

QUY ĐỊNH

**Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp
để áp dụng từ ngày 01/01/2026**

(Kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND ngày tháng 12 năm 2025
của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

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 về Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

Bảng giá các loại đất được sử dụng làm căn cứ để:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

m) Tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai; người sử dụng đất, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Đường chính: Là các đường phố tại đô thị (có tên bằng chữ hoặc bằng số, các đường phố chưa có tên) và đường giao thông chính tại nông thôn là quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện (Huyện lộ) và các tuyến đường tương đương khác (đường nối, đường dẫn, tuyến tránh), các đường giao thông trong các khu vực chợ, khu dân cư tập trung có chiều rộng mặt đường từ 10 mét trở lên đã được liệt kê cụ thể trong Phụ lục Bảng giá ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Đường hẻm (gọi tắt là hẻm): Là các đường giao với đường phố và không được quy định giá đất trong Phụ lục Bảng giá ban hành kèm theo Quyết định này.

3. Đường nông thôn: Là các đường liên xã, xã, liên ấp, ấp, lối đi công cộng, bờ kênh công cộng và đường đê do Ủy ban nhân dân xã quản lý, đường gom dân sinh cấp đường cao tốc và các tuyến đường tương đương khác, có lớp phủ bề mặt và độ rộng mặt đường nhất định.

4. Đường nội bộ khu dân cư: Là các đường thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư được sử dụng vào mục đích công cộng do nhà nước quản lý.

5. Khoảng cách đến đường chính: Là độ dài ngắn nhất tính theo đường giao thông bộ từ thửa đất đến đường phố tại đô thị hoặc đường giao thông chính tại nông thôn.

6. Thửa đất mặt tiền: Là thửa đất liền kề với đường chính hoặc thửa đất không có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ; thửa đất tiếp giáp kênh, rạch, mương cấp xã quản lý phía trước cặp song song với đường chính; thửa đất tiếp giáp phần đất công thuộc hành lang lộ giới; các thửa đất liền khối với thửa đất mặt tiền. Cùng chủ sử dụng đất: là người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân và Gia đình.

7. Mép đường hiện trạng là mép đường tính từ ta-luy đắp mỗi bên theo hồ sơ thiết kế đã phê duyệt hoặc hồ sơ hoàn công, hoặc mép đường đã bồi thường giải phóng mặt bằng, hoặc mép đường hoàn chỉnh có lề đường cố định, hoặc mép đường đã có văn bản của cấp thẩm quyền công bố thu hồi đất, trường hợp thửa đất nằm trong khu vực đô thị thì tính từ mép ngoài vỉa hè của đường phố đô thị, được thể hiện ranh giới giữa thửa đất và đường giao thông trên bản đồ địa chính.

8. Nội đô thị: Là khu vực trung tâm của đô thị, có sự tập trung cao về dân cư, dịch vụ, hoạt động kinh tế và hạ tầng đô thị, là không gian có tính liên kết cao.

Điều 3. Xác định khu vực, vị trí trong xây dựng bảng giá đất

1. Nguyên tắc chung xác định khu vực, vị trí trong xây dựng bảng giá đất:

a) Khu vực đất: Được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào 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 đối với đất ở tại nông thôn, đất phi nông nghiệp tại nông thôn và thực hiện theo quy định sau:

Khu vực 1: là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

b) Vị trí đất:

Đối với nhóm đất nông nghiệp được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này) và căn cứ vào 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 và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Nguyên tắc cụ thể xác định giá đất:

a) Phân khu vực và vị trí đất nông nghiệp:

Khu vực: trong mỗi phường, xã, đất nông nghiệp được chia thành 02 khu vực: khu vực 1 là đất thuộc nội đô thị các phường trung tâm, xã có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực 2 là đất thuộc ngoại đô thị các phường, xã có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực 1.

Vị trí: được xác định theo mặt tiền các đường giao thông thủy, bộ; điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

- Vị trí 1: Đất vị trí mặt tiền quốc lộ; tuyến tránh Quốc lộ 1; đường nối và đường dẫn cao tốc; mặt tiền đường phố tại các phường, xã.

