

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Về giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ**  
(Ban hành theo Quyết định số: 40/2013/QĐ-UBND  
ngày 20 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh Phú Thọ)

**Điều 1.** Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ là văn bản cụ thể hoá Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/07/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ và Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNTM-BTC ngày 8/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Giá đất các loại được sử dụng làm căn cứ để thực hiện các công việc sau:

- Tính thuế sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 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 dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35, Luật Đất đai năm 2003;
- 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, Luật Đất đai năm 2003;
- 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, Luật Đất đai năm 2003;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường 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 Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho nhà nước theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do UBND tỉnh quy định tại Quy định này.

**Điều 2.** Giá đất được phân thành 09 loại chủ yếu:

1. Giá đất trồng lúa nước.

2. Giá đất trồng cây hàng năm còn lại (gồm đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm khác).

3. Giá đất trồng cây lâu năm.

4. Giá đất rừng sản xuất.

5. Giá đất nuôi trồng thủy sản.

6. Giá đất ở tại nông thôn.

7. Giá đất ở tại đô thị.

8. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn.

9. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.

**Điều 3.** Phân vùng, khu vực, vị trí đất và xác định hệ số theo khu vực

1. Phân vùng, khu vực và vị trí đất

*a. Phân vùng đất*

Trên địa bàn tỉnh, đất được chia thành 2 vùng: Đồng bằng và Trung du, miền núi, trong đó:

- Vùng đồng bằng (gồm các xã đồng bằng, các phường và các thị trấn): 49 xã, phường, thị trấn;

- Vùng trung du, miền núi: 228 xã.

*b. Phân loại khu vực*

\* Đối với đất ở

Được phân thành khu vực nông thôn và khu vực đô thị.

\* Đối với đất nông nghiệp

Được phân loại theo khu vực từ khu vực 1 đến khu vực 3. Căn cứ vào việc phân loại khu vực đất nông nghiệp để xác định hệ số cho từng khu vực như sau:

**+ Đối với đất trồng lúa, trồng cây hàng năm còn lại:**

Khu vực 1 (hệ số 1,2): Áp dụng cho các phường thuộc Thành phố Việt Trì, Thị xã Phú Thọ, các thôn, khu tiếp giáp khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch, khu đô thị mới; thị trấn Đoan Hùng (huyện Đoan Hùng), thị trấn Phong Châu (huyện Phù Ninh); thị trấn Yên Lập (Huyện Yên Lập), thị trấn Thanh Ba (huyện Thanh Ba), thị trấn Hạ Hoà (huyện Hạ Hoà); thị trấn Lâm Thao, thị trấn Hùng Sơn (huyện Lâm Thao), thị trấn Hưng Hoá (huyện Tam Nông), thị trấn Sông Thao (huyện Cẩm Khê); thị trấn Thanh Thủy (huyện Thanh Thủy); thị trấn Thanh Sơn (huyện Thanh Sơn).

Khu vực 2 (hệ số 1,1): Áp dụng cho diện tích đất của các thôn, khu tiếp giáp với diện tích đất vị trí 1; xã Tiên Kiên, Xuân Lũng (huyện Lâm Thao), xã Ninh Dân, Yên Nội (huyện Thanh Ba); xã Tây Cốc, Sóc Đăng (huyện Đoan Hùng); xã Hoàng Xá, Xuân Lộc, Bảo Yên (huyện Thanh Thủy), xã Cổ Tiết, Hồng Đà, Thượng Nông, Tam Cường, Văn Lương, Hương Nộn, Đậu Dương (huyện Tam Nông); xã Phú Lộc,

xã Phù Ninh (huyện Phù Ninh); xã Tân Phú (huyện Tân Sơn); các xã còn lại của Thành phố Việt Trì, thị xã Phú Thọ; xã Đồng bằng còn lại của các huyện.

Khu vực 3 (hệ số 1,0): Áp dụng cho các xã còn lại.

**+ Đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất:**

. Khu vực 1 (hệ số 1,2): áp dụng cho diện tích của các thửa đất tiếp giáp với đường quốc lộ.

