

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bạc Liêu, ngày 31 tháng 12 năm 2019

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2020-2024
*(kèm theo Quyết định số 372./QĐ-UBND ngày 31/12/2019
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Bảng 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.

2. Bảng giá đất này là căn cứ để xác định giá cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 4, Điều 3 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, các cơ quan, tổ chức và đối tượng có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Đường phố* là các đường giao thông trong đô thị có tên trong bảng giá đất.
2. *Đường hẻm* là đường hoặc lối đi công cộng khác không có tên trong bảng giá đất; có nhiều cấp độ hẻm khác nhau gồm: hẻm chính (là hẻm của đường phố);

hẻm phụ (là hẻm tiếp giáp hẻm chính mà không tiếp giáp đường phố) và các hẻm tiếp theo tiếp giáp với hẻm chính.

3. *Thửa đất tại vị trí mặt tiền* là thửa đất tiếp giáp đường phố hoặc tiếp giáp thửa mặt tiền nhưng cùng chủ sử dụng đất với thửa đất có mặt tiền.

4. *Thửa đất có mặt tiền* là thửa đất có ít nhất 01 cạnh tiếp giáp với trục giao thông đường bộ hoặc đường thủy.

5. *Đất tiếp giáp* là đất thuộc thửa đất có ít nhất 01 cạnh tiếp giáp hoặc thuộc thửa đất tiếp giáp với thửa đất có một cạnh tiếp giáp nhưng cùng chủ sử dụng đất với thửa đất đó.

6. *Đất liền kề* là đất thuộc thửa đất có một cạnh tiếp giáp, có điều kiện tự nhiên và kết cấu hạ tầng như nhau.

7. *Độ rộng mặt đường của các loại đường nhựa, đường bê tông* là bề rộng được trải nhựa, lát đan, hay tráng bê tông (không bao gồm lề đường).

8. *Độ rộng của đường hẻm* là mặt cắt ngang nơi nhỏ nhất phải đi qua để đến thửa đất.

9. Đất ở nông thôn là đất ở phân tán tại các xã của các huyện, thị xã và thành phố trên toàn tỉnh.

10. Đất ở đô thị (gồm đất ở tại mặt tiền đường và đất ở trong hẻm) là đất ở phân tán tại các phường của thành phố, thị xã và các thị trấn thuộc huyện trong toàn tỉnh.

Điều 4. Quy định loại đất và nguyên tắc xác định giá

Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định các nhóm đất như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp gồm các loại đất sau:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất lúa (đất chuyên trồng lúa) và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất rừng sản xuất; đất rừng đặc dụng; đất rừng phòng hộ; đất nông nghiệp khác.

Đối với đất nông nghiệp là đất trồng lúa, trồng cây ngắn ngày khác kết hợp nuôi trồng thủy sản hoặc kết hợp với một loại hình canh tác khác thì giá đất nông nghiệp trong trường hợp này được xác định trên cơ sở xác định loại hình sử dụng chính có thu nhập cao nhất của loại đất đó.

b) Đất nông nghiệp trong khu dân cư là đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư được thể hiện trên bản đồ quy hoạch khu dân cư hoặc được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp gồm các loại đất sau: Đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục

đích kinh doanh; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất sông ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác. Giá các loại đất này được xác định theo khu vực nông thôn và khu vực đô thị.

3. Các loại đất nêu trên được xác định căn cứ theo Điều 11 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.

CHƯƠNG II

PHÂN KHU VỰC, PHÂN VỊ TRÍ ĐẤT, KHU VỰC GIÁP RANH

Điều 5. Phân khu vực, vị trí đối với đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh được xác định theo khu vực và vị trí như sau:

1. Phân khu vực đất nông nghiệp:

a) Khu vực 1 là khu vực trong phạm vi ranh giới hành chính các phường, xã thuộc thành phố Bạc Liêu và các phường thuộc thị xã Giá Rai.

b) Khu vực 2 là khu vực thuộc vùng ngọt và vùng mặn trong phạm vi ranh giới hành chính các xã và thị trấn thuộc các huyện, các xã thuộc thị xã Giá Rai.