- Vị trí 2: Đất vị trí mặt tiền đường tỉnh; tuyến tránh đường tỉnh, đất vị trí tiếp giáp kênh, rạch, sông cấp tỉnh, trung ương quản lý.

- Vị trí 3: Đất vị trí mặt tiền đường huyện trải nhựa, đan, bê tông; đất vị trí tiếp giáp kênh, rạch, sông cấp xã quản lý.

- Vị trí 4: đất tiếp giáp đường hẻm trong phạm vi các phường, xã; đất vị trí mặt tiền đường huyện trải đá cấp phối; đất vị trí giáp đường nông thôn trải nhựa, đan, bê tông có mặt rộng từ 3m trở lên, trải đá cấp phối có mặt rộng từ 4m trở lên.

- Vị trí 5: đất vị trí giáp đường nông thôn trải nhựa, đan, bê tông có mặt rộng dưới 3m, trải đá cấp phối có mặt rộng dưới 4m, nền đất có mặt rộng dưới 3m.

b) Phân khu vực và vị trí đất ở tại nông thôn

Khu vực: được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mặt tiền các tuyến đường giao thông, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh.

Khu vực 1: đất vị trí mặt tiền các tuyến đường giao thông chính tại nông thôn: quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đất ở tại khu dân cư tập trung các chợ xã, khu dân cư tập trung theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

Giá đất được xác định cho từng đoạn đường của các tuyến đường giao thông trong khu vực 1.

Khu vực 2 và các khu vực tiếp theo: đất vị trí các đường giao thông nông thôn cấp xã quản lý, đường nội bộ khu dân cư nông thôn, đất vị trí còn lại tại nông thôn trên địa bàn các xã, đất vị trí tiếp giáp kênh, rạch, mương, sông, biển do nhà nước quản lý.

- Vị trí 1: Đất vị trí tiếp giáp đường nông thôn trải nhựa, đan, bê tông có mặt rộng từ 3m trở lên.

- Vị trí 2: Đất vị trí tiếp giáp đường nông thôn trải nhựa, đan, bê tông có mặt rộng từ 2m trở lên, trải đá cấp phối có mặt rộng từ 3m trở lên.

- Vị trí 3: Đất vị trí tiếp giáp đường nông thôn có nền đất rộng từ 1m trở lên và mặt được trải đá cấp phối, nhựa, đan, bê tông rộng từ 0,5m trở lên; có nền đất rộng từ 2m trở lên.

- Vị trí 4: Đất vị trí còn lại.

c) Phân khu vực và vị trí đất ở và đất phi nông nghiệp tại đô thị

Khu vực: được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mặt tiền các tuyến đường giao thông, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh.

Vị trí đất: được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, mặt tiền các tuyến đường giao thông, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực.

Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

Đất ở tại vị trí hẻm của các tuyến đường phố được xác định giá căn cứ vào bề rộng hẻm, cụ thể như sau:

Hẻm kết nối với đường phố nào thì được xác định giá đất theo giá đất ở của đoạn đường phố tương ứng. Trường hợp thửa đất có vị trí hẻm thông ra nhiều đường phố khác nhau thì được xác định giá đất theo giá đất ở của đoạn đường phố kết nối gần nhất (theo đường bộ).

- Hẻm có bề rộng lớn hơn hoặc bằng 4m: giá đất được xác định bằng 35% giá đất ở của đoạn đường phố tương ứng.

- Hẻm có bề rộng nhỏ hơn 4m: giá đất được xác định bằng 30% giá đất ở của đoạn đường phố tương ứng.

Hẻm trải nhựa, đan, bê tông: được xác định bằng 100% đơn giá đất ở trong hẻm.

Hẻm còn lại khác: được xác định bằng 80% so với mức giá của hẻm trải nhựa, lát đan hoặc tráng bê tông của loại hẻm có cùng bề rộng mặt đường.

Mức giá đất ở vị trí hẻm tối thiểu không thấp hơn mức giá đất ở thấp nhất tại đô thị tương ứng.

