

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

Số: 35 /2014/QĐ-UBND

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

Sóc Trăng, ngày 31 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

SỞ TƯ PHÁP TỈNH SÓC TRĂNG
CÔNG VĂN ĐẾN
04 / 15 / 01 / 2015

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

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 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 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 33/2014/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc thông qua quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 và thay thế Quyết định số 53/2013/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng; Quyết định số 27/2010/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành Quy định về phân khu vực, vị trí đất làm căn cứ định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng; Mục I Bảng giá cho thuê đất trong Khu công nghiệp An Nghiệp, tỉnh Sóc Trăng ban hành kèm theo Quyết định số 03/2007/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, xã, phường, thị trấn, tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VP.Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Thành viên UBND tỉnh;
- UBMTTQ, các Đoàn thể tỉnh;
- TAND, VKSND tỉnh;
- Báo ST, Đài PTTH tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- Phòng TN&MT các huyện, TX, TP;
- Chi cục Thuế các huyện, TX, TP;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: HC, KT, TH, VX, XD, NC.

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



Lê Thành Trí



QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

*(Kèm theo Quyết định số 35 /2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

**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 bảng giá các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng theo Điều 10 Luật Đất đai năm 2013. Giá đất theo Quy định này không áp dụng 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 giá trị quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, thuế, tài chính và các cơ quan khác có liên quan.

b) Tổ chức, cơ sở tôn giáo; cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

c) Tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng đất.

Điều 2. Bảng giá các loại đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp 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 được 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.

7. Áp dụng đối với các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

Chương II **PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ, KHU VỰC, VỊ TRÍ**

Điều 3. Phân loại đô thị

1. Đô thị loại III: Địa bàn thành phố Sóc Trăng.
2. Đô thị loại IV: Địa bàn 04 phường thuộc thị xã Vĩnh Châu, 03 phường thuộc thị xã Ngã Năm.
3. Đô thị loại V: Địa bàn các thị trấn của các huyện, trung tâm các xã được cơ quan có thẩm quyền công nhận đạt đô thị loại V (phạm vi trung tâm các xã được xác định theo ranh giới quy hoạch đã được cắm mốc ngoài thực địa).

Điều 4. Phân khu vực, vị trí đất nông nghiệp

1. Phân khu vực
 - a) Khu vực 1: Địa bàn thành phố Sóc Trăng.
 - b) Khu vực 2: Gồm 04 phường thuộc thị xã Vĩnh Châu, 03 phường thuộc thị xã Ngã Năm; thị trấn thuộc các huyện và trung tâm các xã được cơ quan có thẩm quyền công nhận là đô thị loại V (phạm vi trung tâm các xã được xác định theo ranh giới quy hoạch đã được cắm mốc ngoài thực địa).
 - c) Khu vực 3: Địa bàn các xã còn lại.
2. Phân vị trí
 - a) Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác ở các xã (khu vực 3), thị trấn và trung tâm xã được công nhận đô thị loại V, các phường thuộc thị xã Ngã Năm, thị xã Vĩnh Châu (khu vực 2) được phân từ 1 đến 6 vị trí (được thể hiện trên bản đồ giá đất tỷ lệ 1/5.000, 1/10.000) trên cơ sở các tiêu chí: Đơn vị hành chính cấp xã, năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh, khoảng cách từ nơi cư trú của khu vực tập trung dân cư đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm. Trong đó:
 - Vị trí 1: Là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố lợi thế tốt cho sản xuất nông nghiệp, thuận lợi về giao thông và cơ sở hạ tầng phục vụ tốt cho sản xuất nông nghiệp, gần khu vực tập trung dân cư, gần thị trường tiêu thụ sản phẩm.
 - Vị trí 2: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố lợi thế tốt cho sản xuất nông nghiệp, thuận lợi về giao thông và cơ sở hạ tầng phục vụ tốt cho sản xuất nông nghiệp, gần khu vực tập trung dân cư, gần thị trường tiêu thụ sản phẩm, nhưng có từ 1 đến 2 yếu tố kém thuận lợi hơn vị trí 1.
 - Vị trí 3, 4, 5, 6 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố lợi thế tốt cho sản xuất nông nghiệp, thuận lợi về giao thông và cơ sở hạ tầng phục vụ tốt cho sản

xuất nông nghiệp, gần khu vực tập trung dân cư, gần thị trường tiêu thụ sản phẩm, nhưng có từ 1 đến 2 yếu tố kém thuận lợi hơn vị trí liền kề trước đó.

b) Đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Sóc Trăng được phân thành 06 vị trí, căn cứ vào các tiêu chí sau: Vị trí thửa đất tiếp giáp với các tuyến đường, khu dân cư, giá trị đất ở của tuyến đường, yếu tố lợi thế tốt cho sản xuất nông nghiệp, thuận lợi về giao thông và cơ sở hạ tầng phục vụ tốt cho sản xuất nông nghiệp, gần khu vực tập trung dân cư, gần thị trường tiêu thụ sản phẩm, khoảng cách tiếp giáp đường giao thông.

c) Đất rừng sản xuất, đất làm muối trên địa bàn các huyện, thị xã được phân thành 01 vị trí. Đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, được tính theo tỷ lệ phần trăm (%) giá đất rừng sản xuất trong cùng khu vực, vị trí.

d) Đất bãi bồi ven sông, đất còn mới nổi trên sông, đất sông, ngòi, kênh rạch và mặt nước chuyên dùng, đất chưa sử dụng khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp, giá đất được căn cứ vào giá đất nông nghiệp của loại đất cùng mục đích sử dụng và có cùng khu vực, vị trí để xác định.

đ) Trường hợp thửa đất nông nghiệp có diện tích lớn, có từ 02 cạnh trở lên tiếp giáp với nhiều vị trí, thì vị trí đất được căn cứ vào vị trí có điều kiện thuận lợi về giao thông, về sản xuất để xác định.

Điều 5. Phân khu vực, vị trí đất ở tại nông thôn

1. Phân khu vực: Căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khả năng sinh lợi trên địa bàn từng xã, được phân thành 03 khu vực:

a) Khu vực 1: Là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

b) Khu vực 2: Là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực 1.

c) Khu vực 3: Là khu vực còn lại trên địa bàn xã có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi nhất.

2. Phân vị trí đất thuộc khu vực 1 và khu vực 2:

a) Vị trí 1: Thửa đất có cạnh tiếp giáp với đường Quốc lộ, Tỉnh lộ, Huyện lộ, đường nhựa; tiếp giáp trực giao thông trung tâm khu vực, trung tâm chợ xã, trường học; có kết cấu hạ tầng thuận lợi trong sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ, có khả năng sinh lợi cao nhất khu vực.

b) Vị trí 2: Thửa đất có cạnh tiếp giáp các tuyến đường như vị trí 1, nhưng mức thuận lợi về giao thông, kết cấu hạ tầng, điều kiện sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ và có khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 1.

c) Vị trí 3: Thửa đất có cạnh tiếp giáp các tuyến đường như vị trí 2, nhưng mức thuận lợi về giao thông, kết cấu hạ tầng, điều kiện sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ và có khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 2.

d) Vị trí 4: Thửa đất có cạnh tiếp giáp các tuyến đường như vị trí 3, nhưng mức thuận lợi về giao thông, kết cấu hạ tầng, điều kiện sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ và có khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 3.

3. Phân vị trí đất khu vực 3:

a) Vị trí 1: Thửa đất có cạnh tiếp giáp với các đường đal, đường đất (trừ các vị trí đã được quy định tại Khoản 2 Điều này) có khả năng sinh lợi cao nhất khu vực.

b) Vị trí 2: Thửa đất có vị trí như vị trí 1, nhưng mức thuận lợi về giao thông, điều kiện sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh và khả năng sinh lợi kém hơn vị trí 1.

c) Vị trí 3: Các thửa đất còn lại của khu vực.

Điều 6. Phân vị trí đất ở tại đô thị

1. Vị trí 1: Là vị trí có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường, đoạn đường giao thông chính, có 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 thuận lợi nhất và có khả năng sinh lợi cao nhất.