2. Vị trí và chiều sâu đất nông nghiệp:

a) Vị trí 1:

Xác định trong 60 mét đầu của những thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ, đường tỉnh, đường phố tính từ hành lang lộ giới hiện hữu hoặc tính từ mép đường lộ, mép bờ kênh nơi chưa có quy hoạch lộ giới.

b) Vị trí 2:

Xác định trong 60 mét tiếp theo tiếp giáp vị trí 1 của cùng chủ sử dụng;

Xác định trong 60 mét đầu của những thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường huyện, đường liên xã và đường liên ấp hoặc các trục kinh thủy lợi từ cấp 3 trở lên thuận tiện cho việc sản xuất và vận chuyển sản phẩm hàng hóa.

c) Vị trí 3: Các vị trí đất còn lại ngoài vị trí 1 và vị trí 2 nêu trên.

3) Vị trí và chiều sâu đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong khu dân cư mà ranh giới khu dân cư được thể hiện trên bản đồ quy hoạch khu dân cư hoặc được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (trừ trường hợp quy tại khoản 2 Điều này):

a) Vị trí 1:

Xác định trong 30 mét đầu của những thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ, đường tỉnh, đường phố tính từ hành lang lộ giới hiện hữu hoặc tính từ mép đường lộ, mép bờ kênh nơi chưa có quy hoạch lộ giới.

b) Vị trí 2:

Xác định trong 20 mét tiếp theo tiếp giáp vị trí 1 của cùng chủ sử dụng;

Xác định trong 30 mét đầu của những thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường huyện, đường liên xã và đường liên ấp hoặc các trục kinh thủy lợi từ cấp 3 trở lên thuận tiện cho việc sản xuất và vận chuyển sản phẩm hàng hóa.

c) Vị trí 3: Các vị trí đất còn lại ngoài vị trí 1 và vị trí 2 nêu trên.

4. Đối với đất chuyên trồng lúa thì việc xác định vị trí đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này trên địa bàn từng huyện, thị xã, thành phố.

5. Đối với đất lâm nghiệp và đất làm muối (kể cả trường hợp đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư) thì không phân theo khu vực mà việc xác định vị trí đất thực hiện theo 03 vị trí quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thống nhất cho toàn tỉnh.

Điều 6. Phân vị trí và xác định giá đất đối với đất ở nông thôn

1. Đất ở nông thôn có mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường giao thông chính có tên trong bảng giá đất trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị xã, đã có hạ tầng tương đối đồng bộ và có khả năng sinh lợi được chia theo vị trí như sau:

a) Vị trí 1: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly 30m tính từ mốc lộ giới đối với Quốc lộ, đường tỉnh và đường huyện đã có quy hoạch lộ giới, hoặc tính từ mép đường đối với các trường hợp khác, có mức giá bằng 100% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá.

b) Vị trí 2: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly từ trên 30m đến 50m tính từ mốc lộ giới đối với Quốc lộ, đường tỉnh và đường huyện đã có quy hoạch lộ giới, hoặc tính từ mép đường đối với các trường hợp khác, có mức giá bằng 70% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực.

c) Vị trí 3: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly từ trên 50m đến 70m tính từ mốc lộ giới đối với Quốc lộ, đường tỉnh và đường huyện đã có quy hoạch lộ giới, hoặc tính từ mép đường đối với các trường hợp khác, có mức giá bằng 50% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực.

d) Vị trí 4: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly từ trên 70m đến 90m tính từ mốc lộ giới đối với Quốc lộ, đường tỉnh và đường huyện đã có quy hoạch lộ giới, hoặc tính từ mép đường đối với các trường hợp khác, có mức giá bằng 20% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực.