3. Nguyên tắc áp dụng bảng giá đất:

a) Giá đất phải được xác định theo đúng mục đích sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định loại đất theo hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất.

b) Thửa đất có cạnh tiếp với đường giao thông nào thì được xác định giá đất theo đường giao thông đó. Trường hợp thửa đất có vị trí được xác định có nhiều mức giá khác nhau thì theo nguyên tắc chung là áp dụng theo vị trí có mức giá cao nhất.

c) Trường hợp tính toán cụ thể mà đơn giá đất ở, đất phi nông nghiệp thấp

hơn đơn giá đất trồng cây lâu năm liền kề thì được tính bằng giá đất trồng cây lâu năm; đồng thời cơ quan thuế phải có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp (hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh) để kiến nghị điều chỉnh kịp thời.

d) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hơn 01 (một) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,20 lần giá đất quy định cao nhất cho vị trí đó.

đ) Trong trường hợp thửa đất trong hẻm có lối ra nhiều đường phố thì giá đất vị trí hẻm được xác định tính từ đường phố có tổng giá trị của thửa đất cao nhất.

e) Đối với hẻm mà trong hẻm có độ rộng hẹp khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố vào đến thửa đất cần định giá.

g) Trường hợp thửa đất ở, đất nông nghiệp không tiếp giáp đường: đối với đất ở có mức giá được xác định bằng 30% giá đất ở của thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường; đối với đất nông nghiệp có mức giá được xác định bằng 60% của thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường. Đối với thửa đất không tiếp giáp mặt tiền đường có cự ly dài hơn 50m tính từ mặt tiền đường được xác định giảm 5% so với mức giá thửa đất không giáp mặt tiền đường liền kề trước đó, cứ 50m tiếp theo giảm tiếp 5% so với mức giá thửa đất không giáp mặt tiền đường liền kề trước đó.

h) Trường hợp xác định thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai: Đối với đất nông nghiệp tại nông thôn và đô thị của thửa mặt tiền đường chính trong phạm vi 100m từ mép đường hiện trạng quy định tại khoản 7 Điều 2 của Quy định này, có mức giá bằng 100% đơn giá đất cho các tuyến đường chính tại Phụ lục số 2a, 2b, 3a, 3a kèm theo Quy định này, phạm vi trên 100m từ mép đường hiện trạng quy định tại khoản 7 Điều 2 của Quy định này, có mức giá bằng 80% đơn giá đất cho các tuyến đường chính tại Phụ lục số 2a, 2b, 3a, 3a kèm theo Quy định này.

áp dụng cùng thửa mặt tiền đường chính, không phân biệt cự ly.

i) Trường hợp xác định giá đất phi nông nghiệp làm căn cứ để tính thuế theo Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn và đô thị áp dụng cùng thửa mặt tiền đường chính, không phân biệt cự ly.

k) Trường hợp thực hiện chính sách tài chính đất đai trong bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp tại nông thôn và đô thị áp dụng phân đoạn thửa đất mặt tiền đường chính quy định tại khoản 4 Điều này.

l) Trường hợp thửa đất ở, đất phi nông nghiệp tiếp giáp với đoạn đường nằm hai bên dãi cầu (song song cầu) thì giá đất được xác định tính bằng 0,70 đơn giá đất của tuyến đường đó.

m) Đối với đất dự án (của tổ chức hoặc hộ gia đình cá nhân): giá đất thực hiện nghĩa vụ tài chính được xác định theo tuyến giao thông chính mà dự án kết nối. Trường hợp đất dự án kết nối với nhiều tuyến giao thông thì đơn giá đất được xác định theo nguyên tắc giá đất của tuyến giao thông mà dự án kết nối có mức giá cao nhất.

n) Đất nông nghiệp thuộc các tuyến đường trong đô thị là ranh giới giữa đô thị và nông thôn thì áp dụng đơn giá theo khu vực, vị trí của đô thị.

