

**QUY ĐỊNH**  
**Bảng giá các loại đất**  
**trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2020 - 2024**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2020/QĐ-UBND  
ngày tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về Bảng các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2020 - 2024.

2. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau:

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) Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất và 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**

Áp dụng cho tổ chức, cá nhân có liên quan đến tài chính đất đai trong công tác quản lý sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

**Điều 3. Giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn**

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 4. Giải thích từ ngữ**

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

1. Đất ở đô thị: Là đất ở thuộc địa giới hành chính các phường của thành phố Bến Tre và thị trấn của các huyện.
2. Đất ở nông thôn: Là đất ở thuộc địa giới hành chính các xã thuộc thành phố Bến Tre và các xã thuộc các huyện.
3. Hành lang an toàn đường bộ: Là dải đất dọc hai bên đất của đường bộ, tính từ mép ngoài đất của đường bộ ra hai bên để bảo đảm an toàn giao thông đường bộ.
4. Đường bao gồm: Đường phố, quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường liên xã.
5. Hẻm: bao gồm lối đi tiếp giáp với đường tại các ấp, khu phố, các chợ của xã, phường, thị trấn trên địa bàn toàn tỉnh được xác định trên bản đồ địa chính.
  - a) Chiều sâu của hẻm được tính từ đầu ranh thửa đất đến đường gần nhất;
  - b) Độ rộng của hẻm được tính theo chiều ngang hẻm nhỏ nhất trong đoạn từ thửa đất đến đường chính.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT**

#### **Điều 5. Bảng giá các loại đất**

Kèm theo Quy định này là 8 Phụ lục như sau:

1. Phụ lục I. Bảng giá đất trồng cây hàng năm.
2. Phụ lục II. Bảng giá đất trồng cây lâu năm.
3. Phụ lục III. Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.
4. Phụ lục IV. Bảng giá đất rừng sản xuất.
5. Phụ lục V. Bảng giá đất làm muối.
6. Phụ lục VI. Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn: đất ở tại nông thôn; Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ ; Bảng giá đất thương mại, dịch vụ.
7. Phụ lục VII. Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị: Bảng giá đất ở tại đô thị; Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; Bảng giá đất thương mại, dịch vụ.
8. Phụ lục VIII: Bảng giá các loại đất Chính phủ không quy định khung giá đất.

## **Điều 6. Quy định chung về xác định vị trí thửa đất**

### 1. Xác định vị trí thửa đất

a) Vị trí thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính;

b) Đối với thửa đất nằm giáp nhiều đường, hẻm thì xác định theo khoảng cách ngắn nhất đến đường, hẻm (không phân biệt đô thị hay nông thôn). Trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến các đường, hẻm bằng nhau thì xác định theo đường, hẻm có giá cao nhất.

### 2. Điểm 0 để tính vị trí cho các loại đất:

a) Được tính từ ranh giới thửa đất tiếp giáp đường giao thông theo bản đồ địa chính; trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp mặt tiền đường giao thông mà bị ngăn cách bởi kênh, mương thì được tính từ ranh đất tiếp giáp kênh, mương theo bản đồ địa chính;

b) Đối với thửa đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, giao đất có thu tiền sử dụng đất, điểm 0 được xác định từ mép ngoài hành lang an toàn đường bộ.

3. Trường hợp các đường, hẻm đã nâng cấp mở rộng nhưng chưa chỉnh lý hồ sơ địa chính thì xác định vị trí theo bản đồ địa chính; đối với trường hợp bồi thường giải phóng mặt bằng thì xác định vị trí theo hiện trạng thực tế.

4. Đối với thửa đất có vị trí tiếp giáp mặt tiền đường, hẻm mà bị ngăn cách bởi kênh, mương có thể hiện trên bản đồ địa chính thì giá đất bằng 90% giá đất nằm tiếp giáp mặt tiền đường cùng vị trí.

## **Điều 7. Xác định giá đất theo vị trí và cấp đường đối với nhóm đất nông nghiệp**

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm: Đất trồng cây hàng năm; Đất trồng cây lâu năm; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất rừng sản xuất; Đất làm muối.

2. Giá đất được xác định từ Phụ lục I đến Phụ lục V Điều 5 Quy định này, theo vị trí và cấp đường tương ứng như sau:

a) Theo vị trí:

- Vị trí 1: Từ 0m đến 85m;
- Vị trí 2: Từ trên 85m đến 135m;
- Vị trí 3: Từ trên 135m đến 185m;
- Vị trí 4: Từ trên 185m đến 235m;
- Vị trí 5: Từ trên 235m.

b) Theo cấp đường:

- Đối với đường phố, quốc lộ, đường tỉnh: Giá đất được tính bằng 100% giá đất theo từng vị trí tương ứng;

- Đối với đường huyện: Giá đất được tính bằng 90% giá đất theo từng vị trí tương ứng, nhưng mức giá tối thiểu không thấp hơn mức giá “vị trí 5” đối với đường phố, quốc lộ, đường tỉnh;

- Đối với các đường giao thông còn lại (đường xã, đường liên xã, hẻm):

+ Bề rộng mặt đường từ 3 m trở lên, giá đất được tính bằng 80% theo từng vị trí tương ứng, nhưng mức giá tối thiểu không thấp hơn mức giá “vị trí 5” đối với đường phố, quốc lộ, đường tỉnh;

+ Bề rộng mặt đường từ 2 m đến 3 m, giá đất được tính bằng 70% theo từng vị trí tương ứng, nhưng mức giá tối thiểu không thấp hơn mức giá “vị trí 5” đối với đường phố, quốc lộ, đường tỉnh;

+ Bề rộng mặt đường nhỏ hơn 2 m, giá đất được tính bằng 60% theo từng vị trí tương ứng, nhưng mức giá tối thiểu không thấp hơn mức giá “vị trí 5” đối với đường phố, quốc lộ, đường tỉnh;

c) Đối với thửa đất nông nghiệp không có vị trí tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường trong phạm vi vị trí 1 thì giá đất được xác định là vị trí 2 theo quy định tại điểm a và b khoản này.

