

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

QUY ĐỊNH

**GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NINH
THỰC HIỆN TỪ NGÀY 01/01/2015 ĐẾN NGÀY 31/12/2019**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh)*

QUẢNG NINH - 12/2014

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

QUY ĐỊNH

**GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NINH
THỰC HIỆN TỪ NGÀY 01/01/2015 ĐẾN NGÀY 31/12/2019**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh)*

QUẢNG NINH - 12/2014

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Quyết định của UBND tỉnh “Về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019” | 5 |
| I - Phụ lục số I: Bảng giá đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp | 11 |
| 1 - Thành phố Hạ Long | 13 |
| 2 - Thành phố Uông Bí | 106 |
| 3 - Thành phố Móng Cái | 137 |
| 4 - Thành phố Cẩm Phả | 183 |
| 5 - Huyện Hoàn Bồ | 255 |
| 6 - Thị xã Quảng Yên | 296 |
| 7 - Huyện Đông Triều | 376 |
| 8 - Huyện Tiên Yên | 404 |
| 9 - Huyện Bình Liêu | 413 |
| 10 - Huyện Ba Chẽ | 422 |
| 11 - Huyện Hải Hà | 430 |
| 12 - Huyện Đầm Hà | 442 |
| 13 - Huyện Vân Đồn | 456 |
| 14 - Huyện Cô Tô | 482 |
| II - Phụ lục số II: Bảng giá đất nông nghiệp | 487 |
| 1 - Thành phố Hạ Long | 489 |
| 2 - Thành phố Uông Bí | 491 |
| 3 - Thành phố Móng Cái | 493 |
| 4 - Thành phố Cẩm Phả | 496 |
| 5 - Huyện Hoàn Bồ | 498 |
| 6 - Thị xã Quảng Yên | 501 |
| 7 - Huyện Đông Triều | 503 |
| 8 - Huyện Tiên Yên | 505 |
| 9 - Huyện Bình Liêu | 507 |
| 10 - Huyện Ba Chẽ | 509 |
| 11 - Huyện Hải Hà | 511 |
| 12 - Huyện Đầm Hà | 514 |
| 13 - Huyện Vân Đồn | 516 |
| 14 - Huyện Cô Tô | 518 |

Quảng Ninh, ngày 26 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003, Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 “Quy định về giá đất” và Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 “Quy định về khung giá đất” của Chính phủ; Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Quy định về 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 174/2014/NQ-HĐND ngày 12/12/2014 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Quảng Ninh khóa XII kỳ họp thứ 18 “Thông qua phương án giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019”;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 705/TTr-TNMT ngày 25/12/2014; Thông báo thẩm định số 4452/TB-HĐTĐG ngày 27/11/2014 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất cấp tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 219/BC-STP ngày 23/12/2014 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019 như sau:

1. Giá đất ở: Giá đất ở được xác định theo các quy định sau:

1.1. Bảng giá đất ở được quy định tại Phụ lục số I kèm theo Quyết định này.

1.2. Việc xác định giá đất ở của thửa đất có vị trí góc, thửa đất chên cốt:

a) Đối với thửa đất ở tại đô thị có vị trí góc bám từ 2 mặt đường trở lên trong đó có ít nhất 2 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì giá đất được tính bằng 1,2 lần mức giá cao nhất của mặt đường tiếp giáp với thửa đất theo vị trí quy định tại bảng giá quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này (trừ các ô đất vị trí góc đã được quy định giá cụ thể trong bảng giá).

b) Đối với thửa đất ở tại đô thị có vị trí góc bám từ 2 mặt đường trở lên trong đó chỉ có 01 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì giá đất được tính bằng 1,1 lần mức giá cao nhất

của mặt đường tiếp giáp với thửa đất theo vị trí quy định tại bảng giá quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này (trừ các ô đất vị trí góc đã được quy định giá cụ thể trong bảng giá).

c) Đối với thửa đất bám đường có độ chênh cốt cao (hoặc thấp hơn) so với mặt đường:

- Từ 2m đến dưới 3m giá đất tính bằng 80% giá đất ở theo vị trí, khu vực quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

- Từ 3m trở lên giá đất tính bằng 70% giá đất ở cùng vị trí, cùng khu vực quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

d) Trường hợp giá đất xác định theo các quy định tại mục a,b,c điểm 1.2 khoản 1 Điều này thấp hơn mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá.

