Người ký: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi
Cơ quan: Tỉnh Quảng Ngãi
Thời gian ký: 04.04.2020 08:58:12 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 24/TTr-UBND	*Quảng Ngãi, ngày 03 tháng 4 năm 2020*

TỜ TRÌNH
Về việc ban hành Nghị quyết về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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; và kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại văn bản số 1310-KL/TU ngày 11/3/2020, UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024), cụ thể như sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai 2013: "*Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, UBND cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ...*"

Vì vậy, việc trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) là cần thiết và đúng quy định.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024) làm căn cứ để thực hiện:

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. Quan điểm chỉ đạo

- Bảng giá các loại đất áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024) phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất. Đồng thời, việc xây dựng bảng giá đất trên có xem xét đến yếu tố định hướng áp dụng ổn định cho cả thời kỳ 05 năm (từ năm 2020 đến hết năm 2024).

- Cập nhật bổ sung các tuyến đường, đoạn đường, các khu dân cư chưa có quy định trong bảng giá đất hoặc mới được đầu tư và đã đưa vào sử dụng; cập nhật điều chỉnh những tuyến đường, đoạn đường tại các địa phương trong thời gian qua đã được đầu tư nâng cấp và điều chỉnh những điểm bất hợp lý, sai sót trong bảng giá đất hiện hành để cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Điều chỉnh, bổ sung các quy định trong bảng giá đất hiện nay cho phù hợp với thực tiễn áp dụng và quy định hiện hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 207/HĐND-KTNS ngày 26/6/2019 về việc chấp thuận xây dựng Nghị quyết thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng thời kỳ 05 năm 2020-2024, UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, xây dựng dự thảo Nghị quyết theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Sau khi xây dựng hoàn thành nội dung dự thảo Nghị quyết, cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức lấy ý kiến các sở, ngành, địa phương bằng văn bản; tiếp tục rà soát, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 203/BC-STP ngày 22/11/2019; cơ quan soạn thảo hoàn thiện dự thảo và trình UBND tỉnh tổ chức họp để soát xét, thống nhất nội dung và báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến thống nhất trước khi trình HĐND tỉnh thông qua.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024)

gồm có 4 Điều; ban hành kèm theo dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh là Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024) gồm có 05 Mục, cụ thể:

Mục 1 – Đất nông nghiệp

Mục 2 – Đất ở

Mục 3 – Đất sản xuất kinh doanh

Mục 4 – Đất phi nông nghiệp khác và đất chưa sử dụng

Mục 5 – Một số quy định khác

2. Nội dung cơ bản

a) Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

- Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024).

- Đối tượng áp dụng: Giá đất trong bảng giá đất được áp dụng trong các trường hợp được quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

b) Nội dung bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) gồm 05 mục, cụ thể như sau:

Mục 1 – Đất nông nghiệp

Điều chỉnh tăng bình quân tất cả các vị trí, loại đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh là 74% (trong đó, chủ yếu tăng cao đối với đất rừng sản xuất từ 100%-200%, còn lại các loại đất khác tăng phổ biến từ 25%-70%). Theo đó, đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm đều tăng và đề xuất đưa về cùng một mức giá đất; đất trồng rừng sản xuất điều chỉnh tăng để rút ngắn khoảng cách mức giá so với đất trồng cây lâu năm để phù hợp hơn với thực tế giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại các địa phương. Ngoài ra, phương án giá đất nông nghiệp đã được rà soát, cân đối cho phù hợp sao cho với tổng mức bồi thường, hỗ trợ tại huyện Bình Sơn không cao hơn khu vực giáp ranh với huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam để không ảnh hưởng đến hiệu quả cho công tác thu hút đầu tư vào Khu kinh tế Dung quất.

Việc đề xuất điều chỉnh tăng bảng giá đất nông nghiệp trên cơ sở kiến nghị của hầu hết UBND các huyện, thành phố, có xem xét đến việc cập nhật hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 và cân đối chung cho các xã, phường, thị trấn thuộc các khu vực thành phố Quảng Ngãi, huyện Lý Sơn, các xã đồng bằng và các xã miền núi sao cho khi ban hành phương án giá đất nông nghiệp mới và bãi bỏ quy định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp tại Quyết định số 176/QĐ-UBND hiện hành thì không làm ảnh hưởng lớn đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên, vẫn còn 07 khu vực sau khi điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp vẫn chưa đáp ứng bằng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ theo cơ chế chính sách như

