



QUY ĐỊNH

**Về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm,
giai đoạn 2020 – 2024**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND
ngày 1.9. /12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định bảng giá đất đối với từng loại đất; nguyên tắc xác định giá đất tại từng khu vực, vị trí theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan tài chính; cơ quan thuế; các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; người sử dụng đất quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

2. Giá đất tại Quy định này là căn cứ để:

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;

g) Tính tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa; Tính tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; Xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; Các đối tượng khác theo quy định của Pháp luật.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đường phố là các đường giao thông trong đô thị có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này.
2. Đường giao thông chính là các đường giao thông tại khu vực nông thôn có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này.
3. Hẻm là đường hoặc lối đi công cộng khác không có tên trong bảng giá đất kèm theo Quy định này.
4. Các tuyến đường trong bảng giá đất được phân thành 2 nhóm là đường nhóm I và đường nhóm II quy định tại phụ lục XIII kèm theo Quy định này; các đường còn lại không có trong phụ lục XIII thì được xác định là nhóm các đường còn lại.
5. Thửa đất tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính, hoặc hẻm) là thửa đất liền kề với đường phố (hoặc đường giao thông chính, hoặc hẻm) gọi là thửa đất mặt tiền.
6. Khoảng cách đến đường phố (hoặc đường giao thông chính) là độ dài tính từ mép ngoài của nền đường hiện hữu về phía thửa đất đến điểm gần nhất của thửa đất tính theo đường giao thông bộ.
- Nền đường hiện hữu là phạm vi chiếm đất của đường giao thông (tính từ chân đường đắp hoặc đỉnh đường đào hoặc từ vỉa hè) được thể hiện theo bản đồ địa chính.
7. Thửa đất, phần thửa đất trong phạm vi của đường phố (hoặc đường giao thông chính) là phần diện tích đất nằm trong khoảng cách ngắn nhất (tính theo phương vuông góc) từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) đến thửa đất, phần thửa đất cần xác định.
8. Ranh thửa đất là ranh được xác định theo ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác định theo ranh thửa đất đã được xác lập trên bản đồ địa chính (đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).
9. Đảo, cù lao là phần đất được bao quanh bởi nước (sông, hồ) không có cầu, đường bộ kết nối. Các đảo, cù lao trên địa bàn tỉnh được liệt kê và đưa vào

quy định cụ thể trong bảng giá đất gồm các đảo trên hồ Trị An, cù lao Ba Xê, cù lao Cỏ.

Các cù lao thường gọi theo tên địa phương, có sông, rạch bao quanh với bề rộng của sông, rạch dưới 100m hoặc đã có công trình giao thông kết nối thì không xác định là cù lao (như cù lao Phước Hưng, cù lao Tân Vạn, cù lao Đại Phước,...).

10. Chủ sử dụng đất trong quy định này là người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai.

Chương II

PHÂN VÙNG, PHÂN LOẠI, PHÂN VỊ TRÍ ĐẤT

Điều 4. Phân vùng, phân khu vực

1. Dân tộc thiểu số và miền núi là các xã được quy định tại Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt danh sách các xã thuộc khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025.

2. Đồng bằng là các xã, phường, thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các xã, thị trấn quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đô thị bao gồm các phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị.

4. Nông thôn bao gồm các xã còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các phường, các thị trấn quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 5. Phân loại đất

1. Căn cứ mục đích sử dụng, đất đai được phân thành 03 nhóm theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013, gồm: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

2. Việc xác định loại đất được căn cứ theo Điều 11 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, được sửa đổi tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Điều 6. Phân vị trí đất nông nghiệp

1. Tại đô thị

Đất nông nghiệp tại đô thị phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 7 của quy định này.

2. Tại nông thôn

Đất nông nghiệp tại nông thôn phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 7 của quy định này.

Điều 7. Phân vị trí đất phi nông nghiệp

1. Tại đô thị

Gồm 4 cấp vị trí:

a) Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền đường phố.

b) Vị trí 2: Bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường phố $\leq 600\text{m}$;

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường phố $\leq 400\text{m}$.

c) Vị trí 3: Bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường phố $> 600\text{m}$.

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường phố từ $> 400\text{m}$ đến $\leq 600\text{m}$.

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường phố $\leq 200\text{m}$.

d) Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.