2. Các vị trí tiếp theo (vị trí 2, 3, 4, 5, 6) là vị trí có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường, đoạn đường giao thông kế tiếp vị trí liền kề trước đó và có điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh kém thuận lợi hơn vị trí liền kề trước đó; có khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực xa hơn vị trí liền kề trước đó và có khả năng sinh lợi thấp hơn vị trí liền kề trước đó.

Điều 7. Tính giá đất thâm hậu, phân loại hẻm, giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Giá đất thâm hậu

a) Giá đất ở tại các vị trí quy định tại Điều 5 và Điều 6 Quy định này được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở xuống, tính từ mép lộ giới; từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến mét thâm hậu thứ 70 và từ mét thứ trên 70 thì giá đất được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) của giá đất mặt tiền trước đó.

b) Trường hợp 02 thửa đất liền kề nhau có cùng một chủ sử dụng; trong đó, có 01 thửa đất có cạnh giáp đường giao thông và có chiều sâu thâm hậu dưới 30 mét, thì phần diện tích của thửa còn lại liền kề phía sau được tính thâm hậu theo quy định tại Điểm a Khoản này (áp dụng đối với đất phi nông nghiệp hoặc đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp).

2. Phân loại hẻm, vị trí đất trong các hẻm:

a) Cấp đường hẻm: Căn cứ theo chiều rộng mặt đường hẻm và khoảng cách tiếp giáp với đường giao thông chính mà hẻm đó đầu nối vào, được phân thành 03 cấp như sau:

- Đường hẻm cấp 1: Có chiều rộng từ 04 m trở lên.
- Đường hẻm cấp 2: Có chiều rộng từ 02 đến dưới 04 m.
- Đường hẻm cấp 3: Có chiều rộng dưới 02 m.

b) Vị trí đất trong đường hẻm: Các thửa đất tiếp giáp với đường hẻm được phân thành 03 vị trí căn cứ vào cấp hẻm, chiều sâu của hẻm; giá đất ở tại các vị trí của đường hẻm được tính thâm hậu theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Giá đất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng không phải là đất ở được quy định tại Phụ lục 1, giá đất của từng loại đất được căn cứ vào giá đất ở có cùng khu vực, đường phố, vị trí tương ứng để làm cơ sở tính giá theo tỷ lệ phần trăm (%) giá đất ở.

Chương III GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 8. Đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Sóc Trăng (không bao gồm đất nông nghiệp khác)

Giá đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Sóc Trăng được quy định tại Khoản 1 Phụ lục 5.

Điều 9. Đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Vĩnh Châu và thị xã Ngã Năm (không bao gồm đất nông nghiệp khác và đất lâm nghiệp)

1. Giá đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Vĩnh Châu: Được quy định tại Khoản 3 Phụ lục 5.

2. Giá đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Ngã Năm: Được quy định tại Khoản 2 Phụ lục 5, Phụ lục 2 và Phụ lục 3. Đối với trường hợp đã quy định tại Khoản 2 Phụ lục 5 thì không áp dụng theo Phụ lục 2 và Phụ lục 3.

Điều 10. Đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện (trừ đất nông nghiệp khác và đất lâm nghiệp)

Giá đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện (trừ đất nông nghiệp khác và đất lâm nghiệp): Được quy định tại Khoản 7 và Khoản 10 Phụ lục 5, Phụ lục 2, Phụ lục 3 và Phụ lục 4. Đối với trường hợp đã quy định tại Khoản 7 Phụ lục 5 thì không áp dụng theo Phụ lục 2, Phụ lục 3 và Phụ lục 4.

Điều 11. Giá các loại đất nông nghiệp còn lại trên địa bàn tỉnh (trừ trường hợp quy định tại Điều 8, Điều 9 và Điều 10 Quy định này).

1. Giá đất rừng sản xuất, đất phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nông nghiệp khác: Được quy định tại Khoản 4, Khoản 5 và Khoản 6 Phụ lục 1.