năm 2019, bao gồm: Thị trấn Châu Ổ (huyện Bình Sơn); Thị trấn La Hà và Thị trấn Sông Vệ (huyện Tư Nghĩa); Thị trấn Mộ Đức (huyện Mộ Đức); Phường Nguyễn Nghiêm (thị xã Đức Phổ); Khu vực 08 xã, phường: Phổ Thuận, Phổ Văn, Phổ Ninh, Phổ Hoà, Phổ Cường, Phổ Khánh, Phổ Thạnh, Phổ Châu (thị xã Đức Phổ); Khu vực 08 phường trung tâm (thành phố Quảng Ngãi); Khu vực 02 xã Nghĩa Dõng, Nghĩa Dũng (thành phố Quảng Ngãi). Do đó, UBND tỉnh đề nghị bổ sung quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với 07 khu vực này vào dự thảo Bảng giá đất để đảm bảo khi thực hiện bảng giá đất mới thì tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (tính đại diện là đất trồng lúa và theo mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm quy định tại Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh) không thấp hơn so với năm 2019.

- Đối với Thành phố Quảng Ngãi:

+ Khu vực 09 phường và 02 xã (Nghĩa Dõng, Nghĩa Dũng)

Giá đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác):

Đvt: Đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	40.000	50.000
Thấp nhất	25.000	32.000

Giá đất trồng cây lâu năm:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	40.000	50.000
Thấp nhất	25.000	32.000

Giá đất nuôi trồng thủy sản:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	32.000	40.000
Thấp nhất	20.000	25.000

Giá đất rừng sản xuất (bao gồm đất rừng phòng hộ):

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	8.000	20.000
Thấp nhất	4.000	12.000

+ Đối với khu vực các xã còn lại thành phố Quảng Ngãi

Giá đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác):

Đvt: Đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	32.000	42.000
Thấp nhất	21.000	28.000

Giá đất trồng cây lâu năm:

Đvt: Đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	30.000	42.000
Thấp nhất	19.000	28.000

Giá đất nuôi trồng thủy sản:

Đvt: Đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	24.000	35.000
Thấp nhất	16.000	22.000

Giá đất rừng sản xuất (bao gồm đất rừng phòng hộ):

Đvt: Đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	8.000	20.000
Thấp nhất	4.000	12.000

Giá đất làm muối:

Đvt: Đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	17.000	35.000
Thấp nhất	14.000	28.000

- Đối với Huyện Lý Sơn:

Điều chỉnh tăng giá đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm trên địa bàn huyện Lý Sơn do diện tích đất nông nghiệp thuộc huyện đảo Lý Sơn là rất ít, đồng thời giá trị thu nhập từ việc sản xuất nông nghiệp trên địa bàn huyện Lý Sơn cao hơn so với các khu vực khác trên địa bàn tỉnh nên giá đất giao dịch thị trường tại một số vị trí cao hơn nhiều so với giá đất do UBND tỉnh quy định.

Giá đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	60.000	100.000
Thấp nhất	40.000	60.000

Giá đất rừng sản xuất (bao gồm đất rừng phòng hộ):

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	10.000	20.000
Thấp nhất	5.000	12.000

- Đối với khu vực ngoài thành phố Quảng Ngãi và huyện Lý Sơn:

+ Giá đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác):

Đối với xã đồng bằng:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	32.000	42.000
Thấp nhất	21.000	28.000

Đối với các xã miền núi:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	20.000	32.000
Thấp nhất	13.000	22.000

+ Giá đất trồng cây lâu năm:

Đối với xã đồng bằng:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	30.000	42.000
Thấp nhất	19.000	28.000

Đối với các xã miền núi:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	19.000	32.000
Thấp nhất	12.000	22.000

+ Đất rừng sản xuất (bao gồm đất rừng phòng hộ):

Đối với các xã đồng bằng:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	8.000	20.000
Thấp nhất	4.000	12.000

Đối với các xã miền núi:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	7.000	18.000
Thấp nhất	3.000	10.000

+ Đất nuôi trồng thuỷ sản:

Đối với xã đồng bằng:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	24.000	35.000
Thấp nhất	16.000	22.000

Đối với các xã miền núi:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	15.000	28.000
Thấp nhất	8.000	18.000

+ Đất làm muối:

Đvt: đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	24.000	35.000
Thấp nhất	18.000	28.000

- Bổ sung Quy định hệ số điều chỉnh tăng giá các loại đất nông nghiệp (trừ đất rừng sản xuất) đối với một số khu vực sau:

+ Thị trấn Châu Ổ (huyện Bình Sơn): Hệ số điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp 1,34 lần;

+ Thị trấn La Hà và Thị trấn Sông Vệ (huyện Tư Nghĩa): Hệ số điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp là 1,15 lần;

+ Thị trấn Mộ Đức (huyện Mộ Đức): Hệ số điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp là 1,23 lần;

+ Thị trấn Đức Phổ (huyện Đức Phổ): Hệ số điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp là 1,65 lần;

+ Khu vực 08 xã, phường: Phổ Thuận, Phổ Văn, Phổ Ninh, Phổ Hoà, Phổ Cường, Phổ Khánh, Phổ Thạnh, Phổ Châu (thị xã Đức Phổ): Hệ số điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp là 1,38 lần;

+ Khu vực 08 phường thuộc thành phố Quảng Ngãi (trừ phường Trương Quang Trọng): Hệ số điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp là 1,49 lần;

+ Khu vực 02 xã Nghĩa Dõng, Nghĩa Dũng (thành phố Quảng Ngãi): Hệ số điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp là 1,08 lần.

Mục 2 - Đất ở: Điều chỉnh tăng bình quân so với bảng giá đất hiện hành đối với tất cả các vị trí, loại đất ở trên địa bàn tỉnh là 147%. Cụ thể mức tăng được thống kê theo từng nhóm khu vực và địa bàn cấp huyện như sau:

Đơn vị tính: %

STT	Huyện/Thành phố	Mức tăng của đất ở đô thị	Mức tăng của đất ở nông thôn các xã Đồng Bằng huyện Đồng Bằng	Mức tăng của đất ở nông thôn các xã Miền núi huyện Đồng Bằng	Mức tăng của đất ở nông thôn các xã Miền núi huyện Miền núi	Tổng bình quân
1	Tp Quảng Ngãi	194%	161%			177%
2	Thị xã Đức Phổ	168%	139%	134%		147%
3	Bình Sơn	189%	148%	129%		155%
4	Tư Nghĩa	194%	136%	142%		157%
5	Mộ Đức	171%	150%	148%		156%
6	Nghĩa Hành	185%	214%	95%		165%
7	Sơn Tịnh		18%	143%		146%
8	Lý Sơn		163%			163%
9	Ba Tơ	199%			100%	150%
10	Sơn Hà	159%			100%	130%
11	Trà Bồng	200%			110%	155%
12	Minh Long				115%	115%
13	Sơn Tây				100%	100%
Tổng hợp toàn tỉnh		**184%**	**157%**	**132%**	**105%**	**147%**

- Đất ở thuộc thành phố Quảng Ngãi

+ Đối với khu vực 08 phường: Nguyễn Nghiêm, Trần Hưng Đạo, Trần Phú, Lê Hồng Phong, Nghĩa Lộ, Chánh Lộ, Quảng Phú, Nghĩa Chánh: Điều chỉnh tăng bình quân 194% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	10.010	29.900
Thấp nhất	550	1.700

+ Đối với khu vực phường Trương Quang Trọng: Điều chỉnh tăng bình quân 193% đối với tất cả các vị trí; bổ sung thêm các mức giá thuộc vị trí 5, 6 Đường loại 1.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	2.800	8.400
Thấp nhất	180	500

+ Đối với khu vực 02 xã: Nghĩa Dõng và Nghĩa Dũng: Điều chỉnh tăng bình quân 181% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.500	4.200
Thấp nhất	220	600

+ Đối với khu vực các xã còn lại: Điều chỉnh tăng bình quân 140% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.300	3.000
Thấp nhất	45	120

- Đất ở tại huyện Sơn Tịnh:

+ Đất ở nông thôn các xã đồng bằng: Điều chỉnh tăng bình quân 148% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.200	3.000
Thấp nhất	40	100

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 143% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	250	600
Thấp nhất	25	60

- Đất ở tại huyện Tư Nghĩa:

+ Đất ở tại thị trấn La Hà và thị trấn Sông Vệ: Điều chỉnh tăng bình quân 194% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc vị trí 6, loại đường 2.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	2.200	6.500
Thấp nhất	100	300

+ Đất ở nông thôn các xã đồng bằng: Điều chỉnh tăng bình quân 136% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.000	2.500
Thấp nhất	45	100

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 142% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	100	250
Thấp nhất	25	60

- Đất ở tại huyện Bình Sơn:

+ Đất ở tại Thị trấn Châu Ổ: Điều chỉnh tăng bình quân 189% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	3.500	10.000
Thấp nhất	150	400