- Vị trí đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này được tham chiếu qua bảng tổng hợp sau:

Khoảng cách từ thửa đất đến đường phố	Bề rộng hẻm		
	$\geq 5\text{m}$	$\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$	$< 3\text{m}$
$\leq 200\text{m}$	VT2	VT2	VT3
$> 200\text{m}$ đến $\leq 400\text{m}$	VT2	VT2	VT4
$> 400\text{m}$ đến $\leq 600\text{m}$	VT2	VT3	VT4
$> 600\text{m}$	VT3	VT4	VT4

- Thửa đất không thuộc các trường hợp tham chiếu trong bảng trên (trừ các thửa đất thuộc vị trí 1) thì được xác định ở vị trí 4 tính theo đường gần nhất đến thửa đất cần định giá. Trường hợp có nhiều tuyến đường có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá bằng nhau thì xác định theo đường có mức giá cao nhất.

2. Tại nông thôn

Gồm 4 cấp vị trí:

a) Vị trí 1: Các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính.

b) Vị trí 2: Bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông chính $\leq 1.000\text{m}$;

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông chính $\leq 500\text{m}$.

c) Vị trí 3: Bao gồm các trường hợp sau:

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông chính $> 1.000\text{m}$.

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông chính từ $> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$.

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông chính $\leq 200\text{m}$.

d) Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn.

- Vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn quy định tại khoản 2 Điều này được tham chiếu qua bảng tổng hợp sau:

Khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính	Bề rộng hẻm		
	$\geq 5\text{m}$	$\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$	$< 3\text{m}$
$\leq 200\text{m}$	VT2	VT2	VT3
$> 200\text{m}$ đến $\leq 500\text{m}$	VT2	VT2	VT4
$> 500\text{m}$ đến $\leq 1.000\text{m}$	VT2	VT3	VT4
$> 1.000\text{m}$	VT3	VT4	VT4

- Thửa đất không thuộc các trường hợp tham chiếu trong bảng trên (trừ các thửa đất thuộc vị trí 1) thì được xác định ở vị trí 4 tính theo đường gần nhất đến thửa đất cần định giá. Trường hợp có nhiều tuyến đường có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá bằng nhau thì xác định theo đường có mức giá cao nhất.

3. Đất phi nông nghiệp tại các vị trí 2, 3, 4 quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu thuộc hẻm có kết cấu bề mặt nhựa, bê tông xi măng thì nhân với hệ số 1; thuộc các loại hẻm còn lại thì nhân với hệ số 0,8. Trường hợp thửa đất không có đường vào (đi nhờ qua thửa khác) thì áp dụng hệ số theo thửa đất cho đi nhờ.

Hẻm có kết cấu bề mặt nhựa, bê tông xi măng chỉ áp dụng cho trường hợp hẻm có bề mặt nhựa, bê tông xi măng liên tục từ điểm kết nối với đường phố (hoặc đường giao thông chính) đến hết đoạn có kết cấu bề mặt nhựa, bê tông xi măng.

4. Thửa đất tại vị trí 1 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 và khoản 1, khoản 2 Điều này (trừ đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất tại các đảo, cù lao) nếu có chiều sâu tính từ mốc lộ giới $> 50\text{m}$ được tính theo quy định sau:

a) Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đường đó.

b) Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất vị trí 1 của đường đó.

c) Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất: Tính bằng 50% giá đất vị trí 1 của đường đó.

d) Trường hợp thửa đất tại vị trí 1 sau khi xác định theo quy định tại điểm b, điểm c khoản này mà có mức giá đất thấp hơn mức giá đất tại vị trí 4 cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường thì áp dụng bằng mức giá đất tại vị trí 4 của cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường đó.

Đối với các thửa đất, khu đất được giao, cho thuê hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình mà ranh thửa đất, khu đất không trùng với lộ giới giao thông thì việc xác định chiều sâu của thửa đất, khu đất quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ mốc lộ giới.

5. Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ lề đường đến mốc lộ giới, khi cần định giá thì được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền của tuyến đường đó.

Trường hợp tuyến đường không có quy định giới hạn hành lang an toàn giao thông (mốc lộ giới), thì chiều sâu của thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ ranh của thửa đất.

Trường hợp tuyến đường mới được nâng cấp, mở rộng theo hình thức xã hội hóa mà chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính thì chiều sâu của thửa đất được xác định từ lộ giới theo thiết kế (đối với trường hợp đường có lộ giới) hoặc xác định từ mép đường đã thi công thực tế (đối với trường hợp đường không có lộ giới).

Điều 8. 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 quy định tại Điều 6 của Quy định này để xác định vị trí của thửa đất.

Chương III GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 9. Đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản được quy định tại phụ lục I, phụ lục II, phụ lục III, phụ lục IV kèm theo Quy định này.

2. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng không thuộc các nông trường, lâm trường, ban quản lý rừng quản lý, sử dụng thì áp dụng theo giá đất rừng sản xuất cùng vị trí.

3. Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của các nông, lâm trường, ban quản lý rừng thì áp dụng bằng mức giá đất rừng sản xuất tại vị trí 3 của đường phố (nếu thuộc khu vực đô thị) hoặc vị trí 3 của nhóm đường còn lại (nếu thuộc khu vực nông thôn).

Đất các nông, lâm trường sử dụng vào mục đích nông nghiệp không phải đất rừng thì áp dụng chung một mức giá bằng mức giá tại vị trí 3 cùng loại đất của đường phố (nếu thuộc khu vực đô thị) hoặc vị trí 3 của đường nhóm I (nếu thuộc khu vực nông thôn).

Trường hợp đất nông, lâm trường, ban quản lý rừng quản lý, sử dụng thuộc nhiều đơn vị hành chính và có mức giá khác nhau thì phần diện tích thuộc đơn vị hành chính nào áp dụng mức giá theo đơn vị hành chính đó.

4. Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.

5. Giá đất nông nghiệp tại các đảo, cù lao được áp dụng chung vị trí và mức giá quy định tại phụ lục XII kèm theo Quy định này.

Điều 10. Đất phi nông nghiệp

1. Đất ở

a) Giá đất ở tại đô thị được quy định tại phụ lục V kèm theo Quy định này.

b) Giá đất ở tại nông thôn được quy định tại phụ lục VI kèm theo Quy định này.

2. Đất thương mại, dịch vụ

a) Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại phụ lục VII kèm theo Quy định này.

b) Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại phụ lục VIII kèm theo Quy định này.

3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ, gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại phụ lục IX kèm theo Quy định này.

b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại phụ lục X kèm theo Quy định này.

4. Giá đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quy định tại phụ lục XI kèm theo Quy định này.

Các trường hợp khác thuộc các khu công nghiệp, cụm công nghiệp chưa được đầu tư hạ tầng thì căn cứ quy định tại Điều 7 và khoản 2, khoản 3 Điều này để xác định giá đất.

5. Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng mức giá như sau:

a) Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

6. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất giao thông, đất thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông, đất chợ, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất công trình công cộng khác; giá đất cơ sở tôn giáo; giá đất cơ sở tín ngưỡng; giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

7. Giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng áp dụng bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

8. Đất có mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì áp dụng mức giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì tính bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

Riêng đối với đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng, khai thác thủy sản thì xác định riêng diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích nuôi trồng, khai thác thủy sản để áp dụng giá đất cho từng loại theo nguyên tắc quy định như trên.

9. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

10. Giá đất phi nông nghiệp tại các đảo, cù lao áp dụng chung vị trí và mức giá quy định tại phụ lục XII kèm theo Quy định này.

Điều 11. Đất chưa sử dụng

1. 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 quy định tại Điều 6 của Quy định này và mức giá thấp nhất của thửa đất nông nghiệp liền kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liền kề thì áp dụng mức giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất.

2. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá đất cùng loại, cùng cấp vị trí và cùng mục đích sử dụng.

Chương IV

XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

Điều 12. Nguyên tắc xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể

1. Thửa đất được xác định vị trí theo nhiều tuyến đường khác nhau

a) Đối với thửa đất được xác định vị trí theo nhiều tuyến đường phố (hoặc đường giao thông chính) khác nhau thì xác định theo đường mà thửa đất có vị trí cao nhất (theo thứ tự ưu tiên giảm dần từ vị trí 1 đến vị trí 4).

Trường hợp thửa đất có cùng vị trí theo các tuyến đường phố (hoặc đường giao thông chính) khác nhau thì xác định theo đường có khoảng cách gần nhất đi đến thửa đất; trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến các đường bằng nhau thì áp dụng theo đường có mức giá cao nhất.

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các huyện trong tỉnh hoặc giáp ranh giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn được xác định vị trí theo các tuyến đường khác nhau thuộc địa bàn các đơn vị hành chính khác nhau thì xác định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này (không phân biệt địa giới hành chính).

Thửa đất tại khu vực nông thôn khi được xác định vị trí theo tuyến đường tại khu vực đô thị như quy định tại điểm b khoản này thì giá đất bằng với giá đất cùng vị trí, cùng loại đất tại đô thị nhân với hệ số 0,9.

