

QUY ĐỊNH

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 - 2024

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nguyên tắc phân vùng, phân khu vực, phân loại đô thị để xác định giá đất

1. Nguyên tắc cụ thể khi xác định giá các loại đất

Căn cứ vào thực tế khu vực, vị trí đất, khoảng cách tới đường giao thông (đối với nhóm đất nông nghiệp); khả năng sinh lời, khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện mức độ đầu tư cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ (đối với nhóm đất phi nông nghiệp) để xác định giá các loại đất theo nguyên tắc:

a) Nhóm đất nông nghiệp: Đất khu vực I, vị trí 1 có giá cao nhất; các khu vực, vị trí tương ứng tiếp theo có mức giá giảm dần.

b) Nhóm đất phi nông nghiệp: Đường loại I, khu vực I, vị trí 1 có khả năng sinh lời cao nhất, có điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính có mức giá cao nhất. Các loại đường, khu vực và vị trí tiếp theo có khả năng sinh lời và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn có mức giá theo thứ tự giảm dần.

2. Phân vùng, phân khu vực, phân loại đô thị

a) Phân vùng: Các xã trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn thuộc loại vùng xã Miền núi.

b) Phân khu vực

Căn cứ Quyết định số 582/QĐ-TTg ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt danh sách thôn đặc biệt khó khăn, xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2016-2020, Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 được phân thành các khu vực như sau:

* Nhóm đất nông nghiệp: Phân làm 03 khu vực

- Khu vực I (Vùng tương đối bằng phẳng): Gồm 05 phường và 33 xã nằm trên địa bàn các huyện và thành phố;

- Khu vực II (Vùng núi thấp): Gồm 63 xã nằm trên địa bàn các huyện (141 thôn đặc biệt khó khăn);

- Khu vực III (Vùng núi cao, các xã đặc biệt khó khăn): Gồm 125 xã nằm trên địa bàn các huyện (984 thôn đặc biệt khó khăn).

* Nhóm đất phi nông nghiệp: Gồm đất ở tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

- Khu vực giáp ranh đô thị, các trục đường giao thông chính được quy định từ 01 đến 03 vị trí tương ứng với từng mức giá; các vị trí không quy định mức giá thì áp dụng theo bảng giá đất các khu vực còn lại tại nông thôn; riêng thành phố Lạng Sơn bổ sung vị trí 04.

- Khu vực còn lại tại nông thôn: Phân làm 03 khu vực (tương tự như nhóm đất nông nghiệp); trong từng khu vực phân làm 03 nhóm vị trí đất để xác định giá cho từng nhóm vị trí tại các khu vực.

c) Phân loại đô thị, đường phố

* Phân loại đô thị:

- Thành phố Lạng Sơn là đô thị loại II theo Quyết định số 325/QĐ-TTg, ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc Công nhận thành phố Lạng Sơn là đô thị loại II trực thuộc tỉnh Lạng Sơn;

- Thị trấn Đồng Đăng là đô thị loại IV theo Quyết định số 158/QĐ-BXD, ngày 25 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công nhận thị trấn Đồng Đăng mở rộng, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV;

- Thị trấn các huyện tương đương với đô thị loại V.

* Phân loại đường phố:

- Căn cứ vào vị trí, khả năng sinh lợi, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mức độ đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng của từng loại đường, đoạn đường phố.

- Tên đường phố:

+ Tại thành phố Lạng Sơn tên đường phố được xác định theo các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn về đặt, đổi tên đường phố và căn cứ thực tế tên đường phố trên địa bàn.

+ Tại khu vực thị trấn thuộc các huyện, tên đường phố được xác định theo các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Ngoài các đường phố đã có tên, các đường phố, đoạn đường phố chưa có tên được các huyện đặt theo ký hiệu hoặc quy ước phù hợp với từng địa phương.

Chương II **GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

Điều 2. Phân nhóm Bảng giá đất

1. Nhóm đất nông nghiệp

a) Nhóm đất nông nghiệp phân theo từng 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, 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.

b) Cơ cấu nhóm đất nông nghiệp gồm 04 bảng giá:

- Bảng 1: Bảng giá đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác).

- Bảng 2: Bảng giá đất trồng cây lâu năm.

- Bảng 3: Bảng giá đất rừng sản xuất.

