

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Số: 55/2012/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 28 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC NĂM 2013

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH 11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về việc phương pháp xác định các loại giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị quyết số: 70/NQ-HĐND ngày 21 tháng 12 năm 2012 của HĐND tỉnh khóa XV kỳ họp thứ 5 về giá đất năm 2013, trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 448/TTr-STNMT ngày 28/12/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

(Có Bảng giá chi tiết của các huyện, thành, thị đất kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2013 và thay thế Quyết định số 60/2011//QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hà Hòa Bình

QUY ĐỊNH

VỀ GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH PHÚC NĂM 2013

(Ban hành kèm theo Quyết định số 55/2012/QĐ -UBND ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này được áp dụng đối với các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai.

2. Được áp dụng đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh trừ các trường hợp được quy định cụ thể theo quy định tại Nghị định 142/2005/NĐ-CP và Nghị định 123/2007/NĐ-CP.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu các dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai.
2. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai ban hành năm 2003;
3. Tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;
5. Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;
6. Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường; Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;
7. Tính tiền bồi thường và mức xử phạt hành chính đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá đất

1. Đối với đất ở

a) Dựa vào điều kiện cơ sở hạ tầng, khoảng cách tới đường giao thông, thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ để xác định vị trí đất theo nguyên tắc: Vị trí 1 tiếp giáp trực đường giao thông có tên trong bảng giá có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí 2,3,4 ... Các vị trí theo thứ tự tiếp theo thì khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn.

b) Dựa trên khung giá đất quy định của Chính phủ tại Nghị định 188/2004/NĐ-CP; Nghị định 123/2007/NĐ-CP quy định về xây dựng giá đất và khung giá các loại đất.

c) Giá đất của các vị trí, các tuyến đường, các đoạn phố được xây dựng trên cơ sở tương đối sát với giá chuyển nhượng phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường.

d) Đối với những thửa đất có các cạnh liền kề tiếp giáp với 2 mặt đường trở lên (ngã ba, ngã tư) giá đất được xác định như sau:

- Thửa đất trong đô thị thì giá đất của thửa đất đó được tính theo giá đất mặt tiền của loại đường có mức giá cao nhất mà ô đất đó tiếp giáp nhân với hệ số 1,2.

- Thửa đất trong khu vực nông thôn thì giá đất của thửa đất đó được tính theo giá đất của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất.

Mức giá sau khi điều chỉnh không vượt quá mức giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ.

đ) Đối với các đường phố chưa đặt tên (bao gồm các đường mới mở, các tuyến đường trong các khu đô thị mới) mà chưa quy định mức giá đất thì giá đất được xác định theo giá đất của đường, phố có vị trí tương đương.

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Phân lớp để xác định giá đất:

a) Lớp 1: Tính từ chỉ giới giao đất (vía hè đường phố hoặc chỉ giới hành lang giao thông) đến 20,0m, giá đất được tính bằng 100% giá đất ở liền kề.

b) Lớp 2: Phần còn lại của thửa đất, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp 1.

b) Trường hợp đặc biệt (thửa đất ở vị trí đường giao thông không thuận lợi; thửa đất có diện tích trên 1,0 ha trở lên; hình thể phức tạp; giáp nhiều mặt đường khác nhau...) Sở Tài chính chủ trì cùng các ngành liên quan xác định giá thửa đất trình UBND tỉnh quyết định đảm bảo phù hợp.

3. Đối với đất nông nghiệp

Giá đất được xác định theo từng vị trí đất (các vị trí đất nông nghiệp tương ứng với hạng đất để tính thuế sử dụng đất nông nghiệp: vị trí 1 tương ứng hạng 1, vị trí 2 tương ứng với hạng 2 ...).

Điều 4. Phân loại và phân vùng đất

1. Giá đất được chia làm 3 nhóm:

a) Nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hàng năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng và đất nông nghiệp khác.

b) Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng các cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh; đất dịch vụ.

c) Nhóm đất chưa sử dụng là các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

2. Phân vùng đất: Căn cứ vào điều kiện cụ thể của tỉnh Vĩnh Phúc chia thành các vùng như sau: Đồng bằng, Trung du và Miền núi (Miền núi bao gồm các xã theo quy định của Ủy ban dân tộc và miền núi).

3. Phân loại đô thị: Thành phố Vĩnh Yên là đô thị loại 3; thị xã Phúc Yên là đô thị loại 4; các thị trấn thị tứ là đô thị loại 5.