2. Đối với các thửa đất 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 được xác định cùng vị trí (một khu đất) với thửa đất mặt tiền đó. Nếu tổng chiều dài của thửa đất mặt tiền đường phố hoặc đường giao thông chính (thửa đất tại vị trí 1) và các thửa đất liền khoảnh phía sau lớn hơn 50 mét tính từ mốc lộ giới thì áp dụng nguyên tắc xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này.

Trường hợp thửa đất cùng chủ, liền khoảnh phía sau thửa đất mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) mà tiếp giáp với hẻm, thì xác định vị trí để thửa đất có giá trị cao nhất.

3. Đối với những thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất.

Trường hợp thửa đất phải xác định giá đất theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này mà tiếp giáp với 2 đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì phần diện tích trong phạm vi từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50 thuộc tuyến đường nào được tính theo mức giá đất của tuyến đường đó; phần diện tích giao với 2 tuyến đường được tính theo đường có mức giá cao hơn; phần diện tích còn lại từ sau mét thứ 50 thì dựa theo đường có mức giá cao nhất để định giá; trường hợp có nhiều tuyến đường có mức giá cao nhất bằng nhau thì dựa theo đường mà thửa đất có mặt tiền dài nhất để xác định giá đất.

4. Đối với thửa đất có vị trí cách đường phố (hoặc đường giao thông chính) bởi một dải đất lưu không hoặc dải cây xanh và thửa đất đó có lối đi trực tiếp ra đường phố (hoặc đường giao thông chính) đó, thì được xác định tại vị trí 1 của đường phố (hoặc đường giao thông chính) đó. Trường hợp chiều sâu tính từ mốc lộ giới đến hết thửa đất lớn hơn 50m (mét) thì áp dụng nguyên tắc quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này.

5. Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá.

Trường hợp đường hẻm được nâng cấp mở rộng theo hình thức xã hội hóa mà chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính thì độ rộng hẻm được xác định theo độ rộng thực tế đã hoàn thành.

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

a) Trường hợp các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư đã được quy định giá đất cụ thể thì áp dụng vị trí, giá đất theo đường nội bộ trong khu dân cư.

b) Trường hợp các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư chưa được quy định giá đất cụ thể:

- Đối với khu dân cư tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì các thửa đất tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) áp dụng theo vị trí 1 của tuyến đường mà thửa đất tiếp giáp, các thửa đất còn lại áp dụng chung vị trí 2 của tuyến đường có giá đất cao nhất mà khu dân cư tiếp giáp.

- Đối với khu dân cư không tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì toàn bộ các thửa đất trong khu dân cư áp dụng chung vị trí 2 hoặc vị trí 3 của đường phố (hoặc đường giao thông chính) gần nhất đi vào đến ranh khu dân cư theo nguyên tắc:

+ Vị trí 2: Áp dụng đối với các khu dân cư tại đô thị có khoảng cách đến đường phố $\leq 500\text{m}$; các khu dân cư tại khu vực nông thôn có khoảng cách đến đường giao thông chính $\leq 1.000\text{m}$.

+ Vị trí 3: áp dụng đối với các khu dân cư còn lại.

7. Đối với thửa đất ở thuộc mặt tiền đường lòng chợ; đường tiếp giáp tứ cận chợ (không bao gồm chợ tạm), trung tâm thương mại, siêu thị thì được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền đường (hoặc hẻm) mà chợ hoặc trung tâm thương mại hoặc siêu thị tiếp giáp.

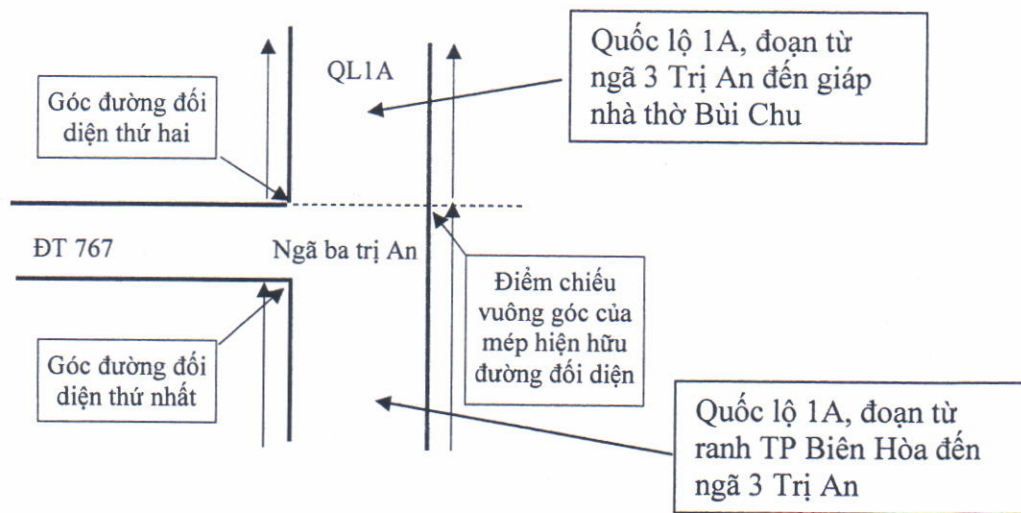
8. Đất trong cùng một khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được đầu tư kết cấu hạ tầng thì áp dụng chung vị trí và mức giá theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Quy định này. Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đầu tư hạ tầng nhưng chưa có quy định trong bảng giá đất (hình thành sau thời điểm bảng giá đất công bố áp dụng) thì áp dụng chung vị trí và mức giá như sau:

a) Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp Quốc lộ, Tỉnh lộ và các đường thuộc nhóm I quy định tại phụ lục XIII của Quy định này thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 3 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất.

b) Các trường hợp còn lại thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường phố (hoặc đường giao thông chính) tiếp giáp; trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp không tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường gần nhất, trường hợp khoảng cách đến các đường gần nhất bằng nhau thì áp dụng theo đường có mức giá cao nhất.

9. Nguyên tắc xác định điểm nối tiếp của 2 đoạn đường tại vị trí đối diện ngã ba đường

Đối với các đoạn đường nối tiếp với đoạn đường khác mà nằm ở vị trí đối diện ngã ba đường thì điểm kết thúc của đoạn đường phía trước (tính theo hướng phân bổ của các đoạn trên tuyến đường) được xác định tại điểm chiếu vuông góc của mép hiện hữu đường đối diện (góc đường đối diện thứ hai). Trường hợp điểm kết thúc của đoạn đường mới xác định nằm trên cạnh của thửa đất mặt tiền thì thửa đất đó được xác định giá theo đoạn đường phía trước; trường hợp điểm kết thúc của đoạn đường mới xác định nằm tại điểm tiếp giáp của hai thửa đất (thửa đất mặt tiền) liền kề nhau thì thửa đất thuộc đoạn đường nào được xác định giá theo đoạn đường đó.



Hình ảnh minh họa xác định điểm nối tiếp giữa 2 đoạn đường tại vị trí đối diện ngã ba

10. Nguyên tắc xác định giá đất tại vùng bán ngập

Giá đất tại vùng bán ngập do UBND cấp huyện quy định theo địa bàn đơn vị hành chính cấp xã. Đơn giá đất được xác định theo giá đất nông nghiệp tại vị trí 4 liền kề của cùng loại đất, cùng nhóm đường; mức giá tối thiểu không thấp hơn quá 30% so với giá đất nông nghiệp vị trí 4 liền kề của cùng loại đất, cùng nhóm đường đó.

Trường hợp vùng bán ngập có nhiều vị trí 4 liền kề của các nhóm đường khác nhau thì căn cứ vào mức giá tại vị trí 4 của cùng loại đất thuộc nhóm đường có khoảng cách gần nhất đi đến vùng đất bán ngập cần định giá.

Điều 13. Khu vực giáp ranh và áp dụng giá đất tại khu vực giáp ranh

Khu vực đất giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận được xác định từ đường phân địa giới hành chính vào sâu địa phận của tỉnh Đồng Nai 500 mét đối với các loại đất. Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì phạm vi 500 mét khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy.

1. Trường hợp thửa đất có một phần diện tích nằm trong khu vực đất giáp ranh thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định thuộc khu vực đất giáp ranh.

2. Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng trên 100 mét thì không xác định khu vực đất giáp ranh.

3. Khu vực đất giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận chỉ được xem xét, áp dụng trong các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Khi cần xác định giá đất khu vực giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính phối hợp với các ngành và các địa phương có liên quan đề xuất mức giá cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 14. Xác định mức giá của các đường chưa có quy định mức giá cụ thể

Đối với đất tại các tuyến đường đã được cơ quan có thẩm quyền đặt tên nhưng chưa quy định mức giá đất cụ thể thì được xác định vị trí theo nguyên tắc quy định tại các điểm b, c, d khoản 1 và điểm b, c, d khoản 2 Điều 7 của quy định này.

Điều 15. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai thực hiện quy định này.

Điều 17. 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, thành phố Long Khánh và Biên Hòa đề xuất ý kiến trình UBND tỉnh quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Tấn Đức