chính của thửa đất quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này;

+ Lớp 2: 30% diện tích tiếp theo của thửa đất được tính bằng 75% giá đất của lớp 1;

+ Lớp 3: 40% diện tích còn lại của thửa đất được tính bằng 50% giá đất của lớp 1.

Công thức tính giá trị của thửa đất theo phương pháp chia lớp:

Giá trị của thửa đất = (30% x S x g) + (30% x S x g x 75%) + (40% x S x g x 50%).

c) Quy định việc tính giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đối với thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bám đường có độ chênh cốt cao (hoặc thấp hơn) so với mặt đường áp dụng để tính giá đất:

+ Chênh cốt từ 1m đến dưới 2m giá đất tính bằng 90% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo vị trí, khu vực quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này và chia lớp theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều này.

+ Chênh cốt từ 2m đến dưới 3m giá đất tính bằng 80% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo vị trí, khu vực quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này và chia lớp theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều này.

+ Chênh cốt từ 3m trở lên giá đất tính bằng 70% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cùng vị trí, khu vực quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này và chia lớp theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều này.

d) Quy định việc tính giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đối với thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có hình dạng đặc biệt (chữ L, U, ┤, ├, ┴, ┼...) mà cạnh bám đường chính nhỏ hơn so với chiều sâu của thửa đất và một phần diện tích thửa đất bị che khuất bởi nhà, công trình xây dựng, cảnh quan tự nhiên (núi đá, rừng cây...) thì giá của thửa đất đó được tính bằng 75% mức giá đất quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này và chia lớp, chênh cốt theo quy định tại Điểm b, c, Khoản 2, Điều này.

e) Trường hợp giá đất áp dụng các quy định tại Điểm b, c, d, Điều này thấp hơn mức giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất đó.

f) Xác định giá đất đối với các trường hợp đặc thù:

Đối với thửa đất rộng nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường, thị trấn trở lên; thửa đất có diện tích trên 50.000m^2 có địa hình phức tạp tiếp giáp với nhiều vị trí giá đất khác nhau, có nhiều lối vào thửa đất không xác định được mặt bám đường chính hoặc thửa đất có độ chênh cốt lớn mà việc xác định giá đất theo quy định tại điểm 2.2, 2.3, 2.4, Điều này không phù hợp với thực tế thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND cấp huyện nơi có đất và các ngành liên quan kiểm tra thực địa, thống nhất áp dụng mức giá và tính toán các yếu tố giảm trừ cho phù hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định đối với từng trường hợp cụ thể. Trường hợp, cần phải điều chỉnh mức giá trong bảng giá đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng phương án điều chỉnh, báo cáo UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất để xem xét, thông qua trước khi quyết định.

g) Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại Phụ lục số II kèm theo Quyết định này và không áp dụng thêm các yếu tố giảm trừ theo quy định tại Điểm b, c, d, Khoản 2, Điều này.

3. Giá đất nông nghiệp:

a) Bảng giá đất nông nghiệp gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản được quy định tại Phụ lục số III kèm theo Quyết định này.

b) Giá các loại đất nông nghiệp khác.

+ Giá đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng tính bằng mức giá đất rừng sản xuất quy định tại xã, phường, thị trấn đó.

+ Đất nông nghiệp khác quy định tại Điểm h, Khoản 1, Điều 10, Luật Đất đai 2013 được tính bằng mức giá đã quy định cho loại đất nông nghiệp liền kề hoặc bằng mức giá đã quy định cho loại đất nông nghiệp ở khu vực lân cận trong cùng vùng (nếu không có đất liền kề). Trường hợp liền kề với loại đất nông nghiệp có mức giá khác nhau thì tính bằng mức giá cao nhất.

4. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thuỷ sản thì tính bằng 90% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo vị trí hoặc khu vực có thửa đất quy định tại Phụ lục số I kèm theo quyết định này.

Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản thì áp dụng theo giá đất nuôi trồng thuỷ sản có cùng vị trí, khu vực.

5. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định tại Điểm e, Khoản 2, Điều 10, Luật Đất đai 2013 tính bằng 50% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại dịch vụ) theo vị trí hoặc khu vực có thửa đất quy định tại Phụ lục số I kèm theo quyết định này.

6. Giá đất bãi triều: 5.000đ/m^2.

7. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp tính bằng 30% giá đất ở đối với vị trí, khu vực có thửa đất và được tính chia lớp theo chiều sâu thửa đất để tính giá đất theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều này (không tính yếu tố chênh cốt và vị trí góc).

8. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; Đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại Điểm k, Khoản 2, Điều 10, Luật Đất đai 2013 được tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại dịch vụ) theo vị trí hoặc khu vực có thửa đất quy định tại Phụ lục số I kèm theo quyết định này và các quy định giảm trừ tại Điểm b, c, d, e, f, Khoản 2, Điều này.

9. Giá 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, núi đá không có rừng cây) xác định bằng 90% mức giá tính theo phương pháp bình quân số học các mức giá của các loại đất liền kề được quy định kèm theo quyết định này.

Giá đất chưa sử dụng để phục vụ mục đích 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 của pháp luật; Xác định giá trị làm cơ sở xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật.

Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì được xác định bằng giá của loại đất cùng mục đích sử dụng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại vị trí liền kề hoặc khu vực lân cận đã được quy định trong bảng giá (nếu không có liền kề).

10. 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.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

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. Tính hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) và các sở, ngành có liên quan.

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Tổ chức theo dõi, cập nhật các thông tin chuyển nhượng về giá đất phổ biến trên thị trường ngay từ đầu năm để kịp thời tổng hợp điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất của địa phương mình theo quy định.

b) Phương án đề xuất điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất của địa phương phải gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 31/10 hàng năm để kịp thời tổng hợp, trình ban hành vào ngày 01/01 năm tiếp theo đảm bảo hiệu lực, hiệu quả áp dụng kịp thời cùng bảng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm do UBND tỉnh ban hành.

c) Thực hiện công tác báo cáo, thống kê đột xuất, định kỳ theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện quyết định này. Hướng dẫn, đôn đốc các địa phương thực hiện việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất khi có biến động theo quy định.

3. Các Sở ngành có liên quan: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tư pháp, Cục thuế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban Nhân dân các địa phương trong việc tổ chức thực hiện quyết định này và xây dựng phương án điều chỉnh, bổ sung giá đất.

Điều 4. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2020.

Điều 5: Các Ông (bà): Chánh Văn phòng đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục thuế Quảng Ninh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:**

- TT Tỉnh ủy, TT HĐND (để b/c);
- CT,P1,P2,P3,P4;
- Như điều 5;
- V0,V1,V2,V3,QLĐĐ1,2,3,TH1;
- Lưu: VT, QLĐĐ1.

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

Cao Tường Huy