- Bảng 4: Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.

c) Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, khi cần định giá thì căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất và căn cứ phương pháp định giá đất để xác định mức giá.

d) Đối với loại đất nông nghiệp khác, khi cần định giá thì căn cứ vào giá của loại đất trồng cây hàng năm khác đã quy định trong bảng giá đất để xác định mức giá.

đ) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp

a) Cơ cấu nhóm đất phi nông nghiệp gồm 04 bảng giá:

- Bảng 5: Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

- Bảng 6: Bảng giá đất ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

- Bảng 7: Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

- Bảng 8: Bảng giá đất ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

b) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, khi cần định giá thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh hoặc giá đất ở đối với đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để xác định mức giá.

c) Đối với 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 thủy sản thì căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận để xác định mức giá.

3. Đối với nhóm đất chưa sử dụng

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.

Chương III

MỘT SỐ NỘI DUNG QUY ĐỊNH ÁP GIÁ CỦA CÁC BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 3. Nhóm đất nông nghiệp

1. Các bảng giá (bảng 1, bảng 2, bảng 4) được xác định giá theo khu vực và vị trí. Cách xác định như sau:

a) Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150.

b) Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300.

c) Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên.

2. Bảng giá 3 (đất rừng sản xuất): Được áp dụng theo khu vực (xã thuộc khu vực nào áp giá theo khu vực đó).

Điều 4. Nhóm đất phi nông nghiệp

1. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (bảng 5); Bảng giá đất ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (bảng 6); Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (bảng 7); Bảng giá đất ở và đất sản xuất kinh, doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (bảng 8).

a) Quy định chung:

- Cự ly, vị trí thửa đất: Được xác định theo chiều dài đường đi (ngắn nhất) từ trục đường chính đến thửa đất đó.

- Xác định cự ly, vị trí thửa đất để áp giá được tính theo vị trí quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

- Xác định cự ly, vị trí thửa đất theo chiều dài đường đi (ngắn nhất) từ trục đường chính đến thửa đất đó.

- Xác định cự ly, vị trí thửa đất áp giá tính theo diện tích tiếp giáp mặt tiền của thửa đất.

b) Quy định về cách xác định hệ số K:

- Đối với đất thuộc Vị trí 1 (có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính):

+ Thửa đất có chiều rộng mặt tiền lớn hơn hoặc bằng ba (≥ 3) mét, hệ số $K = 1$.

+ Thửa đất có chiều rộng mặt tiền lớn hơn hoặc bằng hai (≥ 2) mét đến nhỏ hơn ba (< 3) mét, hệ số $K = 0,9$.

- + Thửa đất có chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn hai (< 2) mét, hệ số $K = 0,8$.
- Đối với đất nằm trong các ngõ:
 - + Ngõ có chiều rộng trung bình lớn hơn hoặc bằng ba (≥ 3) mét, hệ số $K = 1$.
 - + Ngõ có chiều rộng trung bình lớn hơn hoặc bằng hai (≥ 2) mét đến nhỏ hơn ba (< 3) mét, hệ số $K = 0,9$.
 - + Ngõ có chiều rộng trung bình nhỏ hơn hai (< 2) mét, hệ số $K = 0,8$.

c) Quy định về cách xác định giá cho từng vị trí của thửa đất:

- Vị trí 1: Tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép ngoài của hành lang an toàn giao thông theo quy định (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào hết mét thứ 20 (nếu thửa đất có diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ hoặc hành lang an toàn giao thông thì cũng được tính theo giá của Vị trí 1).

- Vị trí 2: Tính từ mét thứ 21 đến hết mét thứ 80.
- Vị trí 3: Tính từ mét thứ 81 đến hết mét thứ 150.
- Vị trí 4: Tính từ mét thứ 151 trở lên.

Vị trí 4 tại khu vực giáp ranh đô thị, các trục giao thông chính: Tính từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300.