+ Đất ở nông thôn các xã đồng bằng: Điều chỉnh tăng bình quân 148% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.800	4.500
Thấp nhất	90	220

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 129% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	130	300
Thấp nhất	25	60

- Đất ở tại huyện Mộ Đức:

+ Đất ở tại thị trấn Mộ Đức: Điều chỉnh tăng bình quân 171% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc vị trí 4, loại đường 1.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	2.200	6.400
Thấp nhất	150	500

+ Đất ở nông thôn các xã đồng bằng: Điều chỉnh tăng bình quân 150% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	2.000	4.500
Thấp nhất	50	120

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 148% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	180	450
Thấp nhất	50	120

- Đất ở tại thị xã Đức Phổ:

+ Đất ở tại phường Nguyễn Nghiêm: Điều chỉnh tăng bình quân 188% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc vị trí 6, loại đường 1.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	2.800	8.000
Thấp nhất	150	450

+ Đất ở tại 07 phường còn lại: Điều chỉnh tăng bình quân 150% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc vị trí 7, khu vực 2.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.200	3.100
Thấp nhất	150	320

+ Đất ở nông thôn các xã đồng bằng: Điều chỉnh tăng bình quân 139% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc vị trí 7, khu vực 2 và vị trí 8, khu vực 3.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.200	3.000
Thấp nhất	70	140

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 134% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc vị trí 3, khu vực 1.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	200	500
Thấp nhất	50	120

- Đất ở tại huyện Nghĩa Hành:

+ Đất ở tại thị trấn Chợ Chùa: Điều chỉnh tăng bình quân 185% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.800	5.000
Thấp nhất	80	200

+ Đất ở nông thôn các xã đồng bằng: Điều chỉnh tăng bình quân 214% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc các vị trí 7, 8, khu vực 1 và vị trí 6, khu vực 2.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	650	2.500
Thấp nhất	40	120

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 95% đối với tất cả các vị trí, đồng thời bổ sung thêm mức giá thuộc các vị trí 6, 7, khu vực 1.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	220	650
Thấp nhất	25	50

- Đất ở tại huyện Lý Sơn: Điều chỉnh tăng bình quân 164% đối với tất cả các vị trí; bổ sung thêm mức giá thuộc các vị trí 5, khu vực 1 và vị trí 4, khu vực 2; bỏ mức giá thuộc vị trí 3, khu vực 3.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.000	2.500
Thấp nhất	170	500

- Đất ở tại huyện Ba Tơ:

+ Đất ở tại thị trấn Ba Tơ: Điều chỉnh tăng bình quân 200% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.200	3.600
Thấp nhất	80	240

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 100% đối với tất cả các vị trí:

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	350	700
Thấp nhất	25	50

- Đất ở tại huyện Sơn Hà:

+ Đất ở tại thị trấn Di Lăng: Điều chỉnh tăng bình quân 160% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	800	2.400
Thấp nhất	50	120

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 100% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	350	700
Thấp nhất	25	50

- Đất ở tại huyện Trà Bồng:

+ Đất ở tại thị trấn Trà Xuân: Điều chỉnh tăng bình quân 200% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	1.000	3.000
Thấp nhất	70	210

+ Đất ở nông thôn các xã miền núi: Điều chỉnh tăng bình quân 110% đối với tất cả các vị trí.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	350	800
Thấp nhất	25	50

- Đất ở nông thôn các xã miền núi tại huyện Minh Long: Điều chỉnh tăng bình quân 86% đối với tất cả các vị trí; đồng thời, bổ sung thêm mức giá thuộc các vị trí 3, khu vực 1.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	400	1.000
Thấp nhất	40	80

- Đất ở nông thôn các xã miền núi tại huyện Sơn Tây: Điều chỉnh tăng bình quân 100% đối với tất cả các vị trí; đồng thời, bổ sung thêm mức giá thuộc các vị trí 3, khu vực 2.

Đvt: Nghìn đồng/m²

Vị trí	Mức giá hiện hành	Mức giá dự thảo
Cao nhất	230	460
Thấp nhất	25	50

Mục 3 - Đất sản xuất kinh doanh:

- Đối với đất thương mại, dịch vụ: Tính bằng 60% giá đất ở theo từng loại đường, khu vực, vị trí.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: Tính bằng 40% giá đất ở theo từng loại đường, khu vực, vị trí.

