



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

(Kèm theo Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2021

của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Giá các loại đất quy định tại Quyết định này được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) 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;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) 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, đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan Nhà nước thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai;

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013;

c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 2. Phân loại xã, đô thị và đường phố để xác định giá

1. Phân loại xã

Việc xác định loại xã đối với đất nông nghiệp; đất ở tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được thực hiện theo 3 loại xã: Đồng bằng, trung du, miền núi, cụ thể như sau:

- Xã đồng bằng bao gồm xã, phường, thị trấn có mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất, lưu thông hàng hóa thuận lợi nhất so với mặt bằng chung của tỉnh và mặt bằng tại các huyện, thành phố.

- Xã trung du là xã có mật độ dân số thấp hơn đồng bằng, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất, lưu thông hàng hóa không thuận lợi bằng xã đồng bằng.

- Xã miền núi là các xã còn lại.

(Chi tiết phân loại xã theo Phụ lục 01 đính kèm).

2. Phân loại đô thị

- Thành phố Cao Bằng là "Đô thị Loại III"

- Thị trấn các huyện tương đương với "Đô thị Loại V".

3. Nguyên tắc phân loại đường phố:

Căn cứ vào vị trí, mức độ thuận lợi của kết cấu hạ tầng cho sinh hoạt đời sống, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách tới khu trung tâm thương mại, dịch vụ gần nhất để xác định mức giá của từng loại đường, đoạn đường phố. Đường phố loại I có giá cao nhất; các đường phố tương ứng tiếp theo có mức giá giảm dần.

Số lượng loại đường phố:

- Thành phố Cao Bằng được chia ra làm 10 loại đường (Từ I đến X).

- Các thị trấn thuộc các huyện trên địa bàn tỉnh được chia ra làm 5 loại đường (Từ I đến V).

Chương II GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Hệ thống Bảng giá các loại đất

Hệ thống Bảng giá các loại đất của 10 huyện, thành phố *(có phụ lục số 02 đến 11 kèm theo)* phân chia theo nhóm đất như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp

- Bảng 1: Bảng giá đất trồng lúa;

- Bảng 2: Bảng giá đất trồng cây hàng năm khác;

- Bảng 3: Bảng giá đất trồng cây lâu năm;
- Bảng 4: Bảng giá đất rừng sản xuất;
- Bảng 5: Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp

- Bảng 6: Bảng giá đất ở tại nông thôn;
- Bảng 7: Bảng giá đất ở đô thị.

Điều 4. Phụ lục Bảng giá các loại đất của 10 huyện, thành phố

1. Phụ lục số 2: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Bảo Lâm;
2. Phụ lục số 3: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Hà Quảng;
3. Phụ lục số 4: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Bảo Lạc;
4. Phụ lục số 5: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Nguyên Bình;
5. Phụ lục số 6: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Hòa An;
6. Phụ lục số 7: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Hạ Lang;
7. Phụ lục số 8: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Thạch An;
8. Phụ lục số 9: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Trùng Khánh;
9. Phụ lục số 10: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Quảng Hòa;
10. Phụ lục số 11: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn thành phố Cao Bằng.

Chương III

MỘT SỐ NỘI DUNG QUY ĐỊNH KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 5. Nhóm đất nông nghiệp

Căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, điều kiện sản xuất của từng xã, mỗi xã được phân chia thành 03 vùng (không áp dụng cho đất rừng sản xuất), gồm: vùng 1, vùng 2, vùng 3 để làm căn cứ xác định giá của các loại đất.

- Vùng 1: Áp dụng cho các khu đất được tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép đường (đối với đường chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) của đường Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường trung tâm xã vào đến hết mét thứ 120;

- Vùng 2: Áp dụng cho các khu đất được tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép đường (đối với đường chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) của đường giao thông liên xã, đường giao thông thôn, xóm có độ rộng mặt đường $\geq 1,5$ m vào đến hết mét thứ 120; Các khu đất tiếp giáp với vùng 1 từ mét thứ 121 đến mét thứ 240;

- Vùng 3: Các khu đất còn lại của đất nông nghiệp.

Điều 6. Nhóm đất phi nông nghiệp

1. Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị.

a) Cách xác định vị trí:

- Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30 của các tuyến đường, trục đường (được quy định cụ thể tại bảng giá đất các huyện, thành phố).

- Vị trí 2: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc các đường phố đường nhánh và các đường ngõ có chiều rộng mặt đường từ 3m trở lên.

- Vị trí 3: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc các đoạn đường phố, đường nhánh và các đường ngõ có chiều rộng mặt đường từ 2,5 m đến dưới 3m.

- Vị trí 4: Các vị trí đất còn lại.

b) Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được tính bằng 80% bảng giá đất ở đô thị được xác định cùng vị trí.

c) Giá đất đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị được tính bằng 60% bảng giá đất ở đô thị được xác định cùng vị trí.

2. Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn.

a) Cách xác định vị trí:

- Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc đường giao thông chính (Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện), các đường xung

quanh chợ có chiều rộng từ 3m trở lên (được quy định cụ thể tại bảng giá đất các huyện, thành phố).

- Vị trí 2: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc đoạn đường giao thông, đường nhánh và các đường thôn, xóm có chiều rộng mặt đường trên 2m đến dưới 3m;

- Vị trí 3: Các thửa đất mặt tiền tính từ chỉ giới đường đỏ hoặc từ mép đường (đối với đường chưa có quy định chỉ giới) vào đến hết mét thứ 30, thuộc đoạn đường giao thông, đường nhánh và các đường thôn xóm có chiều rộng mặt đường từ 1m đến dưới 2m.

