

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

(Ban hành kèm theo Quyết định số 81/2009/QĐ-UBND

ngày 18 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đất nông nghiệp

1. Cách xác định vị trí đất nông nghiệp:

Đối với đất nông nghiệp tại khu vực nông thôn, cách xác định khu vực, vị trí (khoảng cách từng vị trí) tương tự như cách xác định khu vực, vị trí đất ở tại khu vực nông thôn quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 2 Quy định này.

Riêng đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở; Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư) được xác định là vị trí 1 của từng khu vực.

Riêng đất làm muối được xác định theo 03 vị trí như sau:

- Vị trí 1: 500 m đầu kể từ đường giao thông chính;
- Vị trí 2: sau mét thứ 500 của vị trí 1 đến mét thứ 1.000 tính từ đường giao thông chính hoặc 500m đầu tính từ đường liên thôn, liên xã;
- Vị trí 3: các vị trí còn lại không thuộc 02 vị trí nêu trên.

2. Cách xác định giá đất các loại đất nông nghiệp khác:

Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ, căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận trong cùng khu vực để xác định giá đất.

Điều 2. Đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn

1. Đất ở tại khu vực nông thôn:

a) Phân loại khu vực: đất ở tại khu vực nông thôn gồm có 03 khu vực.

a.1) Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn, cụ thể:

- Đất có mặt tiền trục đường giao thông chính nằm tại khu dân cư trung tâm xã hoặc cụm xã;
- Đất có mặt tiền ven đầu mối giao thông chính nằm tại khu dân cư trung tâm xã hoặc cụm xã;
- Đất có mặt tiền trục đường giao thông chính giáp khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp;
- Đất có mặt tiền ven đầu mối giao thông chính giáp khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp;
- Đất thuộc khu vực chợ nông thôn, bến xe (với bán kính 200m tính từ trung tâm chợ, bến xe);
- Đất thuộc khu vực khu dân cư trung tâm xã;

- Đất có mặt tiền đường giao thông chính không nằm tại khu dân cư trung tâm xã (hoặc cụm xã), không giáp khu thương mại – du lịch, khu công nghiệp; đất có mặt tiền ven đầu mối giao thông chính không nằm tại khu dân cư trung tâm xã (hoặc cụm xã), không giáp khu thương mại – du lịch, khu công nghiệp... áp dụng đơn giá đất vị trí 2.

a.2) Khu vực 2: đất nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã hoặc cụm xã; khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất, cụ thể:

- Đất có mặt tiền giáp khu vực trung tâm xã hoặc cụm xã (sau mét thứ 200 kể từ ranh giới khu dân cư trung tâm xã, cụm xã);
- Đất có mặt tiền tiếp giáp khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp (sau mét thứ 200 kể từ ranh giới khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp);
- Đất nằm giáp khu chợ nông thôn, bến xe (sau mét thứ 200 kể từ trung tâm chợ nông thôn, bến xe);
- Đất có mặt tiền các đường giao thông liên thôn giáp với khu vực khu dân cư trung tâm xã hoặc cụm xã, khu thương mại dịch vụ, khu du lịch (sau mét thứ 200 kể từ ranh giới khu dân cư trung tâm xã hoặc sau mét thứ 200 kể từ ranh giới khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp).

a.3) Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã, cụ thể:

- Đất nằm tách biệt khu dân cư trung tâm xã hoặc cụm xã (sau mét thứ 200 kể từ ranh giới khu dân cư trung tâm xã); khu thương mại dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp (sau mét thứ 200 kể từ ranh giới khu thương mại dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp); khu vực chợ, bến xe (sau mét thứ 400 kể từ khu dân cư trung tâm chợ, bến xe);

- Đất không thuộc các khu vực 1 và khu vực 2.

