

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 86 /2009/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 21 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về tiêu thức và việc phân vùng,
phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26/4/2002;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3598/TTr-TNMT ngày 16/12/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Điều 3, khoản 1, khoản 2 Điều 4, Điều 7, Điều 9 của Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2009 kèm theo Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2009.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Tổng Cục thuế;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Chánh - Phó Văn phòng;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu VT, TH, CNN, KT.
ThaiTM

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



Đình Quốc Thái

QUY ĐỊNH
Về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
(Ban hành kèm theo Quyết định số 86/2009/QĐ-UBND
ngày 21 tháng 12 năm 2009 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất làm căn cứ định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Quy định này không dùng làm căn cứ để định giá đất đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Chương II
PHÂN VÙNG, PHÂN LOẠI, PHÂN VỊ TRÍ ĐẤT

Điều 3. Phân vùng đất tại nông thôn

1. Miền núi: là các xã, thị trấn được Ủy ban Dân tộc - Miền núi (nay là Ủy ban dân tộc) công nhận theo các Quyết định số 21/UB-QĐ ngày 26/1/1993, Quyết định số 08/UB-QĐ ngày 4/3/1994, Quyết định số 68/UB-QĐ ngày 9/8/1997, Quyết định số 363/2005/QĐ-UBND ngày 15/8/2005.

2. Đồng bằng: là các xã, thị trấn còn lại.

Điều 4. Phân loại đất

Căn cứ Quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, phân thành 3 loại đất, gồm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

Điều 5. Phân vị trí đất nông nghiệp

1. Tại khu vực đô thị

Đất nông nghiệp tại khu vực đô thị gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng trồng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản được phân như sau:

a) Đối với thành phố Biên Hòa và các phường thuộc thị xã Long Khánh: không phân vị trí và có cùng một mức giá đất.

b) Đối với thị trấn thuộc các huyện: Phân thành 2 vị trí:

- Vị trí 1: là các thửa đất tiếp giáp với đường phố chính và giới hạn trong phạm vi 200m tính từ mép đường phố chính.

- Vị trí 2: là các thửa đất, phần đất còn lại.

2. Tại khu vực nông thôn

Đất nông nghiệp tại khu vực nông thôn, gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng trồng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác (theo quy định tại điểm đ Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ) phân thành 3 vị trí:

a) Vị trí 1: là những thửa đất tiếp giáp đường quốc lộ, tỉnh lộ; các đường huyện có kết cấu và mức độ thuận tiện về giao thông tương đương đường tỉnh lộ, quốc lộ đến 200 mét.

b) Vị trí 2: bao gồm:

- Những thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất Vị trí 1 (thửa đất Vị trí 1 có chiều sâu nhỏ hơn 200m) đến 300 mét tính từ mép đường.

- Những thửa đất tiếp giáp đường huyện (không thuộc đường huyện xác định ở Vị trí 1), đường liên xã; các đường xã có kết cấu và mức độ thuận tiện về giao thông tương đương đường huyện, đường liên xã đến 200 mét.

- Phần diện tích còn lại của những thửa đất thuộc Vị trí 1 từ sau 200 mét tính từ mép đường đến hết thửa đất.

c) Vị trí 3: bao gồm:

- Phần diện tích còn lại của những thửa đất tiếp giáp đường huyện (không thuộc đường huyện xác định ở vị trí 1), đường liên xã; các đường xã có kết cấu và mức độ thuận tiện về giao thông tương đương đường huyện, đường liên xã từ sau 200m tính từ mép đường đến hết thửa đất.

- Phần còn lại của những thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất thuộc Vị trí 1 từ sau 300 mét tính từ mép đường đến hết thửa đất.

- Các thửa đất và phần đất còn lại.

Điều 6. Phân vị trí đất phi nông nghiệp

Vị trí đất phi nông nghiệp được phân căn cứ vào điều kiện thuận lợi khác nhau của các yếu tố khả năng sinh lợi của thửa đất phía sau thửa đất mặt tiền so với thửa đất mặt tiền; mức độ phân nhánh của hẻm (cấp hẻm); khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính; bề rộng hẻm; và có xem xét yếu tố kết cấu hẻm.

1. Đất phi nông nghiệp tại đô thị

Đất phi nông nghiệp tại đô thị bao gồm thị trấn; phường thuộc thị xã, thành phố được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị.