- Vị trí 4: Các vị trí đất còn lại.

b) Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được tính bằng 80% bảng giá đất ở nông thôn được xác định cùng vị trí.

c) Giá đất đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn được tính bằng 60% giá đất ở tại nông thôn được xác định cùng vị trí.

Điều 7. Xác định giá cho một số loại đất khác

1. Đất nuôi trồng thủy sản xen kẽ trong các thửa đất trồng lúa, giá đất được tính bằng giá thửa đất trồng lúa liền kề.

2. Trường hợp đất trồng cây hàng năm khác canh tác không thường xuyên (bỏ hoá không canh tác liên tục quá 3 năm) được tính bằng 0,5 lần so với giá đất tương ứng.

3. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, xây dựng công trình sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất phi nông nghiệp khác, đất xây dựng các công trình vào mục đích công cộng. Áp dụng theo giá đất ở liền kề (trường hợp không có giá đất liền kề thì xác định giá đất theo vị trí, đường phố đất ở đô thị, đất ở nông thôn).

4. Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh và các mục đích công cộng khác (không có các công trình xây dựng trên đất) thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để quy định theo giá đất nông nghiệp liền kề (xác định theo loại xã và vùng).

5. Đất xây dựng nhà kho, chuồng trại của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không gắn liền với đất ở để chứa vật nuôi, nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp thì giá đất được quy định bằng mức giá đất nông nghiệp liền kề có mức giá cao nhất (xác định theo loại xã và vùng).

6. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa: mức giá được quy định bằng giá của loại đất nông nghiệp liền kề (trường hợp liền kề với rừng đặc dụng, rừng

phòng hộ thì tính bằng giá đất rừng sản xuất). Trường hợp liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì giá được quy định bằng giá của loại đất nông nghiệp có mức giá cao nhất.

Điều 8. Xác định giá đất cho một số trường hợp cụ thể

1. Áp dụng đối với đất nông nghiệp

a) Đối với các thửa đất liền kề giữa hai loại xã khác nhau và hai vùng khác nhau trong cùng một xã thì giảm giá của loại xã, vùng có mức giá cao hơn từ 0,95 đến 0,9. Mức giảm mỗi lần là 0,05 áp dụng cho chiều dài 50m;

b) Các thửa đất nằm trong cùng vùng đất nhưng thửa đất có độ chênh (cao, thấp) so với mặt đường liền kề từ 3m-5m thì giá đất tính bằng 0,9 lần giá đất vị trí tương ứng của vùng; từ 5m trở lên giá đất tính bằng 0,8 lần giá đất vị trí tương ứng của vùng.

c) Đối với thửa đất tiếp giáp hai vùng có giá khác nhau thì áp dụng theo vùng có giá cao nhất;

d) Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở thì được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm;

đ) Đất nông nghiệp (không bao gồm đất rừng sản xuất) trong khu vực thị trấn và khu vực cửa khẩu đã được phê duyệt quy hoạch chung tỷ lệ 1:2000 (đến thời điểm ban hành bảng giá đất) của các huyện được nhân với hệ số $k=1,25$ giá trong bảng giá đất.

2. Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều loại đường phố, nhiều loại xã (hoặc nhiều vị trí) thì thửa đất đó được tính theo loại đường phố, loại xã (hoặc vị trí đất) có mức giá cao nhất;

b) Trường hợp trong cùng thửa đất có chiều sâu lớn hơn 30m thì giá đất vị trí tiếp theo được tính bằng 0,8 lần so với vị trí trước (áp dụng cho mỗi lần giảm là 30m);

c) Thửa đất không thuộc mặt tiền của vị trí 1 và vị trí 2 của đường phố chính, đường nhánh nhưng nằm trong cự li 30 m đầu thì được tính theo giá của vị trí thấp hơn liền kề (áp dụng cho cả đất liền thửa và không liền thửa của vị trí 1 và vị trí 2);

d) Cùng vị trí đất và loại đường phố, loại xã nhưng thửa đất có độ chênh (cao, thấp) so với đường phố, loại xã (hoặc mặt bằng chung khu vực) từ 3m đến dưới 5m thì giá đất được tính bằng 0,8 lần giá vị trí đất tương ứng, từ 5m trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất vị trí tiếp theo (áp dụng cho các vị trí 1, 2, 3);

e) Đối với các vị trí đất liền kề giữa hai loại đường phố, theo trục đường khu vực nông thôn có mức giá khác nhau (chênh lệch $>20\%$) thì nâng giá của vị trí đất liền kề thuộc loại đường có mức giá thấp hơn từ 1,2 đến 1,05 lần theo thứ tự giảm dần. Mức giảm mỗi lần là 0,05 áp dụng cho chiều dài 30m (áp dụng cho cả đất liền kề cùng xã, xã tiếp giáp thành phố, thị trấn, giữa hai loại xã khác nhau);

g) Đối với đường phố, đường khu vực nông thôn chưa quy định cụ thể trong bảng giá đất thì căn cứ vào đường phố, đường khu vực nông thôn, vị trí đất liền kề có mức giá cao nhất để xác định giá vị trí đó theo mức giá thấp hơn liền kề.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn tổ chức thực hiện quy định này. Chủ trì tổ chức kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá các loại đất trên địa bàn và tổng hợp các vướng mắc phát sinh, báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Giao Cục thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thu tiền sử dụng đất theo quy định này.

3. UBND các huyện, thành phố chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện đảm bảo đúng quy định này; chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng chức năng theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, định kỳ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường theo đúng thời gian quy định.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