- Bổ sung thêm nội dung quy định việc xác định giá đất sản xuất kinh doanh đối với thửa đất hoặc khu đất tại vị trí mặt tiền đường gom song song

với đường chính *(nội dung này đã được quy định hiện hành tương tự đối với đất ở)*, cụ thể như sau:

"4. Vị trí hưởng lợi đối với đất sản xuất kinh doanh (đất sản xuất kinh doanh mặt tiền đường gom song song với đường chính):

Đất sản xuất kinh doanh mặt tiền đường gom có chiều sâu thửa đất đến 100m tính bằng 70% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 100m đến 200m tính bằng 60% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 200m đến 300m tính bằng 50% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 300 m trở lên tính bằng 40% vị trí đất mặt tiền đường chính."

Mục 4 - Đất phi nông nghiệp khác và đất chưa sử dụng:

Cơ bản giữ nguyên như quy định bảng giá đất áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2015 – 2019) đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 40/2014/NQ-HĐND ngày 16/12/2014, chỉ bổ sung thêm nội dung quy định đối với đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác *(nội dung này cập nhật theo quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai)*, cụ thể như sau:

"4. Đối với đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ liền kề hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) để xác định giá."

Mục 5 - Một số quy định khác: Cơ bản giữ nguyên như quy định bảng giá đất áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2015 – 2019) đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 40/2014/NQ-HĐND ngày 16/12/2014, chỉ bổ sung thêm và sửa đổi một số nội dung quy định mới cho phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn áp dụng, cụ thể như sau:

- Sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Mục 5: *Đất phi nông nghiệp (kể cả đất ở) có 2 mặt tiền trở lên thuộc các đầu mối giao thông, trục đường giao thông chính nông thôn, thị trấn các huyện và các phường thuộc thành phố thì giá đất được tính bằng 1,05 lần mức giá của* ***vị trí mặt tiền có giá trị thửa đất được tính cao nhất***.

- Sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Mục 5: *Đất ở tại vị trí mặt tiền đường thuộc khu vực 08 phường: Nguyễn Nghiêm, Trần Hưng Đạo, Trần Phú, Lê Hồng Phong, Nghĩa Lộ, Chánh Lộ, Quảng Phú, Nghĩa Chánh của thành phố Quảng Ngãi (trừ vị trí đất có mặt tiền tiếp giáp với đường đất có mặt cắt rộng từ 5m trở lên và đất vị trí khác) thì giá đất được tính theo hệ số tăng theo chiều rộng mặt tiền thửa đất. Trong trường hợp đất có mặt tiền tiếp giáp với 2 đường trở lên thì tính hệ số tăng theo chiều rộng mặt tiền thửa đất tiếp giáp với đường* ***có giá trị thửa đất được tính cao nhất.***

- Sửa đổi, bổ sung Khoản 6, Mục 5: *Trường hợp thửa đất tiếp giáp kênh, mương song song với đường giao thông:*

Trường hợp thửa đất phi nông nghiệp (kể cả đất ở) có vị trí đất tiếp giáp kênh, mương hở có chiều rộng lòng kênh, mương từ 03m trở lên song song với đường giao thông và có lối đi duy nhất ra tuyến đường giao thông thì giá đất được xác định bằng 80% giá đất của tuyến đường mà thửa đất có lối đi ra nhưng không được thấp hơn giá đất tại vị trí có mức giá thấp nhất trên cùng địa bàn cấp xã. Trường hợp thửa đất tiếp giáp kênh, mương hở có chiều rộng lòng kênh, mương dưới 03m hoặc kênh, mương hở không còn sử dụng, đã san lấp lối đi ra (không phân biệt tự san lấp hay Nhà nước san lấp) thì giá đất được xác định bằng 100% giá đất của tuyến đường mà thửa đất có lối đi ra.

- Sửa đổi, bổ sung Khoản 7, Mục 5: *Trường hợp thửa đất áp dụng đồng thời từ 02 nội dung quy định điều chỉnh trở lên tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này thì giá đất được xác định bằng cách nhân lũy kế các hệ số, tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất."*

- Bổ sung quy định Giá đất nông nghiệp *(cập nhật quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai)* như sau: *"6. Giá các loại đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh tại Bảng giá số 1 kèm theo được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà thời hạn dưới 70 năm thì giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định bằng tỷ lệ giữa thời hạn cho thuê đất và thời hạn 70 năm."*

(Kèm theo dự thảo Nghị quyết về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng thời kỳ 05 năm (2020-2024))

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thường trực Tỉnh uỷ (b/cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: CVP, PCVP, NNTN, TH, CBTH;
- Lưu: VT, KTbngoc98.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Trần Ngọc Căng