o) Đất ở, đất phi nông nghiệp vị trí mặt tiền đường giao thông chính có kênh, rạch, mương cấp tỉnh quản lý phía trước song song với đường giảm 20% giá đất so với đơn giá đất ở quy định cho tuyến đường tại Phụ lục số 2a, 2b, 3a, 3a kèm theo Quy định này, giảm 10% đối với kênh, rạch, mương cấp xã quản lý, nhưng không thấp hơn 150% giá đất nông nghiệp tương ứng.

p) 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, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

m) Đất tại các nơi chưa xác định giá trong Quy định này, nếu có vị trí và các điều kiện cơ sở hạ tầng tương tự đã nêu trong Quy định này, thì được tính theo mức giá đất tương đương với mức giá đất quy định tại Bảng giá các loại đất đính kèm. Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo, đề xuất mức giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất theo quy định.

4. Nguyên tắc phân đoạn

Nguyên tắc phân đoạn đối với đất nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp được áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm k khoản 3 Điều này.

a) Cách phân đoạn đất nông nghiệp tại nông thôn và đô thị

Đất nông nghiệp vị trí mặt tiền các tuyến đường chính tại nông thôn và đô thị được phân đoạn như sau:

- Phân đoạn 1: trong phạm vi 50m từ mép đường hiện trạng tại khoản 7 Điều 2 của Quy định này, có mức giá bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp cho các tuyến đường chính tại Phụ lục số 2a, 2b, 3a, 3a kèm theo Quy định này.

- Các phân đoạn tiếp theo: các thửa đất có cự ly dài hơn số mét quy định đối với phân đoạn 1 thì cứ mỗi 50m tiếp theo được xác định thêm 01 (một) phân đoạn, có mức giá bằng tỷ lệ giảm lần lượt là 20%, 30%, 40% so với mức giá của đoạn liền kề trước đó, các đoạn còn lại giảm 50% so với mức giá đất của đoạn liền kề trước đó, nhưng thấp hơn mức giá đất nông nghiệp nông thôn tại vị trí 1 trong khu vực có đơn vị hành chính cấp xã tương ứng.

Đối với đất nông nghiệp vị trí khác tại nông thôn và đô thị: áp dụng cùng thửa, không phân biệt cự ly.

b) Cách phân đoạn đất ở, đất phi nông nghiệp tại nông thôn và đô thị

Đất ở vị trí mặt tiền các tuyến đường chính tại nông thôn và đô thị được phân đoạn như sau:

- Phân đoạn 1: trong phạm vi 50m tính từ mép đường hiện trạng tại khoản 7 Điều 2 của Quy định này, có mức giá bằng 100% đơn giá đất ở cho các tuyến đường chính tại Phụ lục số 2a, 2b, 3a, 3a kèm theo Quy định này.

- Các phân đoạn tiếp theo: các thửa đất có cự ly dài hơn số mét quy định đối với phân đoạn 1 thì cứ mỗi 50m tiếp theo được xác định thêm 01 (một) phân đoạn, có mức giá bằng tỷ lệ giảm lần lượt là 20%, 30%, 40% so với mức giá của đoạn liền kề trước đó, các đoạn còn lại giảm 50% so với mức giá đất của đoạn liền kề trước đó, nhưng thấp hơn mức giá đất ở nông thôn tại vị trí 1 trong khu vực có đơn vị hành chính cấp xã tương ứng, đồng thời không thấp hơn 150% giá đất nông nghiệp tương ứng.

Đối với đất ở vị trí khác tại nông thôn và đô thị: áp dụng cùng thửa, không phân biệt cự ly.

Chương II

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG THÁP

Điều 3. Bảng giá các loại đất

1. Giá đất nông nghiệp:

a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác: ban hành kèm theo tại Phụ lục số 1.

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm: ban hành kèm theo tại Phụ lục số 1.

c) Bảng giá đất rừng sản xuất:

Giá đất rừng sản xuất tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tương ứng với từng khu vực, vị trí.

Đối với giá đất đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tính bằng 80% giá đất rừng sản xuất.

d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản:

Giá đất nuôi trồng thủy sản tính bằng giá đất trồng cây hàng năm tương ứng với từng khu vực, vị trí.