Đất phi nông nghiệp tại đô thị được xác định theo loại đường phố và vị trí, gồm 4 vị trí

- **Vị trí 1:** là các thửa đất mặt tiền đường phố chính.

- **Vị trí 2:** bao gồm các trường hợp sau

+ Là các thửa đất cách đường phố chính $\leq 200m$, thuộc hẻm có bề rộng $\geq 4m$.

+ Là các thửa đất cách đường phố chính $\leq 200m$, thuộc hẻm có bề rộng từ $\geq 2m$ đến $< 4m$ và nối trực tiếp với đường phố chính.

+ Là các thửa đất cách đường phố chính từ $> 200m$ đến $\leq 1.000m$, thuộc hẻm có bề rộng $\geq 4m$ và nối trực tiếp với đường phố chính.

- **Vị trí 3:** bao gồm các trường hợp sau

+ Là các thửa đất cách đường phố chính $\leq 200m$, thuộc hẻm có bề rộng $< 2m$.

+ Là các thửa đất cách đường phố chính từ > 200 đến $\leq 1.000m$, thuộc hẻm có bề rộng từ $\geq 2m$ đến $< 4m$.

+ Là các thửa đất cách đường phố chính từ $> 200m$ đến $\leq 1.000m$, thuộc hẻm có bề rộng $< 2m$ và nối trực tiếp với đường phố chính.

+ Là các thửa đất cách đường phố chính $> 1.000m$, thuộc hẻm có bề rộng $\geq 4m$.

- **Vị trí 4:** là các thửa đất còn lại trong đô thị

Trường hợp thửa đất có chiều sâu tính từ mép đường $> 25m$ (đối với thành phố Biên Hòa, thị xã Long Khánh) và $> 40m$ (đối với thị trấn thuộc các huyện) được tính theo quy định sau:

- Đối với thành phố Biên Hòa, thị xã Long Khánh

+ Từ mép đường đến hết mét thứ 25: tính bằng 100% giá đất ở cùng vị trí.

+ Từ sau mét thứ 25 đến hết mét thứ 50: tính bằng 80% giá đất ở cùng vị trí.

+ Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: tính bằng 60% giá đất ở cùng vị trí.

+ Từ sau mét thứ 100 đến hết tính bằng 30% giá đất ở cùng vị trí.

- Đối với thị trấn thuộc các huyện

+ Từ mép đường đến hết mét thứ 40: tính bằng 100% giá đất ở cùng vị trí.

+ Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100: tính bằng 50% giá đất ở cùng vị trí.

+ Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150: tính bằng 30% giá đất ở cùng vị trí.

+ Từ sau mét thứ 150 đến hết tính bằng 25% giá đất ở cùng vị trí.

2. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Đất phi nông nghiệp tại nông thôn được xác định theo đường giao thông chính tại nông thôn (quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện, đường liên xã; các đường xã có kết cấu và mức độ thuận tiện về giao thông tương đương đường huyện, đường liên xã) và vị trí, gồm 4 vị trí

- **Vị trí 1:** là các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính.

- **Vị trí 2:** bao gồm các trường hợp sau

+ Là các thửa đất cách đường giao thông chính $\leq 500m$, thuộc hẻm có bề rộng $\geq 4m$.

+ Là các thửa đất cách đường giao thông chính $\leq 500m$, thuộc hẻm có bề rộng từ $\geq 2m$ đến $< 4m$ và nối trực tiếp với đường giao thông chính.

+ Là các thửa đất cách đường giao thông chính từ $> 500m$ đến $\leq 2.000m$, thuộc hẻm có bề rộng $\geq 4m$ và nối trực tiếp với đường giao thông chính.

- **Vị trí 3:** bao gồm các trường hợp sau

+ Là các thửa đất cách đường giao thông chính $\leq 500m$, thuộc hẻm có bề rộng $< 2m$.

+ Là các thửa đất cách đường giao thông chính từ > 500 đến $\leq 2.000m$, thuộc hẻm có bề rộng từ $\geq 2m$ đến $< 4m$.

+ Là các thửa đất cách đường giao thông chính từ $> 500m$ đến $\leq 2.000m$, thuộc hẻm có bề rộng $< 2m$ và nối trực tiếp với đường giao thông chính.

+ Là các thửa đất cách đường giao thông chính $> 2.000m$, thuộc hẻm có bề rộng $\geq 4m$.

- **Vị trí 4:** là các thửa đất còn lại tại nông thôn

Trường hợp thửa đất có chiều sâu tính từ mép đường $> 40m$ thì áp dụng tương tự thửa đất tại các thị trấn.