2. Giá đất bãi bồi ven sông Hậu, đất còn mới nổi trên sông, đất sông, ngòi, kênh rạch và mặt nước chuyên dùng, đất chưa sử dụng; đất bãi bồi ven biển khi sử dụng vào mục đích nông nghiệp: Được quy định tại Khoản 8 Khoản 9 Phụ lục 5.

Chương IV GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 12. Giá đất ở tại đô thị và giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng được quy định tại Phụ lục 1 và Khoản 7, Khoản 8 Phụ lục 6.

1. Giá đất ở tại đô thị quy định tại Phụ lục 1 và Khoản 8 Phụ lục 6 được áp dụng như sau: Giá đất ở tại các vị trí của các tuyến đường, hẻm được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở xuống, tính từ mép lộ giới; từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến mét thứ 70 giá đất ở được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền đường trước đó và từ mét thứ trên 70 trở lên được tính bằng 25% giá đất ở mặt tiền đường trước đó, nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m² đối với địa bàn thành phố Sóc Trăng và không thấp hơn 120.000 đồng/m² đối với địa bàn thị trấn, đô thị loại IV và loại V thuộc các huyện, thị xã.

2. Đối với đất ở tại nông thôn quy định tại Phụ lục 1 và Khoản 7 Phụ lục 6 được áp dụng như sau: Giá đất ở tại các vị trí thuộc khu vực 1 và khu vực 2 của các tuyến đường, hẻm được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở xuống, tính từ mép lộ giới; từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến mét thứ 70 giá đất ở được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền và từ mét thứ trên 70 trở lên được tính bằng 25% giá đất ở mặt tiền, nhưng không thấp hơn 100.000 đồng/m².

3. Việc tính thâm hậu theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này chỉ áp dụng cho các thửa đất có cạnh tiếp giáp các tuyến đường, hẻm và đối với các thửa đất liền kề phía sau của thửa đất có cạnh tiếp giáp với các tuyến đường, hẻm (với điều kiện 02 thửa đất này phải cùng một chủ sử dụng đất).

4. Đối với các tuyến đường giao thông có một bên đường tiếp giáp mương lộ đang sử dụng vào mục đích công cộng nhưng chưa được quy định giá đất trong các phụ lục thì giá đất phía bên mương lộ được tính như sau:

a) Trường hợp phía bên mương lộ không có đường đal, thì thửa đất có cạnh tiếp giáp mương lộ được tính bằng 60% giá thửa đất có cùng vị trí, khu vực phía bên không có mương lộ của cùng tuyến đường.

b) Trường hợp phía bên mương lộ có đường đal nhưng không có quy định giá trong Phụ lục 1, thì thửa đất cặp đường đal được tính bằng 70% giá thửa đất có cùng vị trí, khu vực phía bên không có mương lộ của cùng tuyến đường.

Điều 13. Đối với đất ở tại các đường hẻm đầu nối với các tuyến đường có tại Phụ lục 1 nhưng chưa được quy định giá trong Phụ lục 1, giá đất ở được tính theo giá các thửa đất ở giáp với các tuyến đường mà hẻm đó đầu nối nhân với hệ số sau:

1. Hẻm có chiều rộng trên 4 m:

a) Vị trí 1: Thửa đất nằm trong phạm vi từ đầu hẻm vào 300 mét và mét thứ 300 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,25.

b) Vị trí 2: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 đến mét thứ 500 tính từ đầu hẻm và mét thứ 500 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,20.

c) Vị trí 3: Các thửa đất còn lại nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2 hoặc trong các hẻm của hẻm, hệ số 0,15.

2. Hẻm có chiều rộng 2m đến dưới 4m:

a) Vị trí 1: Thửa đất nằm trong phạm vi từ đầu hẻm vào không quá 150 mét và mét thứ 150 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,20.

b) Vị trí 2: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 đến mét thứ 250 tính từ đầu hẻm và mét thứ 250 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh các thửa đất đó, hệ số 0,15.

c) Vị trí 3: Các thửa đất còn lại nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2 hoặc trong các hẻm của hẻm, hệ số 0,10.