Trong mỗi khu vực được chia thành 4 vị trí tính theo đường giao thông.

b) Cách xác định vị trí đất của 03 khu vực:

Đất ở tại khu vực nông thôn được xác định từ đường giao thông lấy chiều sâu 200m tính từ lộ giới hiện hữu hợp pháp, cụ thể:

- Lộ giới hiện hữu hợp pháp của quốc lộ: từ chân đường trở ra mỗi bên là 20m.

- Lộ giới hiện hữu hợp pháp của tỉnh lộ: từ chân đường trở ra mỗi bên là 10m.

- Lộ giới hiện hữu hợp pháp của đường liên xã, liên thôn: từ ranh giới mặt tiền hợp pháp của thửa đất trở vào.

Vị trí đất được xác định theo bản đồ địa chính, sơ đồ vị trí đã được lập và đang sử dụng ở địa phương, có 4 vị trí như sau:

b.1) Áp dụng đối với thửa đất nằm ở đường giao thông chính, ven đầu mỗi giao thông:

- Vị trí 1: 50m đầu tính từ lộ giới hợp pháp của đường giao thông chính, ven đầu mỗi giao thông, trường hợp chưa có lộ giới thì được tính từ ranh giới mặt tiền hợp pháp trở vào;

- Vị trí 2: sau mét thứ 50 của vị trí 1 đến mét thứ 100;

- Vị trí 3: sau mét thứ 100 của vị trí 2 đến mét thứ 150;

- Vị trí 4: sau mét thứ 150 của vị trí 3 đến mét thứ 200.

b.2) Áp dụng đối với thửa đất tại khu vực chợ nông thôn, bến xe, trung tâm xã:

- Vị trí 1: 50m đầu tính từ ranh giới mặt tiền hợp pháp của thửa đất;

- Vị trí 2: sau mét thứ 50 của vị trí 1 đến mét thứ 100;

- Vị trí 3: sau mét thứ 100 của vị trí 2 đến mét thứ 150;

- Vị trí 4: sau mét thứ 150 của vị trí 3 đến mét thứ 200.

Trường hợp thửa đất có 2, 3 mặt tiền đường trở lên thì giá đất được xác định theo giá đất của đường nào có tổng giá trị của thửa đất lớn nhất.

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn:

a) Phân loại khu vực:

Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn cũng được chia làm 3 khu vực và mỗi khu vực có 4 vị trí. Cách phân loại khu vực tương tự như đất ở tại khu vực nông thôn nêu trên.

b) Cách xác định vị trí đất của 3 khu vực:

Cách xác định vị trí của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn được xác định tương tự như đất ở tại khu vực nông thôn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Quy định này.

Điều 3. Đất phi nông nghiệp tại đô thị

1. Đất ở trong đô thị:

a) Đất ở trong đô thị được chia theo 3 loại đô thị:

- Đô thị loại 2: bao gồm các phường thuộc thành phố Vũng Tàu.
- Đô thị loại 3: bao gồm các phường thuộc thị xã Bà Rịa.
- Đô thị loại 5: bao gồm thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành, thị trấn Long Điền, Long Hải huyện Long Điền, thị trấn Ngãi Giao huyện Châu Đức, thị trấn Phước Bửu huyện Xuyên Mộc, thị trấn Đất Đỏ, Phước Hải huyện Đất Đỏ.

b) Phân loại đường phố và cách xác định vị trí trong đô thị:

b.1) Đường phố, hẻm, cửa hẻm trong đô thị:

- Đường phố chính được hiểu là những đường phố trong đô thị đã được liệt kê trong danh mục ban hành kèm theo quyết định này. Những đường phố không được liệt kê trong danh mục này được coi là hẻm.
- Hẻm chính được hiểu là một nhánh nối trực tiếp vào đường phố chính và chưa được liệt kê trong danh mục loại đường phố kèm theo quyết định này.
- Hẻm phụ hay hẻm cửa hẻm được hiểu là một nhánh nối vào hẻm chính (không phải là hẻm chính kéo dài ngoằn ngoèo, gấp khúc).

b.2) Mỗi loại đô thị được chia từ 1 đến 4 loại đường phố:

- Đường phố loại I: là nơi có điều kiện đặc biệt thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt có cơ sở hạ tầng đồng bộ, có giá đất thực tế cao nhất.
- Đường phố loại II: là nơi có điều kiện thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt, có cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế trung bình đường phố loại I.