2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được xác định theo các quy định sau:

2.1. Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm bảng giá đất thương mại, dịch vụ và bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không bao gồm đất thương mại, dịch vụ) được quy định tại Phụ lục số I kèm theo Quyết định này và các yếu tố giảm trừ theo quy định tại điểm 2.2, 2.3, 2.4 điều 2 này.

Giá đất trong bảng giá tính cho thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

2.2. Quy định về chia lớp theo chiều sâu thửa đất để tính giá đối với thửa đất theo chiều sâu thửa đất so với mặt bám đường chính.

a) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bám đường chính dưới 30m (Tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSD đất của mặt bám đường chính) giá đất được tính bằng mức giá theo vị trí, khu vực quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều này.

b) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bám đường chính từ 30m đến 100m (Tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSD đất của mặt bám đường chính) giá đất được tính như sau:

- Lớp 1: 30% diện tích của thửa đất được tính theo giá đất tại vị trí, khu vực bám đường chính của thửa đất quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều này;

- Lớp 2: 70% diện tích còn lại của thửa đất được tính bằng 75% giá đất của lớp 1.

Công thức tính giá trị của thửa đất theo phương pháp chia lớp:

$$\text{Giá trị của thửa đất} = (30\% \times S \times g) + (70\% \times S \times g \times 75\%)$$

Trong đó: S: là diện tích thửa đất

g: Đơn giá đất tính theo vị trí, khu vực bám đường chính của thửa đất quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều này.

c) Đối với thửa đất có chiều sâu so với mặt bám đường chính trên 100m (Tính từ chỉ giới giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSD đất của mặt bám đường chính) giá đất được tính như sau:

- Lớp 1: 30% diện tích của thửa đất được tính theo giá đất tại vị trí, khu vực bám đường chính của thửa đất quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều này;
- Lớp 2: 30% diện tích tiếp theo của thửa đất được tính bằng 75% giá đất của lớp 1;
- Lớp 3: 40% diện tích còn lại của thửa đất được tính bằng 50% giá đất của lớp 1.

Công thức tính giá trị của thửa đất theo phương pháp chia lớp:

$$\text{Giá trị của thửa đất} = (30\% \times S \times g) + (30\% \times S \times g \times 75\%) + (40\% \times S \times g \times 50\%).$$

d) Mặt bám đường chính là cạnh của thửa đất bám đường có mức giá cao nhất có lối vào thửa đất.

2.3. Quy định việc tính giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đối với thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bám đường có độ chênh cốt cao (hoặc thấp hơn) so với mặt đường áp dụng để tính giá đất:

- Chênh cốt từ 2m đến dưới 3m giá đất tính bằng 80% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo vị trí, khu vực quy định tại điểm 2.1 và chia lớp theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều này.

- Chênh cốt từ 3m trở lên giá đất tính bằng 70% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cùng vị trí, khu vực quy định tại điểm 2.1 và chia lớp theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều này.

2.4. Trường hợp giá đất xác định theo quy định tại điểm 2.2 và 2.3 Điều này thấp hơn mức giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được quy định trong bảng giá thì tính bằng mức giá thấp nhất của xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất đó.

2.5. Xác định giá đất đối với các trường hợp đặc thù:

Đối với thửa đất rộng nằm trên địa bàn từ 02 phường, xã, thị trấn trở lên; thửa đất có diện tích trên 50.000m² có địa hình phức tạp tiếp giáp với nhiều vị trí giá đất khác nhau, có nhiều lối vào thửa đất không xác định được mặt bám đường chính hoặc thửa đất có độ chênh cốt lớn mà việc xác định giá đất theo quy định tại điểm 2.2, 2.3, 2.4 Điều này không phù hợp với thực tế thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND cấp huyện nơi có đất và các ngành liên quan kiểm tra thực địa, thống nhất áp dụng mức giá và tính toán các yếu tố giảm trừ cho phù hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định đối với từng trường hợp cụ thể. Trường hợp cần phải điều chỉnh mức giá trong bảng giá đất thì UBND tỉnh xin ý kiến thống nhất của thường trực Hội đồng Nhân dân tỉnh trước khi quyết định.