đ) Phần đất còn lại ở cự ly từ trên 90m tính từ mốc lộ giới đối với Quốc lộ, đường tỉnh và đường huyện đã có quy hoạch lộ giới, hoặc tính từ mép đường đối với các trường hợp khác, thì được tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực.

2. Đất ở nông thôn có mặt tiền tiếp giáp đường liên xã, liên ấp, có mặt lộ trái nhựa hoặc các trục kinh thủy lợi từ cấp 3 trở lên (mặt kinh rộng từ 9m trở lên) chưa có tên trong bảng giá đất thì được phân thành 03 vị trí như sau:

a) Vị trí 1: Đất tại mặt tiền đường liên xã, liên ấp, có mặt lộ trái nhựa hoặc tráng xi măng rộng từ 1,5m trở lên;

b) Vị trí 2: Đất tại mặt tiền đường liên xã, liên ấp còn lại hoặc các trục kinh thủy lợi từ cấp 3 trở lên (mặt kinh rộng từ 9m trở lên);

c) Vị trí 3: Các vị trí đất còn lại.

Điều 7. Phân vị trí và xác định giá đối với đất ở đô thị tiếp giáp mặt tiền đường

Thửa đất ở đô thị tiếp giáp mặt tiền đường có hệ số vị trí chiều sâu như sau:

1. Vị trí 1: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly 30m tính từ mốc lộ giới đường phố có mức giá bằng 100% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá.

2. Vị trí 2: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly từ trên 30m đến 50m tính từ mốc lộ giới đường phố có mức giá bằng 70% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực.

3. Vị trí 3: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly từ trên 50m đến 70m tính từ mốc lộ giới đường phố có mức giá bằng 50% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực.

4. Vị trí 4: Đất thuộc thửa mặt tiền và các thửa đất tiếp giáp tiếp theo của cùng một chủ sử dụng đất trong phạm vi cự ly từ trên 70m đến 90m tính từ mốc lộ giới đường phố có mức giá bằng 20% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường trong bảng giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực.

5. Phần đất còn lại ở cự ly từ trên 90m tính từ mốc lộ giới đường phố thì được tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực.

Điều 8. Phân vị trí và xác định giá đất ở đô thị tại vị trí hẻm

1. Vị trí thửa đất ở tiếp giáp hẻm được xác định theo các vị trí thửa đất ở được quy định tại Điều 7 của Quy định này.

2. Loại hẻm, chiều sâu hẻm

a) Hẻm chính: là hẻm của đường phố, giá đất hẻm chính được xác định theo chiều rộng đường hẻm và được chia 03 trường hợp như sau:

Chiều rộng hẻm từ 04 mét trở lên: Giá đất được xác định bằng 30% giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1);

Chiều rộng hẻm từ 02 mét đến dưới 04 mét: Giá đất được xác định bằng 25% giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1);

Chiều rộng hẻm dưới 02 mét: Giá đất được xác định bằng 20% giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1).

b) Hẻm phụ: là hẻm tiếp giáp hẻm chính mà không tiếp giáp đường phố và các hẻm tiếp theo tiếp giáp với hẻm chính, được tính bằng 80% giá đất hẻm tại điểm a khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

Chiều rộng hẻm từ 04 mét trở lên: Giá đất được xác định bằng 24% giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1);

Chiều rộng hẻm từ 02 mét đến dưới 04 mét: Giá đất được xác định bằng 20% giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1);

Chiều rộng hẻm dưới 02 mét: Giá đất được xác định bằng 16% giá đất mặt tiền đường phố (vị trí 1).

Chiều rộng các hẻm nêu trên được tính theo chiều rộng đường hẻm nhỏ nhất phải đi qua để đến thửa đất.

c) Chiều dài (độ sâu) của hẻm

Từ sau thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố đến hết mét thứ 100 tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng 100% giá đất của hẻm tương ứng;

Sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 300 tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng 90% giá đất của hẻm tương ứng;

Sau mét thứ 300 trở lên tính từ mép đường hiện trạng: Giá đất tính bằng 80% giá đất của hẻm tương ứng.

d) Kết cấu của hẻm (hạ tầng hẻm):

Hẻm trải nhựa, đan, bê tông: tính bằng 100% đơn giá đất ở trong hẻm.

