

Số: 19 /2019/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 31 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH
Quy định Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 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 Nghị quyết số 12/2019/NQ-HĐND ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ về việc thông qua bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024), tại các phụ lục kèm theo cụ thể như sau:

- Phụ lục I: Bảng giá đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác; đất nuôi trồng thủy sản.

- Phụ lục II: Bảng giá đất trồng cây lâu năm.

- Phụ lục III.1-III.9: Bảng giá đất ở tại đô thị và nông thôn.

- Phụ lục IV.1-IV.9: Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và tại nông thôn.

- Phụ lục V.1-V.9: Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và tại nông thôn.

Điều 2. Mức giá các loại đất quy định tại Quyết định này được áp dụng để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 114 Luật Đất đai 2013, cụ thể 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.

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá các loại đất.

I. Nguyên tắc chung

1. Nhóm đất nông nghiệp

a) Giá các loại đất nông nghiệp được xác định theo từng vị trí khác nhau, giá đất được xác định theo từng vị trí đó.

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

- Vị trí 2: Là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện ít thuận lợi hơn.

b) Đối với vị trí đất nông nghiệp tiếp giáp các tuyến đường, trục đường giao thông, các hẻm và trong các khu thương mại, khu dân cư, khu tái định cư (trong phạm vi 50m) được quy định tại phần 1 các phụ lục giá đất phi nông nghiệp kèm theo bảng giá đất thì giá đất nông nghiệp được xác định bằng 1,1 lần so với giá đất nông nghiệp tại phụ lục giá đất nông nghiệp trên cùng địa bàn.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp

a) Đất ở:

- Đất ở tại đô thị:

Mỗi tuyến đường phố đô thị được chia thành nhiều đoạn có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng khác nhau. Tùy theo mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng từng đoạn đường của tuyến đường đó để xác định giá đất từ thấp đến cao.

Mỗi tuyến đường chia ra làm 4 vị trí:

+ Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường phố (mặt tiền), giá đất bằng 100% giá đất đoạn đường đó.

+ Vị trí 2: Áp dụng đối với đất ở trong hẻm của đường phố được xác định trong bảng giá đất, có điều kiện sinh hoạt thuận lợi, giá đất được quy định cụ thể trong bảng giá đất.

+ Vị trí 3: Áp dụng đối với đất ở trong hẻm của đường phố có điều kiện giao thông kém hơn Vị trí 2 nhưng lưu thông ra được trực đường đã có giá (Vị trí 1). Giá đất bằng 20% giá đất Vị trí 1 của cùng đoạn đường đó.

+ Vị trí 4: Áp dụng đối với đất ở trong hẻm của hẻm Vị trí 2 và hẻm Vị trí 3. Giá đất bằng 15% giá đất Vị trí 1 của cùng đoạn đường đó.

- Đất ở tại nông thôn: Được xác định là đất tiếp giáp các tuyến đường, trục đường giao thông, trong các khu dân cư, khu tái định cư, khu thương mại trên địa bàn các xã.

- Đất ở tiếp giáp các trục giao thông được xác định cụ thể cho từng tuyến đường, quốc lộ, đường tỉnh, đường đến trung tâm các xã.

- Đất ở còn lại: Được xác định là đất ở không xác định được Vị trí 1, 2, 3, 4, không thuộc các khu dân cư và không tiếp giáp các tuyến đường, trục đường giao thông được quy định trong bảng giá đất, sau thâm hậu 50m từ chân taluy đường (đối với các tuyến đường không có taluy thì tính từ lề đường qua mỗi bên 1,5m) hoặc sau thâm hậu tính từ mốc lộ giới theo quy định xác định thâm hậu.

b) Đất thương mại, dịch vụ và Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ:

Được xác định bằng bảng giá đất cụ thể; nguyên tắc xác định vị trí, khu vực theo nguyên tắc xác định như trường hợp đối với đất ở được quy định trong bảng quy định này.

c) Đất khu công nghiệp, khu chế xuất:

Quy định cụ thể tại Phục lục giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ.

d) Đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa thì xác định theo giá đất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; nguyên tắc xác định như nhóm đất phi nông nghiệp.

đ) Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp sử dụng có thời hạn thì áp dụng giá đất theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ cùng vị trí.

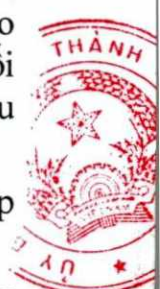
II. Một số quy định khi xác định giá đất phi nông nghiệp:

1. Xác định thâm hậu:

a) Đối với đất ở.

- Thâm hậu đất ở tại đô thị, tại các thị trấn: Đối với thửa đất mà chiều sâu (dài) lớn hơn 20m thì giá đất thâm hậu từ mét thứ 20 trở lên đến mét thứ 50 được tính bằng 80% giá đất 20m đầu, phần sau 50m giá đất bằng 40% giá đất 20m đầu của vị trí tương ứng.