### **Điều 8. Xác định giá đất theo vị trí và cấp đường đối với nhóm đất phi nông nghiệp**

1. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm: Đất ở tại nông thôn; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; Đất ở tại đô thị; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

2. Giá đất được xác định từ Phụ lục VI đến Phụ lục VII Điều 5 Quy định này theo vị trí như sau:

a) Đối với thửa đất tiếp giáp đường:

- Vị trí 1: Từ 0m đến 35m, giá đất được tính 100% theo Mục A Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

- Vị trí 2: Từ trên 35m đến 85m, giá đất được tính 60% theo Mục A Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

- Vị trí 3: Từ trên 85m đến 135m, giá đất được tính 50% theo Mục A Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

- Vị trí 4: Từ trên 135m đến 185m, giá đất được tính 40% theo Mục A Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

- Vị trí 5: Trên 185 m, giá đất được tính 30% theo Mục A Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này.

b) Đối với các thửa đất tiếp giáp hẻm: được tính theo Mục B Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

c) Đối với các thửa đất nằm phía sau thửa đất giáp đường của chủ sử dụng khác và không có hẻm công cộng đi vào được tính bằng 80% giá đất hẻm nhỏ hơn 2 m theo Mục B Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

d) Đối với các thửa còn lại không thuộc điểm a, điểm b, điểm c khoản này được tính theo giá đất quy định tại Mục D của Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

đ) Trường hợp giá đất tại điểm a, b, c khoản này thấp hơn giá đất quy định tại Mục D của Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này thì tính bằng giá đất quy định tại điểm d khoản này.

### **Điều 9. Xác định giá đất phi nông nghiệp trong các trường hợp cụ thể khác**

Đối với đất phi nông nghiệp chưa có giá trong Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này thì việc xác định vị trí và cấp đường thực hiện theo Điều 8 Quy định này, cụ thể như sau:

1. Đối với đất phi nông nghiệp tiếp giáp đường phố, quốc lộ, đường tỉnh:

a) Vị trí 1: Được tính bằng 2 lần giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

b) Vị trí 2: Được tính bằng 60% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

c) Vị trí 3: Được tính bằng 50% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

d) Vị trí 4: Được tính bằng 40% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

đ) Vị trí 5: Được tính bằng 30% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này.

Trường hợp giá đất theo từng vị trí nêu trên thấp hơn giá đất quy định tại Mục D của Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này thì tính bằng giá đất quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này.

2. Đối với đất phi nông nghiệp tiếp giáp các đường huyện, đường xã, đường liên xã:

a) Vị trí 1: Được tính bằng 1,6 lần giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

b) Vị trí 2: Được tính bằng 60% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

c) Vị trí 3: Được tính bằng 50% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

d) Vị trí 4: Được tính bằng 40% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

đ) Vị trí 5: Được tính bằng 30% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này.

Trường hợp giá đất theo từng vị trí nêu trên thấp hơn giá đất quy định tại Mục D của Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này thì tính bằng giá đất quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này.

### **Điều 10. Xác định giá đất theo vị trí đối với các loại đất Chính phủ không quy định khung giá đất**

Giá đất được xác định tại Phụ lục VIII Điều 5 Quy định này, vị trí được tính như sau:

1. Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng: Xác định vị trí theo nhóm đất nông nghiệp.

2. Đất nông nghiệp khác: Xác định vị trí theo nhóm đất nông nghiệp.

3. Đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng; đất an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp (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, đất xây dựng công trình sự nghiệp khác); đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất làm vật liệu xây dựng, làm đồ gốm: Xác định vị trí theo nhóm đất phi nông nghiệp.

4. Đất có mục đích công cộng (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 bưu chính, viễn thông, đất chợ, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất công trình công cộng khác); đất cơ sở tôn giáo, đất cơ sở tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, đất phi nông nghiệp khác: Xác định vị trí theo nhóm đất phi nông nghiệp.

5. Đất sông, ngòi, kênh, rạch và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì xác định vị trí theo nhóm đất nông nghiệp; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp: Xác định vị trí theo nhóm đất phi nông nghiệp.

6. Đất chưa sử dụng: Xác định vị trí theo loại đất khi nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

## **Chương III**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 11. Điều chỉnh bảng giá đất, bổ sung giá đất trong bảng giá đất**

Trong kỳ ban hành bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các ban ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua và ban hành quyết định bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung, cụ thể:

1. Điều chỉnh bảng giá đất khi:

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.

2. Bổ sung giá đất trong bảng giá đất khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất và bổ sung các tuyến đường chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 12. Điều khoản chuyển tiếp**

Các hồ sơ thuộc phạm vi quy định tại khoản 2 Điều 1 Quy định này được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thì áp dụng giá đất theo quy định tại Quyết định số 47/2019/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2020 - 2024.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Cao Văn Trọng**