Hẻm còn lại khác (không trải nhựa, đan, bê tông): tính bằng 90% đơn giá đất ở trong hẻm.

3. Giá đất ở của thửa đất tại vị trí hẻm:

Giá đất ở của thửa đất tại vị trí hẻm được tính bằng đơn giá đất ở tại vị trí hẻm nhân với diện tích các vị trí của thửa đất ở tiếp giáp hẻm có giảm trừ tỷ lệ phần trăm vị trí so với mức giá chuẩn được quy định tại Điều 7 của Quy định này.

Đơn giá đất ở tại vị trí hẻm = Đơn giá đất của Loại hẻm x Hệ số chiều dài của hẻm x Hệ số kết cấu của hẻm.

Giá đất ở của thửa đất tại vị trí hẻm = Đơn giá đất ở tại vị trí hẻm x ((DT_{VT1} x 1,0) + (DT_{VT2} x 0,7) + (DT_{VT3} x 0,5) + (DT_{VT4} x 0,2)).

Trong đó: Thừa đất ở được xác định theo các vị trí thâm hậu như sau:

DT_{VT1} : là diện tích của thừa đất trong 30m đầu.

DT_{VT2} : là diện tích của thừa đất từ trên 30m đến 50m.

DT_{VT3} : là diện tích của thừa đất từ trên 50m đến 70m.

DT_{VT4} : là diện tích của thừa đất từ trên 70m đến 90m.

4. Các trường hợp đặc biệt

a) Mức giá đất ở trong hẻm không thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực; đối với các thửa đất sau thửa mặt tiền mà không tiếp giáp đường hẻm (*không có đường vào*) thì được tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực.

b) Trong trường hợp hẻm thông ra nhiều tuyến đường phố mà tính theo công thức tại khoản 3 Điều này cho ra nhiều đơn giá khác nhau thì đơn giá đất ở của hẻm được xác định bởi đơn giá có mức cao hơn.

c) Các hẻm có giá đất ở được quy định cụ thể trong bảng giá đất ở thì áp dụng mức giá đất này. Trường hợp giá đất ở tại vị trí hẻm chưa được quy định trong bảng giá đất ở thì áp dụng cách tính theo công thức nêu tại khoản 3 Điều này tùy theo cấp độ hẻm, để xác định giá đất ở tại vị trí hẻm.

d) Đối với các thửa đất ở tại đường hẻm bên hông các chợ hoạt động có khả năng kinh doanh (tiếp giáp với chợ), theo quy định trong bảng giá đất ở xác định là đất ở trong hẻm có mức giá tính bằng tỷ lệ % của mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường tương ứng và sẽ được điều chỉnh tăng thêm 1,5 lần mức giá tính theo vị trí hẻm tương ứng.

đ) Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định tại khoản 2 Điều này nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc hẻm thì xử lý như sau:

Nếu chiều rộng thửa đất tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số chiều rộng so với chiều rộng tiếp xúc hẻm của thửa đất từ 50% trở lên thì được áp dụng hệ số cao hơn cho cả thửa đất.

Nếu chiều rộng thửa đất tiếp xúc hẻm nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số chiều rộng so với chiều rộng tiếp xúc hẻm của thửa đất nhỏ hơn 50% thì áp dụng hệ số thấp liền kề.

Điều 9. Đất tại khu vực giáp ranh

1. Đất tại khu vực giáp ranh là khu đất giáp sát nhau tại đường phân địa giới hành chính các cấp và được xác định như sau:

a) Khu vực đất giáp ranh giữa tỉnh Bạc Liêu với các tỉnh lân cận được xác định từ đường phân địa giới hành chính vào sâu địa phận của tỉnh Bạc Liêu 500 mét đối với đất nông nghiệp, 300 mét đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn, 200 mét đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị (nếu đô thị cùng cấp).