đ) Bảng giá đất chăn nuôi tập trung:

Giá đất chăn nuôi tập trung được tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí.

e) Giá đất nông nghiệp khác được tính bằng giá của loại đất nông nghiệp liền kề. Trường hợp không có giá của loại đất nông nghiệp liền kề thì tính bằng giá của loại đất nông nghiệp trước khi chuyển sang loại đất nông nghiệp khác.

2. Giá đất ở:

a) Giá đất ở tại nông thôn:

Bảng giá đất các vị trí mặt tiền các tuyến đường trong khu vực 1: ban hành kèm theo tại Phụ lục số 2a, 2b.

Bảng giá đất các vị trí trong khu vực 2 và khu vực 3: ban hành kèm theo tại Phụ lục số 2c.

b) Giá đất ở tại đô thị

Bảng giá đất các vị trí mặt tiền các tuyến đường: ban hành kèm theo tại Phụ lục số 3a, 3b.

3. Giá đất phi nông nghiệp

a) Giá đất thương mại - dịch vụ: được xác định bằng 80% giá đất ở tương ứng.

b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: được xác định bằng 60% giá đất ở tương ứng.

c) Bảng giá đất khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp: ban hành kèm theo tại Phụ lục số 4.

d) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan: giá đất được xác định bằng giá ở tại khu vực lân cận.

đ) Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp: giá đất được xác định bằng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại điểm b khoản 3 Điều này.

e) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác: giá đất được xác định bằng giá đất thương mại, dịch vụ tại điểm a khoản 3 Điều này.

g) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất xây dựng công trình sự nghiệp: giá đất được xác định bằng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại điểm b khoản 3 Điều này.

h) Đối với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt: giá đất được xác định bằng giá đất trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí; trường hợp liền kề nhiều loại đất thì tính theo giá đất nông nghiệp cao nhất. Riêng trường hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định bằng giá đất thương mại, dịch vụ tại điểm a khoản 3 Điều này.

i) Đối với đất tôn giáo, đất tín ngưỡng: giá đất được xác định bằng giá đất thương mại, dịch vụ tại điểm a khoản 3 Điều này.

k) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, bãi bồi và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản tương ứng.

Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp: tính bằng 60% giá loại đất phi nông nghiệp liền kề.

Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng thủy sản: giá đất được xác định trên diện tích từng loại đất cụ thể. Trường hợp không xác định được diện tích từng loại thì tính theo loại đất sử dụng chính.

l) Đối với đất sử dụng đa mục đích: giá đất được xác định để tính tiền thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp là giá đất của loại đất sử dụng vào mục đích kết hợp quy định trong bảng giá đất.

m) Đối với đất tại các nơi chưa xác định giá đất trong Quy định này, thì tùy vào điều kiện hạ tầng kỹ thuật, từng địa bàn cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất sẽ đề xuất áp dụng giá đất tại khu vực lân cận có điều kiện tương đương, có khoảng cách gần nhất. Sau khi lấy ý kiến các sở, ngành liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho chủ trương áp dụng giá đất trong thời gian thực hiện thủ tục bổ sung Bảng giá đất theo quy định.

4. Đối với nhóm đất chưa sử dụng:

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (đất bằng chưa sử dụng) thì căn cứ vào giá đất cao nhất của loại đất nông nghiệp liền kề để xác định.

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 lân cận để xác định mức giá đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Đối với những khu vực chưa được xác định trong Bảng giá, Phụ lục ban hành kèm theo quy định này hoặc các trường hợp mới phát sinh do xây dựng đường, phố, khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu công nghiệp và khu công nghệ cao giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các xã, phường lập phương án giá, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm định kỳ tổ chức cập nhật biến động giá đất trên địa bàn để làm căn cứ lập phương án trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất định kỳ và công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ; hàng năm tổng hợp tình hình, điều chỉnh giá đất theo quy định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi điều chỉnh bảng giá đất. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm chỉ đạo các Phòng chuyên môn theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, kịp thời báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp.

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.