- Đường phố loại III: là nơi có điều kiện tương đối thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt có cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế trung bình đường phố loại II.

- Đường phố loại IV: là các đường phố còn lại, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế trung bình của đường phố loại III.

b.3) Mỗi loại đường phố được chia từ 1 đến 5 vị trí khác nhau:

- **Vị trí 1**: áp dụng cho những thửa đất nằm ở mặt tiền đường phố chính có chiều sâu tối đa 50m tính từ lộ giới hợp pháp, trường hợp chưa có lộ giới thì được tính từ ranh giới mặt tiền hợp pháp trở vào.

- **Vị trí 2**: áp dụng cho những thửa đất nằm ở mặt tiền hẻm chính, có chiều rộng từ 4m trở lên và kéo dài đến 80m tính từ lộ giới hợp pháp của đường phố chính; vị trí 3 được tính sau mét thứ 80 đến mét thứ 150; vị trí 4 được tính sau mét thứ 150 đến mét thứ 220; vị trí 5 được tính sau mét thứ 220.

+ Trường hợp trong hẻm chính (có chiều rộng từ 4m trở lên và có chiều dài 80m đầu kể từ đường phố chính) có hẻm phụ với chiều rộng từ 3,5m trở lên, thì thửa đất nằm ở mặt tiền hẻm phụ này được tính theo vị trí 3 trong đoạn 80m kể từ hẻm chính; vị trí 4 được tính sau mét thứ 80 đến mét thứ 150; vị trí 5 được tính sau mét thứ 150.

+ Trường hợp trong hẻm chính (có chiều rộng từ 4m trở lên và có chiều dài 80m đầu kể từ đường phố chính) có hẻm phụ với chiều rộng nhỏ hơn 3,5m, thì thửa đất nằm ở mặt tiền hẻm phụ này được tính theo vị trí 4 trong đoạn 80 mét kể từ hẻm chính, sau mét thứ 80 tính theo vị trí 5.

- **Vị trí 3**: áp dụng đối với thửa đất nằm ở mặt tiền hẻm chính có chiều rộng lớn hơn 1,5m và nhỏ hơn 4m, kéo dài đến 80m tính từ lộ giới hợp pháp của đường phố chính; vị trí 4 được tính sau mét thứ 80 đến mét thứ 150; vị trí 5 được tính sau mét thứ 150.

- **Vị trí 4**: áp dụng đối với thửa đất nằm ở mặt tiền hẻm chính, có chiều rộng từ 1,5m trở xuống và kéo dài đến mét thứ 80 tính từ lộ giới hợp pháp của đường phố chính.

- **Vị trí 5**: áp dụng đối với thành phố Vũng Tàu và thị xã Bà Rịa: được tính sau mét thứ 80 của vị trí 4 và các trường hợp còn lại (hẻm chính, hẻm phụ) không thuộc vị trí 1, 2, 3, 4 đã quy định trên đây.

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp trong đô thị:

Phân loại đường phố và cách xác định vị trí trong đô thị: đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trong đô thị được phân loại đường phố và cách xác định vị trí tương tự như đất ở trong đô thị được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Quy định này.

Điều 4. Cách xác định giá đất một số loại đất phi nông nghiệp khác tại khu vực nông thôn và trong đô thị

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để xác định mức giá cụ thể.

2. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất đô thị được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp), căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để xác định mức giá cụ thể.

3. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, căn cứ vào giá loại đất phi nông nghiệp bằng 50% so với đất ở liền kề hoặc tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để xác định.

4. 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; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để xác định mức giá cụ thể.

5. Đối với nhóm đất chưa sử dụng: (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây), khi cần định mức giá, căn cứ vào giá của các loại đất liền kề đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để xác định. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để định mức giá đất cụ thể.