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận tỉnh Bạc Liêu là 500 mét đối với đất nông nghiệp, 300 mét đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn, 200 mét đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị (nếu đô thị cùng cấp).

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, có chiều rộng trên 100 mét thì không được xếp loại đất giáp ranh.

b) Khu vực đất giáp ranh giữa các huyện, thị xã và thành phố trong tỉnh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 200 mét đối với đất nông nghiệp và 100 mét đối với đất phi nông nghiệp.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 200 mét đối với đất nông nghiệp và 100 mét đối với đất phi nông nghiệp.

c) Khu vực đất giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Bạc Liêu, phường với xã thuộc thị xã Giá Rai và thị trấn với xã thuộc các huyện được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 100 mét tương ứng theo các loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là đường giao thông, sông, hồ, kênh thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 100 mét đối với các loại đất.

Đất thuộc khu vực giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Bạc Liêu, phường với xã thuộc thị xã Giá Rai và thị trấn với xã thuộc các huyện được xác định giá theo nguyên tắc tại Khoản 2 Điều này.

2. Nguyên tắc xác định giá đối với đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các huyện, thị xã và thành phố trong tỉnh:

Trường hợp đất tại khu vực giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng, mục đích sử dụng như nhau thì đất thuộc khu vực quy định mức giá thấp hơn áp dụng bằng mức giá của khu vực giáp ranh quy định mức giá cao hơn theo phạm vi giáp ranh từng loại đất.

Trường hợp đặc biệt khi điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung của mỗi bên khác nhau thì đất thuộc khu vực quy định mức giá thấp hơn áp dụng tối thiểu 70% mức giá của khu vực giáp ranh quy định mức giá cao hơn theo phạm vi giáp ranh từng loại đất.

3. Đất trong tỉnh tại các điểm tiếp giáp giữa hai đoạn đường trên cùng một tuyến đường có cùng cấp vị trí, loại đất được xác định giá đất như sau:

a) Trường hợp trên cùng một trục đường phố được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau, thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50 mét giáp

ranh mỗi bên của đường phố, đoạn đường phố có giá đất thấp hơn được tính bình quân theo giá đất của hai đoạn giáp ranh đó.

b) Trường hợp các đường phố giao nhau có giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50 mét mỗi bên, đường phố có giá đất thấp hơn được nhân thêm hệ số 1,1 nhưng không vượt quá giá đất của đường phố có giá cao nhất tại nơi các đường phố giao nhau (*trừ những thửa đất tiếp giáp với hơn 01 (một) đường phố*).

c) Đối với điểm mốc đầu, điểm mốc cuối của thửa đất:

Điểm mốc đầu để tính phạm vi quy định nêu trên được tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có quy hoạch lộ giới lớn hơn.

Đối với thửa đất mà điểm mốc cuối theo khoảng cách quy định trên nằm vào giữa chiều rộng mặt tiếp xúc đường thì xử lý như sau:

Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm từ 50% trở lên chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất, thì được áp dụng cách tính hoặc nhân hệ số 1,1 theo quy định trên cho cả thửa đất.

Nếu chiều rộng của mặt tiếp xúc đường nằm trong phạm vi giới hạn khoảng cách có hệ số cao hơn chiếm dưới 50% chiều rộng mặt tiếp xúc đường của thửa đất, thì áp dụng giá đất loại đường thấp hơn cho cả thửa đất.

d) Những thửa đất tiếp giáp với đoạn đường cặp hai bên cầu (chỉ tính cho những tuyến đường có sau khi xây cầu) (dạ cầu), giá đất được tính bằng 100% giá đất tuyến đường cùng loại đối với khu vực có chợ hoạt động phù hợp với quy hoạch hoặc tính bằng 70% giá đất tuyến đường cùng loại đối với khu vực không có chợ hoạt động phù hợp với quy hoạch. Đoạn đường dạ cầu được tính từ vị trí chuyển tiếp của đường ngã rẽ chân cầu đến khi chuyển sang tuyến đường mới.