Nếu sau khi xác định tỉ lệ giá đất sau thâm hậu theo quy định trên mà giá đất thấp hơn giá đất ở còn lại thì tính bằng giá đất ở còn lại.



- Thâm hậu đất ở tiếp giáp các trục đường giao thông: Được tính từ chân taluy qua mỗi bên vào 50m (trường hợp đường không có taluy thì tính từ chân đường qua mỗi bên 1,5m), phần đất sau thâm hậu từ trên 50m trở đi được tính bằng 40% giá đất ở trong thâm hậu của cùng thửa đất đó.

+ Trường hợp thửa đất không tiếp giáp mặt tiền nhưng vẫn còn nằm trong thâm hậu 50m thì giá đất được xác định bằng 40% của giá đất đối với thửa đất tiếp giáp mặt đường của cùng đoạn đường đó.

Nếu sau khi xác định 40% mà giá đất thấp hơn giá đất ở còn lại thì tính bằng giá đất ở còn lại.

+ Trường hợp thửa đất có một phần nằm trong thâm hậu 50m và một phần nằm ngoài thâm hậu 50m thì giá đất được tính như sau:

Phần diện tích trong thâm hậu (không tiếp giáp mặt đường) được tính bằng 40% của giá đất đối với thửa đất tiếp giáp mặt đường.

Nếu sau khi xác định 40% mà giá đất thấp hơn giá đất ở còn lại thì tính bằng giá đất ở còn lại.

+ Phần diện tích sau thâm hậu được tính bằng giá đất ở còn lại.

- Đối với trường hợp đất ở được chuyển mục đích sử dụng đất, khi xác định vị trí chuyển mục đích sử dụng đất đã trừ lộ giới thì thâm hậu được xác định từ mốc lộ giới.

- Đối với đất ở nếu đất Vị trí 3, Vị trí 4 có giá trị thấp hơn giá đất ở còn lại có giá trị cao nhất thì được tính bằng giá cao nhất của đất ở còn lại có giá trị cao nhất của quận, huyện.

b) Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ:

Thâm hậu đối với Đất thương mại, dịch vụ và Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được tính là 50m (không phân biệt trong đô thị hay tiếp giáp các trục đường giao thông), phần đất sau thâm hậu từ trên 50m trở đi được tính bằng 40% giá đất trong thâm hậu của cùng thửa đất đó.

2. Đối với thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền trở lên:

Giá đất được tính theo nguyên tắc xác định thâm hậu của phần tiếp giáp tuyến đường có mức giá cao nhất, phần sau thâm hậu nếu giá thấp hơn mức giá của tuyến đường còn lại thì tính theo giá của tuyến đường còn lại đó và tiếp tục theo nguyên tắc trên đối với các tuyến đường còn lại, đối với diện tích đất ngoài thâm hậu của tất cả các tuyến đường thì giá đất được tính theo tỉ lệ quy định đối với giá của tuyến đường có mức giá cao nhất, đảm bảo giá trị thửa đất được tính giá cao nhất.

III. Quy định các đường trục chính và trục phụ tại các khu dân cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ:

1. Trục đường chính: Là trục đường có lòng đường từ 10m trở lên, kể cả dãy phân cách.

2. Trục đường phụ: Là trục đường có lòng đường dưới 10m.

3. Riêng đối với các khu dân cư trên địa bàn quận Cái Răng thuộc Khu đô thị Nam sông Cần Thơ được quy định như sau:

a) Trục đường chính A: Là trục đường có lòng đường từ 10m trở lên, kể cả dải phân cách.

b) Trục đường chính B: Là trục đường có lòng đường dưới 10m.

Điều 4.

- Các công trình, dự án đã có phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (trước ngày Quyết định này có hiệu lực) thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, không áp dụng theo quy định tại Quyết định này.

- Các dự án đã có quyết định, giao đất thuê đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì không áp dụng quyết định này.

Điều 5.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 và đăng báo Cần Thơ chậm nhất 05 ngày, kể từ ngày ký.

2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Quyết định này.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (HN-TP.HCM);
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tài chính;
- TT. Thành ủy – TT. HĐND thành phố;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- UB MTTQVN TP và các đoàn thể;
- Văn phòng Thành ủy và các Ban xây dựng Đảng;
- Sở, ban ngành thành phố;
- UBND quận, huyện;
- UBND xã, phường, thị trấn;
- Công báo thành phố;
- Công Thông tin Điện tử thành phố;
- Báo Cần Thơ, Đài PT-TH thành phố;
- Văn phòng UBND thành phố (3B);
- Lưu VT. LTT. *lt*

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



Đào Anh Dũng