3. Đất tại các vị trí 2, 3, 4 ở khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu thuộc hẻm có nền nhựa, bê tông xi măng thì nhân với hệ số 1; nếu thuộc hẻm có nền đất, cấp phối thì nhân với hệ số 0,70.

Điều 7. Phân vị trí 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, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ vào vị trí của các loại đất liền kề được quy định tại Điều 5, Điều 6 để xác định vị trí theo nguyên tắc thửa đất liền kề.

Chương III

XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

Điều 8. Nguyên tắc áp giá đối với các trường hợp cụ thể

1. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp có nhiều cấp vị trí khác nhau, có nhiều mức giá quy định khác nhau thì áp dụng theo mức giá cao nhất.

2. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp thuộc hẻm nối thông với nhiều đường phố chính có giá đất khác nhau thì áp giá theo đường chính của địa chỉ thửa đất (số nhà).

Trường hợp những khu vực chưa có số nhà thì áp dụng theo đường chính gần nhất, nếu khoảng cách từ thửa đất đến hai đường chính bằng nhau thì áp giá theo đường có mức giá cao hơn.

3. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp thuộc hẻm có kết cấu khác nhau (đoạn nhựa, bê tông xi măng; đoạn đất) thì áp dụng theo kết cấu hẻm tại thửa đất cần xác định giá.

4. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường (hẻm) có cấp lớn hơn vào đến thửa đất cần xác định giá.

5. Đối với các thửa đất nông nghiệp cùng một chủ sử dụng

Trường hợp các thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất mặt tiền có cùng chủ sử dụng với thửa đất mặt tiền (liền khoảnh), thì trong phạm vi 200m tính từ mép đường được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền, các thửa đất hoặc diện tích từ sau 200m tính từ mép đường được xác định ở vị trí tiếp theo.

6. Đối với đất trong các khu dân cư đã được phân lô, đầu tư hạ tầng giao thông đồng bộ và hoàn chỉnh:

- Trường hợp khu dân cư tiếp giáp với đường chính thì các thửa đất tiếp giáp với đường chính áp dụng theo vị trí 1 đường chính, các thửa đất còn lại bên trong không tiếp giáp đường chính áp dụng chung vị trí 2 đường chính đi vào.

- Trường hợp khu dân cư không tiếp giáp với đường chính thì áp dụng chung vị trí 2 đường chính gần nhất đi vào.

7. Đối với đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng của các nông, lâm trường

Đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng của các nông, lâm trường không phân vị trí và mức giá bằng vị trí 3 đất rừng trồng sản xuất.

Trường hợp diện tích đất do nông, lâm trường quản lý, sử dụng thuộc nhiều đơn vị hành chính và có mức giá vị trí 3 khác nhau thì áp dụng bằng bình quân các mức giá theo diện tích tương ứng từng đơn vị hành chính.

8. Đối với đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Không phân vị trí và mức giá được tính bằng vị trí 3 đất ở cùng khu vực.

Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp đường quốc lộ, tỉnh lộ, các đường liên huyện có kết cấu hạn tầng và mức thuận lợi tương đương đường quốc lộ, tỉnh lộ thì áp dụng bằng vị trí 2 của đường tương đương.

9. Trường hợp thửa đất đi nhờ

Đối với những thửa đất không có căn cứ xác định vị trí do không có đường vào và phải đi nhờ thửa đất khác thì áp dụng bằng 50% mức giá thửa đất cho đi nhờ.

10. Đối với thửa đất phi nông nghiệp có hình thể đặc biệt

Trường hợp thửa đất có hình thể đặc biệt (dạng \perp hoặc \perp) thì áp dụng bằng 60% mức giá cùng vị trí.

11. Đối với thửa đất phi nông nghiệp thuộc hẻm được nâng cấp (nhựa hóa, bê tông xi măng) do nhân dân đóng góp vốn.

- Trường hợp người sử dụng đất thực hiện các nghĩa vụ tài chính: áp dụng mức giá cùng vị trí nhân với hệ số 0,7 trong thời gian 5 năm kể từ khi công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- Trường hợp thực hiện việc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất: áp dụng mức giá cùng vị trí theo hạ tầng hiện hữu.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện quy định này.

Điều 10. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa đề xuất trình UBND tỉnh quyết định./.

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



Đình Quốc Thái