Điều 10. Cách xác định giá đất trong trường hợp thửa đất có vị trí đặc biệt

1. Thửa đất có vị trí góc ngã ba, ngã tư, ngã năm đường, thửa đất tiếp giáp hai mặt tiền đường trở lên được xác định theo giá đất ở chuẩn quy định cho vị trí đó nhân với hệ số 1,2 lần.

2. Thửa đất có một mặt tiếp giáp đường và một mặt tiếp giáp hẻm thì được xác định theo giá đất ở chuẩn quy định cho vị trí đó nhân với hệ số 1,1 lần.

3. Trong trường hợp thửa đất có nhiều cạnh tiếp giáp đường, hẻm nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì cạnh tiếp giáp để xác định vị trí, giá đất phải đảm bảo quy định về chiều rộng (chiều ngang) thửa đất cụ thể:

a) Khu vực đô thị $\geq 3,5\text{m}$.

b) Khu vực nông thôn $\geq 4\text{m}$.

c) Trường hợp thửa đất có cạnh tiếp xúc với đường, hẻm dưới mức quy định tại điểm a, điểm b Khoản này thì lấy cạnh tiếp giáp dài nhất để xác định giá.

4. Nếu thửa đất có nhiều vị trí (tiếp giáp nhiều đường hoặc hẻm khác nhau), dẫn đến xác định giá đất khác nhau thì thống nhất xác định thửa đất theo vị trí có đơn giá cao nhất.

5. Khi áp dụng giảm lũy kế theo tỷ lệ quy định trong các trường hợp phải đảm bảo giá đất không được thấp hơn đơn giá đất ở tối thiểu đã quy định trên địa bàn tỉnh.

6. Trong quá trình xác định vị trí đất ở theo các tuyến đường nhánh hoặc hẻm cụt, khả năng sinh lợi kém hoặc cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ thì được tính giảm giá 30% so với đơn giá quy định cho vị trí đó.

7. Trong quá trình xác định vị trí đất ở theo các tuyến đường là đường đi tự mở của người dân trong khu vực không có khả năng sinh lợi, không có cơ sở hạ tầng thì giá đất được xác định theo giá đất ở tối thiểu của từng khu vực trên địa bàn tỉnh.

8. Trường hợp tuyến đường giao thông có một bên đường tiếp giáp mương lộ đang sử dụng vào mục đích công cộng nhưng mương lộ này 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 hoặc bê tông thì thửa đất có cạnh tiếp giáp mương lộ được tính bằng 50% 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 hoặc bê tông nhưng không có quy định giá trong các phụ lục tại Điều 15 của Quy định này, 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.

CHƯƠNG III

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 11. Nguyên tắc xác định giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp được xác định căn cứ theo khu vực và vị trí đất được quy định tại Điều 5 của Quy định này.

2. Trong tất cả các trường hợp xác định giá đất nông nghiệp không được cộng thêm các khoản chi phí đào lấp khác biến tướng giá đất, (*trừ những trường hợp đất nuôi trồng thủy sản, nuôi tôm kết hợp trồng lúa hoặc đất chuyển đổi cơ cấu sang nuôi tôm được Nhà nước cho phép*).

3. Bảng giá đất chuyên trồng lúa áp dụng cho những khu vực chuyên trồng lúa 2 vụ, 3 vụ ổn định và không trồng xen canh với các loại hình sử dụng khác.