Các vị trí chưa quy định mức giá trong bảng giá này và các vị trí còn lại áp dụng theo mức giá quy định tại bảng giá đất khu vực còn lại tại đô thị và nhóm vị trí tại nông thôn.

d) Hệ số từng vị trí xác định giá theo vị trí 1:

- Vị trí 1: $K = 1,0$;
- Vị trí 2: $K = 0,6$;
- Vị trí 3: $K = 0,4$;
- Vị trí 4: $K = 0,2$;

đ) Bảng giá đất ở thuộc khu vực còn lại tại nông thôn và đất ở tại đô thị (bao gồm đất ở và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn): Được xác định theo khu vực và nhóm vị trí.

e) Đối với trường hợp thửa đất không có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính nhưng thửa đất liền kề cùng một chủ sử dụng đất có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính thì vị trí thửa đất được xác định từ vị trí của thửa đất liền kề và nhân với hệ số (K) tương ứng quy định đối với đất thuộc vị trí 1 tại Điều b Khoản này.

g) Quy định nguyên tắc phân loại đường trên địa bàn thành phố Lạng Sơn (chỉ áp dụng đối với Bảng 7 và Bảng 8):

- Đường loại I: Đối với các tuyến đường, đoạn đường có giá đất ở tại vị trí 1, theo quy định tại Bảng giá đất từ 15.000.000 đồng/m² trở lên.
- Đường loại II: Đối với các tuyến đường, đoạn đường có giá đất ở tại vị trí 1, theo quy định tại Bảng giá đất từ 9.000.000 đồng/m² đến dưới 15.000.000 đồng/m².

- Đường loại III: Đối với các tuyến đường, đoạn đường có giá đất ở tại vị trí 1, theo quy định tại Bảng giá đất từ 3.500.000 đồng/m² đến dưới 9.000.000 đồng/m².

- Đường loại IV: Đối với các tuyến đường, đoạn đường có giá đất ở tại vị trí 1, theo quy định tại Bảng giá đất dưới 3.500.000 đồng/m².

2. Trường hợp đặc biệt

a) Đối với các thửa đất, khu đất có mức giá thấp nằm trong phạm vi 30 mét (tính từ điểm ngắt đường, đoạn đường, phố hoặc điểm đầu của đường, đoạn đường, phố giao nhau, các ngã ba, ngã tư có mức giá thấp) được xác định giá bằng trung bình cộng mức giá của đường, đoạn đường phố tiếp giáp.

b) Đối với thửa đất nằm sát các ngõ nối thông với nhiều đường, phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo giá đất của đường, phố gần nhất; nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, phố bằng nhau thì áp dụng theo đường, phố có mức giá cao hơn.

c) Đối với thửa đất tiếp giáp với nhiều đường, phố liền kề nhau có các mức giá khác nhau thì áp dụng theo đường, phố có mức giá cao hơn, cụ thể: Lần lượt xác định toàn bộ vị trí 1 của các mặt đường, phần diện tích vị trí 1 trùng các mặt đường thì được xác định theo mặt đường có mức giá cao nhất; vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 tiếp tục xác định theo nguyên tắc trên. Trường hợp hết vị trí 1 chỉ có vị trí 2 hoặc vị trí 3 (không có vị trí 3 hoặc vị trí 4) thì xác định vị trí 2, vị trí 3 bằng cách tính bình quân giá đất của các trục đường thuộc vị trí 2, vị trí 3.

d) Đối với thửa đất, khu đất có 02 mặt đường không liền kề nhau (thuộc phía trước và phía sau thửa đất), có mức giá khác nhau: Trường hợp chiều dài thửa đất có vị trí 1 của 02 mặt đường thì xác định vị trí 1 của trục đường có mức giá cao nhất. Trường hợp chiều dài thửa đất có cả vị trí 1 và vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 của 02 mặt đường thì xác định vị trí 1 của từng trục đường, vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 được xác định bằng cách tính bình quân giá đất của 02 trục đường thuộc vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4.

đ) Đối với các khu tái định cư, khu đô thị mới, những đường phố chưa có mức giá quy định trong bảng giá hoặc trường hợp đặc biệt khi áp dụng bảng giá không phù hợp, thì khi cần xác định giá sẽ thực hiện theo giá đất quy định tại các quyết định cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh cho khu vực đó.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan tổ chức tổng hợp, cập nhật sự biến động giá đất trên địa bàn toàn tỉnh theo định kỳ, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính theo quy định.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng chức năng theo dõi, cập nhật biến động giá các loại đất trên địa bàn, định kỳ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường theo đúng thời gian quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. /.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Ngọc Thương