2.6. Giá đất đối với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được quy định cụ thể trong bảng giá thì không áp dụng tính chia lớp, chênh cốt theo quy định tại điểm 2.2, 2.3 khoản 2 Điều này.

3. Giá đất nông nghiệp:

3.1. Bảng giá đất nông nghiệp gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối được quy định tại Phụ lục số II kèm theo Quyết định này.

3.2. Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong phạm vi địa giới hành chính phường:

- Giá đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở được tính bằng 150% mức giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cao nhất trong cùng phường, xã, thị trấn.

- Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn, trong phạm vi địa giới hành chính phường (không phải là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở) tính bằng 120% mức giá đất nông nghiệp cùng loại cao nhất trong cùng phường, xã, thị trấn.

Đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp 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.

3.3. Giá các loại đất nông nghiệp khác.

- Giá đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng tính bằng mức giá đất rừng sản xuất qui định tại xã, phường, thị trấn đó.

- Đất nông nghiệp khác quy định tại điểm h khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai năm 2013) được tính bằng mức giá đã quy định cho loại đất nông nghiệp liền kề hoặc bằng mức giá đã quy định cho loại đất nông nghiệp ở khu vực lân cận trong cùng vùng (nếu không có đất liền kề).

Trường hợp liền kề với loại đất nông nghiệp có mức giá khác nhau thì tính bằng mức giá cao nhất.

4. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì tính bằng 90% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo vị trí hoặc khu vực có thửa đất quy định tại Phụ lục số 1 kèm theo quyết định này.

Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng theo giá đất nuôi trồng thủy sản (hồ, đầm nội địa) có cùng vị trí, khu vực.

5. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2013 tính bằng 80% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại dịch vụ) theo vị trí hoặc khu vực có thửa đất quy định tại Phụ lục số 1 kèm theo quyết định này.

6. Giá đất bãi triều: 2.000đ/m².

7. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp tính bằng giá đất ở đối với vị trí hoặc khu vực có thửa đất đó.

8. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; Đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 được tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại dịch vụ) theo vị trí hoặc

khu vực có thửa đất quy định tại Phụ lục số 1 kèm theo quyết định này và nguyên tắc tính toán quy định tại khoản 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 Khoản 2 Điều này.

9. Giá 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, núi đá không có rừng cây) xác định bằng 90% mức giá tính theo phương pháp bình quân số học các mức giá của các loại đất liền kề được quy định kèm theo Quyết định này.

Giá đất chưa sử dụng để phục vụ mục đích tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật; Xác định giá trị làm cơ sở xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật.

Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì được xác định bằng giá của loại đất cùng mục đích sử dụng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại vị trí liền kề hoặc khu vực lân cận đã được quy định trong bảng giá (nếu không có liền kề).

Điều 2. Phạm vi áp dụng

Giá các loại đất quy định tại Điều 1 của Quyết định này được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013, cụ thể gồm:

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 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.

Điều 3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) và các sở, ngành có liên quan.

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

1.1. Tổ chức theo dõi, điều tra, khảo sát thu thập thông tin giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất trên địa bàn phục vụ cho việc xây dựng bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần hoặc khi phải điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất. Thực hiện công tác báo cáo đột xuất, báo cáo định kỳ đúng thời gian quy định.

1.2. Trường hợp trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động cần phải điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất phương án giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng phương án giá) báo cáo Hội đồng giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Quyết định này. Tổ chức xây dựng phương án giá đất điều chỉnh, bổ sung (trong trường hợp thuê đơn vị tư vấn, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng phương án giá) hoặc hướng dẫn các địa phương điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá đất điều chỉnh, bổ sung, phối hợp với các cơ quan liên quan hoàn chỉnh phương án gửi Hội đồng giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Các Sở ngành có liên quan: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tư pháp, Cục thuế tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các địa phương trong việc tổ chức thực hiện quyết định này và xây dựng phương án điều chỉnh, bổ sung giá đất.

Điều 4. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019.

Điều 5: Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục thuế Quảng Ninh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
(Đã ký)
Đỗ Thông

PHỤ LỤC SỐ I
BẢNG GIÁ ĐẤT Ở, ĐẤT SẢN XUẤT
KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh)*

PHỤ LỤC SỐ II

BẢNG GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh)*