4. Đất nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì giá các loại đất nông nghiệp được xác định tương ứng với thời hạn 70 năm theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

Điều 12. Bảng giá nhóm đất nông nghiệp

1. Bảng giá đất trồng cây lâu năm

Đơn vị tính: đồng/m²

Khu vực	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020-2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Các xã thuộc thành phố Bạc Liêu	60.000	50.000	45.000	72.000	60.000	54.000
Các xã, thị trấn thuộc các huyện, các xã thuộc thị xã	55.000	45.000	40.000	66.000	54.000	48.000

2. Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm các loại đất sau:

a) Đất trồng cây hàng năm khác

Đơn vị tính: đồng/m²

Khu vực	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020-2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Các xã thuộc thành phố Bạc Liêu	55.000	45.000	40.000	66.000	54.000	48.000
Các xã, thị trấn (vùng ngọt)	50.000	40.000	35.000	60.000	48.000	42.000
Các xã, thị trấn (vùng mặn)	45.000	35.000	30.000	54.000	42.000	36.000

b) Đất trồng lúa

Đơn vị tính: đồng/m²

Khu vực	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020-2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Các xã thuộc thành phố Bạc Liêu	57.000	47.000	42.000	68.000	56.000	50.000
Các huyện: Vĩnh Lợi, Phước Long, Hồng Dân, Hòa Bình, Đông Hải và các xã thuộc thị xã Giá Rai	52.000	42.000	37.000	62.000	50.000	44.000

3. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản:

Đơn vị tính: đồng/m²

Khu vực	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020-2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3

Khu vực	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020-2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Các xã thuộc thành phố Bạc Liêu	40.000	30.000	25.000	48.000	36.000	30.000
Các xã, thị trấn thuộc các huyện và các xã thuộc thị xã	35.000	25.000	20.000	48.000	36.000	30.000

4. Bảng giá đất làm muối (áp dụng chung toàn tỉnh)

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đất	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020 - 2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Đất làm muối	40.000	30.000	25.000	48.000	36.000	30.000

5. Bảng giá đất lâm nghiệp (áp dụng chung toàn tỉnh)

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đất	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020 - 2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Đất rừng sản xuất	30.000	25.000	20.000	36.000	30.000	24.000
Đất rừng đặc dụng	25.000	20.000	18.000	30.000	24.000	22.000
Đất rừng phòng hộ	23.000	18.000	16.000	28.000	22.000	19.000

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

a) Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản trong địa giới hành chính phường; trong khu dân cư được quy định tại khoản 3 Điều 5 thì đơn giá đất được xác định theo khu vực và vị trí cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

Khu vực	Địa bàn	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020 - 2024		
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Khu vực 1	Các phường, xã thuộc thành phố Bạc Liêu	250.000	200.000	130.000	250.000	200.000	130.000
	Các phường thuộc thị xã Giá Rai	250.000	200.000	130.000	230.000	180.000	100.000
Khu vực 2	Các xã, thị trấn thuộc các huyện và các xã thuộc thị xã Giá Rai	200.000	150.000	80.000	200.000	150.000	80.000

b) Đơn giá đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư (gồm đất lâm nghiệp, đất làm muối) được quy định trên địa bàn toàn tỉnh, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

Khu vực	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020 - 2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Áp dụng chung cho toàn tỉnh	200.000	150.000	80.000	200.000	150.000	80.000

Điều 13. Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp là đất ở

1. Bảng giá đất ở nông thôn

a) Đất ở nông thôn:

Vị trí đất ở nông thôn trong trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này được xác định giá theo các bảng sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

Xã, thị trấn	Giá đất 2015-2019			Giá đất 2020-2024		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Xã thuộc thành phố Bạc Liêu	320.000	270.000	220.000	320.000	270.000	220.000
Xã thuộc các huyện, thị xã	240.000	200.000	170.000	240.000	200.000	170.000

b) Đất ở nông thôn có vị trí mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và đường liên xã, liên ấp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6; trường hợp các tuyến đường này đã có giá quy định tại các Phụ lục của Điều 15 của Quy định này và mức giá cao hơn mức giá quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì áp dụng theo mức giá đã quy định tại Phụ lục Điều 15.