. Khu vực 2 (hệ số 1,1): áp dụng cho diện tích của các thửa đất tiếp giáp với đường tỉnh, đường huyện.

. Khu vực 3 (hệ số 1): áp dụng cho diện tích của các thửa đất còn lại.

\* Đối với khu vực đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, giữa các huyện, thành, thị:

- Đối với đất nông nghiệp tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính với các tỉnh vào sâu địa phận tỉnh Phú Thọ tối thiểu 500 mét.

- Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính với các tỉnh vào sâu địa phận tỉnh Phú Thọ tối thiểu 300 mét.

- Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị thuộc cùng 1 loại đô thị thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính với các tỉnh vào sâu địa phận tỉnh Phú Thọ tối thiểu 200 mét.

- Trường hợp khu vực đất giữa các tỉnh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa giới của tỉnh Phú Thọ theo quy định (500m, 300m, 200m) tương ứng với các loại đất giáp ranh nêu trên. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

- Khu vực đất giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được xác định theo nguyên tắc: Khoảng cách đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi huyện, thành, thị tối thiểu 100m, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo qui định hiện hành thì mức giá đất tương đương nhau, nhưng mức giá tối đa không vượt khung giá đất do Chính phủ qui định.

- Trường hợp tại khu vực giáp ranh mà điều kiện kết cấu hạ tầng không như nhau thì giá đất tại khu vực đất giáp ranh được xác định căn cứ vào điều kiện thực tế của từng khu vực.

- Đối với đất ở tại nông thôn ở các vùng ven đô thị (các thôn tiếp giáp với thành phố, thị xã, thị trấn của các đô thị) thì giá đất tại các khu vực này được xác định theo nguyên tắc định giá cho các thửa đất liền kề và được vận dụng khung giá đất do Chính phủ qui định cho từng loại đô thị nằm liền kề.

*c. Phân loại vị trí*

\* Đối với đất ở

Vị trí đất được xác định cụ thể trên bảng giá đất ở năm 2014 kèm theo.

\* Đối với đất nông nghiệp

Được phân theo vị trí từ vị trí 1 đến vị trí 3 tương ứng với các hạng đất từ hạng 1 đến hạng 6. Cụ thể:

- Đối với đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nuôi trồng thủy sản:

+ Vị trí 1: được xác định tương ứng với đất hạng 1 + hạng 2.

+ Vị trí 2: được xác định tương ứng đất hạng 3 + hạng 4.

+ Vị trí 3: được xác định tương ứng với đất hạng 5 + hạng 6.

- Đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất:

+ Vị trí 1: được xác định tương ứng với đất hạng 1 + hạng 2.

+ Vị trí 2: tương ứng đất hạng 3.

+ Vị trí 3: tương ứng với đất hạng 4 + hạng 5.

2. Việc xác định giá cụ thể cho từng loại đất

*a. Đất nông nghiệp*

Giá đất nông nghiệp được thể hiện trên bảng giá đất kèm theo là giá đất của Khu vực 3 (hệ số 1,0) theo từng vùng và vị trí. Giá đất của Khu vực 2 được xác định bằng giá đất của Khu vực 3 nhân với hệ số 1,1 tương ứng theo từng vùng và vị trí; Giá đất của Khu vực 1 được xác định bằng giá đất của Khu vực 3 nhân với hệ số 1,2 tương ứng theo từng vùng và vị trí.

- Đối với các loại đất nông nghiệp khác được xác định theo giá loại đất nông nghiệp thấp nhất liên kề trên địa bàn xã, phường, thị trấn. Trường hợp không có đất nông nghiệp liên kề thì xác định theo giá đất nông nghiệp thấp nhất cùng vị trí trên địa bàn xã, phường, thị trấn.

- Giá đất một số trường hợp được xác định như sau:

+ Trường hợp đất vườn, ao, trong cùng một thửa có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (trước đây là đất vườn tạp theo Luật đất đai năm 1993) được xác định bằng 02 lần giá đất nông nghiệp cao nhất trong cùng địa bàn xã, phường, thị trấn, nhưng không được cao hơn giá đất ở của thửa đất đó.

