

Số: *1321*/STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày 20 tháng 12 năm 2019

V/v đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

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 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 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 Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 578/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Dự án xây dựng bảng giá đất các loại đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01/01/2020 cho thời kỳ ổn định 05 năm (từ 2020 đến 2024);

Căn cứ Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XIV - Kỳ họp thứ 12 về thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;

Sau khi HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XIV - Kỳ họp

thứ 12 về thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Đề nghị Sở Tư pháp thẩm định các nội dung theo thẩm quyền để Sở Tài nguyên và Môi trường có căn cứ hoàn thiện Dự thảo trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo sở;
- CCQLĐĐ, TTPTQĐ;
- Lưu VT.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Số: /2019/QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất
trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2024**

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015;*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;*

*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 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của
Chính phủ quy định về khung giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất
đai;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của
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 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của
Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP
ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định
quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;*

*Căn cứ Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019
của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XIV - Kỳ họp thứ 12 về thông qua
bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến
ngày 31 tháng 12 năm 2024;*

Xét đề nghị của Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá đất và Quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (có Bảng giá các loại đất và Quy định áp dụng Bảng giá đất kèm theo).

Điều 2. Phạm vi áp dụng, đối tượng áp dụng, thời điểm áp dụng bảng giá đất

1. Bảng giá đất quy định tại Điều 1 sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây :

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.

2. Bảng giá đất không áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Giá đất đấu giá, giá đất đấu thầu đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài hoặc công ty có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Các trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 114, Luật đất đai năm 2013.

3. Bảng giá đất được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự;

b) Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.

4. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

5. Thời điểm áp dụng: từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

6. Thời hạn sử dụng đất: 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.

Điều 3. Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

1. Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo quy định; Kiểm tra việc thực hiện Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất của các cấp, các ngành.

2. Trình UBND tỉnh điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Quyết định số 08/2019/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 về việc bổ sung vào khoản 4 vào Điều 2 của Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQP);
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- LĐVP + CV các khối;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

**Áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên
từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024**
*(Kèm theo Quyết định số /2019/QĐ-UBND ngày /12/2019 của
UBND tỉnh Điện Biên)*

**Điều 1. Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01
năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024**

1. Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố bao gồm 4 phụ lục sau:

Phụ lục 1: Bảng giá đất ở đô thị gồm:

- 1.1. Thành phố Điện Biên Phủ
- 1.2. Huyện Điện Biên Đông
- 1.3. Huyện Mường Ảng
- 1.4. Huyện Tuần Giáo
- 1.5. Huyện Mường Chà
- 1.6. Huyện Tủa Chùa
- 1.7. Thị xã Mường Lay

Phụ lục 2: Bảng giá đất ở tại nông thôn gồm:

- 2.1. Thành phố Điện Biên Phủ
- 2.2. Huyện Điện Biên
- 2.3. Huyện Điện Biên Đông
- 2.4. Huyện Mường Ảng
- 2.5. Huyện Tuần Giáo
- 2.6. Huyện Mường Nhé
- 2.7. Huyện Mường Chà
- 2.8. Huyện Nậm Pồ
- 2.9. Huyện Tủa Chùa
- 2.10. Thị xã Mường Lay

Phụ lục 3: Bảng giá đất nông nghiệp gồm:

- 3.1. Thành phố Điện Biên Phủ
- 3.2. Huyện Điện Biên
- 3.3. Huyện Điện Biên Đông

- 3.4. Huyện Mường Ảng
- 3.5. Huyện Tuần Giáo
- 3.6. Huyện Mường Nhé
- 3.7. Huyện Mường Chà
- 3.8. Huyện Nậm Pồ
- 3.9. Huyện Tủa Chùa
- 3.10. Thị xã Mường Lay

Phụ lục 4: Bảng giá các loại đất khác gồm 9 bảng:

- a) Bảng 1: Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.
- b) Bảng 2: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.
- c) Bảng 3: Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.
- d) Bảng 4: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.
- đ) Bảng 5: Đất nông nghiệp khác.
- e) Bảng 6: Đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp.
- g) Bảng 7: Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; mục đích công cộng.
- h) Bảng 8: Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất có công trình là đình, đền; đất phi nông nghiệp khác.
- i) Bảng 9: Đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường.

2. Thời điểm áp dụng bảng giá đất: Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3. Thời hạn sử dụng đất: 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.

Điều 2. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất:

1. Đối với đất ở đô thị: xác định từ 1 đến 4 vị trí tương ứng với từng đoạn đường, loại đường.

a) Vị trí 1: Đối với đất ở của các hộ gia đình, cá nhân được xác định độ dài chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 20m;

b) Vị trí 2: Diện tích đất ở của các hộ gia đình, cá nhân có cùng khuôn viên đất của vị trí 1 mà có độ dài chiều sâu thửa đất lớn hơn 20m (từ trên mét 20 trở đi đến mét thứ 40) của từng đoạn đường nêu trên được xác định giá đất của vị trí 2.

c) Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 40 đến mét 60.

d) Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 3 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 trở lên.

e) Trường hợp trên cùng một đoạn đường, các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên nhưng có chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường thì áp dụng việc xác định vị trí như sau:

- Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có cùng mặt bằng với mặt đường hoặc có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường dưới 2m xác định là vị trí 1.

- Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường từ 2m đến 3m giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1.

- Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

2. Đối với đất ở tại nông thôn: Được xác định theo từng xã, trong từng xã xác định từng vị trí tương ứng 4 vị trí.

- Vị trí 1: Là vị trí bám trục đường giao thông, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 30 mét. Các trường hợp đất giáp mặt đường nhưng có độ sâu hoặc độ cao dưới 2m thì xác định là vị trí 1; từ 2m đến 3m thì giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1; trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

- Vị trí 2: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 1 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 30 đến mét 60.

- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 đến mét 90.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 3 và các vị trí còn lại của mỗi khu vực quy định nêu trên.

3. Đối với đất nông nghiệp.

a) Các phường: Mường Thanh, Nam Thanh, Tân Thanh, Noong Bua, Him Lam, Thanh Trường, Thanh Bình thuộc thành phố Điện Biên Phủ và các xã vùng lòng chảo huyện Điện Biên.

- Vị trí 1: Phải đảm bảo các điều kiện sau.

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 1.000 mét;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên;

+ Chủ động được nước tưới tiêu.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp;

Trường hợp trên cùng cánh đồng hoặc trên cùng đồi nương với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp của vị trí 1 thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại.

b) Các xã: Thanh Minh, Tà Lèng thành phố Điện Biên Phủ, các xã còn lại của huyện Điện Biên và các huyện còn lại trong tỉnh.

- Vị trí 1: phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 mét;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên;

+ Chủ động được nước tưới tiêu.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp;

Trường hợp trên cùng cánh đồng hoặc trên cùng đồi nương với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp của vị trí 1 thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại.

4. Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định thành một vị trí để tính chung cho cả toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới giao thông) giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.

5. Các loại đất khác: xác định vị trí tương ứng với từng loại đất như trên.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**