

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

QUY ĐỊNH

Về giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc năm 2014

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 42/2013/QĐ-UBND ngày 31/12/2013
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, hộ gia đình và cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai.
2. Được áp dụng đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 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. Giá các loại đất quy định tại Quyết định này được xác định làm căn cứ và cơ sở để áp dụng trong các trường hợp sau đây:
 - a) 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.
 - b) 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;
 - c) Tính thuế đối với việc sử dụng đất phi nông nghiệp và thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - d) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;
 - đ) 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;
 - e) 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;

g) 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.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và góp bằng quyền sử dụng đất theo quy định.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá đất

1. Căn cứ 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.

2. Nguyên tắc xác định giá đất phi nông nghiệp

a) Đối với những thửa đất có các cạnh liền kề tiếp giáp với hai đường, phố có tên trong bảng giá đất trở lên (ngã ba, ngã tư...) giá đất ở được xác định như sau:

- Thửa đất thuộc khu vực đô thị thì giá đất của thửa đất đó được tính theo giá đất của loại đường có mức giá cao nhất mà ô đất đó tiếp giáp nhân với hệ số 1,2. Mức giá sau khi điều chỉnh không vượt quá mức giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ.

- 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.

b) 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 trong cùng khu vực đơn vị hành chính cấp xã.

c) Thửa đất có mục đích đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được phân lớp để xác định giá đất khi tính đơn giá thuê đất theo nguyên tắc như sau:

- Lớp 1: Tính từ chỉ giới giao đất tiếp giáp với đường, phố (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.

- Lớp 2: Phần diện tích còn lại của thửa đất, giá đất được xác định bằng

60% giá đất lớp 1.

- Đối với các thửa đất ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp có những đặc điểm:

+ Thửa đất có diện tích trên 1ha, đơn giá thuê đất của diện tích 1ha tính phân lớp theo các quy định tại mục a, b của điều này; diện tích còn lại được phân lớp tiếp, nhưng phải đảm bảo giá bình quân tối thiểu của thửa đất không được thấp hơn giá đất các khu vực khác còn lại. Cách tính này áp dụng cho cả các dự án đô thị có diện tích nộp tiền sử dụng đất và diện tích thuê đất > 1 ha .

+ Thửa đất có vị trí hình thù đặc biệt (giao thông không thuận lợi, có hình thể phức tạp, giáp nhiều mặt đường khác nhau, hoặc bị hạn chế khả năng sử dụng của đất...). 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. Giá đất nông nghiệp 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 ...).

4. 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 4. Phân loại và phân vùng đất

1. Giá đất được chia làm 3 nhóm:

a) Nhóm đất nông nghiệp gồm:

- Đất sản xuất nông nghiệp: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm.

- Đất lâm nghiệp: đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

- Đất nuôi trồng thủy sản.

- 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 sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng (đất giao thông, thủy lợi, đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ); đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác.

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 3, các thị trấn thị tứ là đô thị loại 5.

Điều 5. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp được quy định cụ thể theo từng huyện, thị xã, thành phố.

2. Giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở thì giá được quy định bằng giá đất trồng cây lâu năm cao nhất trên cùng địa bàn huyện, thị xã, thành phố.

3. Giá đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định bằng giá đất rừng sản xuất.

4. Giá đất nông nghiệp khác bao gồm đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng 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 được xác định bằng giá đất nông nghiệp cao nhất trên cùng địa bàn huyện, thị xã, thành phố.

Điều 6. Giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

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

2. 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.

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

4. 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 nhà nước giao đất, cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn, giá đất được tính bằng 50% giá đất ở liền kề.

5. Giá đất dịch vụ được nhà nước giao đất khi thu hồi đất nông nghiệp được tính bằng giá đất ở.

Điều 7. Giá đất phi nông nghiệp còn lại

1. 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 có mục đích 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 bằng với giá đất ở liền kề.

2. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định tại điểm b khoản 5, Điều 6, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (trừ những loại đất công cộng đã quy định tại khoản 1, Điều này) và các loại đất phi nông nghiệp 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 để người lao động sử dụng tại các trang trại ở nông thôn; 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, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng 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.

3. 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 có cùng mục đích sử dụng vị trí liền kề.

4. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa được xác định theo giá loại phi nông nghiệp liền kề thấp nhất.

5. 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.

Điều 8. Giá đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng để xác định giá đất cụ thể.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. 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 10. Một số quy định chuyển tiếp.

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 . . .

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.

Điều 11. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, UBND các huyện, thị xã, thành phố tổng hợp báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, tổng hợp báo cáo UBND xem xét, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Hà Hoà Bình