Điều 5. Giá các loại đất.

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp: Được quy định cụ thể theo từng huyện, thị xã, thành phố.

2. Đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được cấp có thẩm quyền xác nhận là đất ở thì giá được quy định bằng giá đất cao nhất của loại đất trồng cây lâu năm trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố nơi có đất.

3. Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn giá đất được xác định trên cơ sở từng địa bàn xã, thị trấn. Trong mỗi xã, thị trấn các vị trí đất được phân theo các tuyến đường, các khu trung tâm, các tụ điểm kinh tế và các vị trí đất còn lại.

4. Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, giá đất được xác định theo loại đô thị, loại đường, đoạn đường và các vị trí khác nhau, tùy theo lợi thế kinh doanh của từng vị trí.

5. Đất Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Cụm Kinh tế - Xã hội... có bảng giá đất cụ thể theo từng huyện, thị xã, thành phố.

6. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thì giá đất được xác định theo kết quả đấu giá (quy trình đấu giá theo quy định hiện hành của UBND tỉnh), nhưng không được thấp hơn giá đất được quy định trong bản quy định này.

7. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị được giao quyền sử dụng đất có thời hạn, giá đất được tính bằng 50% giá đất ở liền kề.

8. 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 tôn giáo, tín ngưỡng (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 (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) tại nông thôn và đô thị: Giá đất được xác định như đối với giá đất ở tại đô thị, giá đất ở tại nông thôn.

9. Đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán trại cho người lao động; đất đô thị được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp):

Giá đất được xác định như đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực liền kề, nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì xác định như giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất.

10. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nông nghiệp có mặt nước nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì giá đất được xác định theo giá đất phi nông nghiệp liền kề.

11. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa được xác định theo giá loại đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp liền kề.

- Nếu liền kề với đất ở thì giá đất được xác định như đối với đất ở liền kề;
- Nếu liền kề đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì giá đất được xác định như đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề;
- Nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì xác định như giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất.
- Nếu các loại đất này liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì giá đất được xác định theo loại đất có mức giá đất thấp nhất.

12. Khi có sự điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi loại đô thị, loại đường phố, vị trí đất thì giá đất sẽ được điều chỉnh lại tại khu vực có sự thay đổi.

13. Đối với nhóm đất chưa sử dụng: Khi Nhà nước cho phép đưa vào sử dụng thì UBND tỉnh sẽ quy định cụ thể.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Điều chỉnh giá các loại đất

Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh giá các loại đất theo quy định tại khoản 12, Điều 1, Nghị định số 123/2007/NQ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các Sở Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố căn cứ vào các quy định hiện hành để khảo sát, nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh bổ sung giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh, báo cáo xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định ban hành và báo cáo Hội đồng nhân dân tại kỳ họp gần nhất.

Điều 7. Các dự án đặc biệt đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Cụm kinh tế - xã hội, Khu đô thị mới, Khu du lịch tập trung UBND tỉnh sẽ có quyết định giá đất riêng cho từng dự án.

Điều 8. Đối với các khu vực đất có chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất được xác định theo mục đích sử dụng mới. Trường hợp chưa có giá đất theo mục đích sử dụng mới, Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì cùng các sở, ngành và UBND các huyện, thành phố, thị xã nơi có đất chuyển mục đích sử dụng xây dựng giá đất trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 9. Một số quy định chuyển tiếp.

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế mà phương án bồi thường chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được phê duyệt nhưng chủ đầu tư chưa thông báo trả tiền bồi thường, hoặc đã thông báo chi trả tiền bồi thường nhưng chưa có tiền chi trả trước ngày bản quy định này có hiệu lực thi hành thì được điều chỉnh phương án bồi thường theo giá đất quy định tại bản quy định này.

Nếu phương án bồi thường đã được phê duyệt và chủ đầu tư đã thông báo cho người sử dụng đất bị thu hồi nhưng không đến nhận tiền bồi thường thì giá đất vẫn được áp dụng theo phương án bồi thường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày quy định này có hiệu lực mà chưa nộp thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất hoặc tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì áp dụng giá đất trong bản quy định này để tính thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ, thu tiền sử dụng đất . . .

Điều 10. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, UBND các huyện, thành phố, thị xã tổng hợp báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, tổng hợp báo cáo UBND xem xét, giải quyết./.