+ Giá đất các trường hợp sau được quy định bằng 01 lần giá loại đất nông nghiệp cao nhất trong cùng địa bàn xã, phường, thị trấn:

Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư.

*b. Đối với đất ở tại nông thôn và đất ở đô thị*

Giá đất ở của từng khu vực, từng đoạn đường (ngõ, phố), vị trí thể hiện cụ thể trên bảng giá đất ở đính kèm.

*c. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn và tại đô thị thì thực hiện phân vị trí để xác định giá đất như sau:*

- Đối với thửa đất có diện tích dưới 01 ha: toàn bộ thửa đất được xác định là vị trí 1 theo từng tuyến đường được thể hiện trên bảng giá đất ở.

- Đối với thửa đất có diện tích từ 01 ha trở lên: Việc phân vị trí trong thửa đất như sau:

+ Vị trí 1: Tính từ chỉ giới giao đất (vía hè đường phố hoặc chỉ giới hành lang giao thông) đến 50 m, theo tuyến đường có giá cao nhất (nếu thửa đất tiếp giáp với nhiều tuyến đường).

+ Vị trí 2: Từ 51 m đến 100 m, giá đất được xác định bằng 70% giá đất vị trí 1, nhưng không được thấp hơn giá đất tuyến đường phụ thấp nhất liền kề thửa đất (nếu thửa đất tiếp giáp nhiều tuyến đường).

+ Vị trí 3: Phần còn lại của thửa đất, giá đất được xác định bằng 60% giá đất vị trí 1, nhưng không được thấp hơn giá đất tuyến đường phụ thấp nhất liền kề thửa đất (nếu thửa đất tiếp giáp nhiều tuyến đường).

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp vị trí 1 được xác định bằng 80% giá đất ở liền kề. Trường hợp khi thực hiện công tác quản lý, phát sinh khu vực chưa có giá đất ở thì tiến hành định giá cá biệt để xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

*d. Đất các khu, cụm công nghiệp*

Giá đất cụ thể theo bảng giá đất khu, cụm công nghiệp kèm theo.

*e. Giá đất sông suối để khai thác cát sỏi lòng sông (đất sản xuất vật liệu xây dựng, gồm sỏi)*

Được xác định giá cụ thể cho từng lòng sông, suối theo vị trí giữa các huyện thành thị để áp dụng cho các dự án khai thác cát sỏi.

Giá đất cụ thể theo bảng giá đất phi nông nghiệp kèm theo.

*e. Giá của các loại đất khác còn lại ngoài các loại đất đã nêu trên, mức giá được tính bằng giá đất ở vị trí liền kề của khu vực. Nếu các loại đất trên liền kề với nhiều loại khác nhau thì căn cứ vào giá loại đất có mức giá cao nhất.*

**Điều 4.** Giá đất các loại ban hành được thực hiện kể từ ngày 01/01/2014 và không áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

1. Giao đất cho nhân dân làm nhà ở đã có quyết định trước ngày 01/01/2014.

2. Tính thuế chuyển quyền sử dụng đất hoặc thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ đã làm thủ tục trước ngày 01/01/2014.

3. Thu hồi đất đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đã chi trả tiền trước ngày 01/01/2014; Các trường hợp đã phê duyệt quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01/01/2014 nhưng đang thực hiện chi trả hoặc chưa chi trả cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại khoản 1, khoản 3, Điều 31, Quyết định số 1467/2011/QĐ-UBND ngày 27/4/2011 của UBND tỉnh.

4. Hợp đồng thuê đất đã ký và nộp tiền thuê đất hàng năm chưa hết thời hạn ổn định 5 năm.

5. Các dự án đầu tư thuộc diện ưu đãi đầu tư và các dự án sản xuất, kinh doanh theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất nhưng chủ dự án xin nộp tiền sử dụng đất đã được thoả thuận và ký kết với chủ dự án trước ngày 01/01/2014.

**Điều 5.** Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra các huyện, thành, thị, thực hiện đúng quy định này; thường xuyên theo dõi sự biến động giá đất trên thị trường, đề xuất điều chỉnh bổ sung bảng giá đất trình UBND tỉnh đề trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến trước khi xem xét quyết định.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Chu Ngọc Anh**