3. Hẻm có chiều rộng dưới 2 m:

a) Vị trí 1: Thửa đất nằm trong phạm vi từ đầu hẻm vào không quá 100 mét và mét thứ 100 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh thửa đất đó, hệ số 0,15.

b) Vị trí 2: Thửa đất nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 1 đến mét thứ 200 tính từ đầu hẻm và mét thứ 200 nằm trong thửa đất nào hai bên hẻm thì tính hết ranh thửa đất đó, hệ số 0,10.

c) Vị trí 3: Các thửa đất còn lại nằm trong phạm vi khoảng cách từ giáp ranh vị trí 2 hoặc trong các hẻm của hẻm, hệ số 0,05.

4. Giá đất các vị trí 1, 2 và 3 quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này được áp dụng đối với các thửa đất có chiều sâu thâm hậu từ 30 mét trở xuống tính từ mép hẻm giới; từ mét thâm hậu thứ trên 30 đến mét thứ 70 giá đất ở được tính bằng 50% giá đất ở mặt tiền hẻm và từ mét thứ trên 70 trở lên bằng 25% giá đất ở mặt tiền hẻm. Giá đất trong các đường hẻm được tính theo quy định trên nhưng không thấp hơn 150.000 đồng/m² đối với địa bàn thành phố Sóc Trăng; không thấp hơn 120.000 đồng/m² đối với địa bàn thị trấn, đô thị loại IV và loại V của các huyện, thị xã; không thấp hơn 100.000 đồng/m² đối với địa bàn các xã còn lại.

Trường hợp thửa đất nằm tại vị trí có nhiều đường hẻm thông nhau giáp với nhiều tuyến đường có mức giá khác nhau trong phụ lục, mức giá áp dụng tính cho thửa đất là mức giá tại hẻm có mức giá cao nhất khi áp dụng Khoản 1, 2 và 3 Điều này để tính đối với các tuyến đường mà hẻm đó đầu nối vào.

Điều 14. Việc xác định địa danh điểm đầu và điểm cuối của bước giá theo tuyến đường, hẻm tại Phụ lục 1 được quy định như sau:

1. Việc nêu vị trí, điểm tiếp giáp giữa các mức giá đất theo tuyến đường, hẻm tại Phụ lục 1 chỉ thể hiện ranh giới điểm đầu và điểm cuối của 01 bên đường, hẻm; ranh giới giá đất phía bên kia đường được xác định là điểm đầu hoặc điểm cuối của ranh thửa đất nằm đối diện với điểm đầu hoặc điểm cuối địa danh được nêu trong Phụ lục 1 theo đường vuông góc giao qua trục lộ giao thông, hẻm.

2 Việc nêu giá đất từ một địa danh cụ thể về 02 phía với khoảng cách nhất định trên một đoạn đường, hẻm: Điểm cuối để xác định mức giá đất được tính đến hết ranh của các thửa đất tại mét cuối cùng của khoảng cách đã xác định về cả 02 phía và 02 bên của đoạn đường, hẻm đó.

Điều 15. Đất ở tại vị trí hai tuyến đường giao thông giao nhau tại ngã 3 hoặc ngã 4 mà thửa đất có 02 cạnh giáp với 02 tuyến đường giao thông thì giá đất ở được áp dụng cho thửa đất là giá đất ở của tuyến đường có mức giá cao hơn nhân hệ số 1,2 (trừ trường hợp thửa đất giáp hẻm).

Chương V **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 16. Đối với trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, hồ sơ tính tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp thửa đất đủ điều kiện được áp dụng giá đất trong bảng giá đất.

Điều 17. Đối với các dự án, công trình đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau:

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Quy định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Trường hợp bồi thường chậm thì giá đất để hỗ trợ thực hiện theo quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 18. Trách nhiệm của Sở, ngành liên quan

1. Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc xác định vị trí trung tâm xã và khu dân cư tập trung đã được phê duyệt quy hoạch, làm cơ sở để xác định giá đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố công bố việc áp dụng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh theo Quy định này và thường xuyên theo dõi, kiểm tra, báo cáo tình hình, kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân tỉnh./.

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



Lê Thành Trí