2. Bảng giá đất ở tối thiểu

Đơn vị tính: đồng/m²

Khu vực		Giá đất ở tối thiểu 2015-2019	Giá đất ở tối thiểu 2020-2024
Thành phố Bạc Liêu	Các phường	320.000	320.000
	Các xã	220.000	220.000
Các huyện, thị xã	Các thị trấn, các phường	240.000	240.000
	Các xã	170.000	170.000

3. Trong tất cả các trường hợp xác định giá đất ở đô thị và đất ở nông thôn, khi áp dụng hệ số giảm giá đất theo vị trí được quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của Quy định này để tính giá đất ở; trường hợp đơn giá tính ra mà có mức giá đất nhỏ hơn mức giá tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này thì lấy bằng mức giá đất ở tối thiểu tại khoản 2 Điều này.

Điều 14. Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) sử dụng có thời hạn thì giá các loại đất phi nông nghiệp được xác định tương ứng với thời hạn 70 năm theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Bảng giá của các nhóm đất phi nông nghiệp:

1. Giá đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp

Đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp (trừ khoản 2 Điều này) được xác định theo tỷ lệ phần trăm và bằng 60% giá đất ở liền kề có vị trí tương đương; đơn giá đất này không thấp hơn đơn giá tối thiểu và không vượt quá đơn giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ quy định hiện hành tại Khu vực Đông bằng Sông Cửu Long cụ thể đối với thành phố Bạc Liêu là đô thị loại II, thị xã Giá Rai là đô thị loại IV và thị trấn thuộc các huyện là đô thị loại V.

2. Giá đất thương mại, dịch vụ

Đất thương mại, dịch vụ được xác định theo tỷ lệ phần trăm và bằng 80% giá đất ở liền kề có vị trí tương đương; đơn giá đất này không thấp hơn đơn giá tối thiểu và không vượt quá đơn giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ quy định hiện hành tại Khu vực Đông bằng Sông Cửu Long cụ thể đối với thành phố Bạc Liêu là đô thị loại II, thị xã Giá Rai là đô thị loại IV và thị trấn thuộc các huyện là đô thị loại V.

3. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh

Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được xác định theo tỷ lệ phần trăm và bằng 60% giá đất ở liền kề có vị trí tương đương; đơn giá đất này không thấp hơn đơn giá tối thiểu và không vượt quá đơn giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ quy định hiện hành tại Khu vực Đông bằng Sông Cửu Long cụ thể đối với thành phố Bạc Liêu là đô thị loại II, thị xã Giá Rai là đô thị loại IV và thị trấn thuộc các huyện là đô thị loại V.

4. Căn cứ mức giá cụ thể đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để xác định giá cho các loại đất sau, cụ thể:

a) 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 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) thì căn cứ giá đất ở liền kề, nếu không có đất ở liền kề thì căn cứ vào giá đất ở khu vực gần nhất để xác định giá.

b) Đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng (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: thì căn cứ giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại vị trí liền kề; trường hợp không có đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ liền kề thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực gần nhất để xác định giá.

c) Đối với đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất phi nông nghiệp liền kề, nếu không có đất phi nông nghiệp liền kề thì căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp khu vực gần nhất để xác định giá.

d) Đối với đất nông nghiệp khác được quy định tại điểm h, khoản 1, Điều 10, Luật Đất đai số 45/2013/QH tính bằng mức giá đất nông nghiệp liền kề tương ứng; trường hợp liền kề tương ứng với nhiều loại đất nông nghiệp khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất để xác định giá.

Điều 15. Phụ lục giá đất các huyện, thị xã, thành phố

1. Phụ lục giá đất thành phố Bạc Liêu.
2. Phụ lục giá đất huyện Đông Hải.
3. Phụ lục giá đất huyện Hòa Bình.
4. Phụ lục giá đất huyện Hồng Dân.
5. Phụ lục giá đất thị xã Giá Rai.
6. Phụ lục giá đất huyện Phước Long.
7. Phụ lục giá đất huyện Vĩnh Lợi.