

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Số: 4166/2011/QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 26 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC QUY ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NINH NĂM 2012

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003; Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ “Về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất”; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất”; Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; Thông tư số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của Liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường - 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”;

Căn cứ Nghị quyết số 29/2011/NQ-HĐND ngày 09/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ninh khoá XII kỳ họp thứ 4 “Về việc phê duyệt phương án giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2012”;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 389/TTr/TNMT-QLĐĐ ngày 14/11/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2012 như sau:

1. Bảng giá đất ở; đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối được quy định tại Phụ lục số I kèm theo Quyết định này.
2. Giá các loại đất phi nông nghiệp khác, giá các loại đất nông nghiệp khác và giá đất chưa sử dụng được quy định tại Phụ lục số II kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá các loại đất quy định tại Điều 1 của Quyết định này sử dụng làm căn cứ để:

- a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- b) 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 của Luật Đất đai năm 2003;
- c) 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 năm 2003;
- d) 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;
- đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;

e) 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 của Luật Đất đai năm 2003;

g) 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.

2. 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 quy định ở Điều 1 Quyết định này.

3. Giá đất quy định trong Quyết định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thoả thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

- Tổ chức theo dõi, điều tra, khảo sát thu thập thông tin giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất trên địa bàn phục vụ cho việc xây dựng bảng giá đất hàng năm và giá đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ. Thực hiện công tác báo cáo đột xuất, báo cáo định kỳ đúng thời gian quy định.

- Bố trí kinh phí để đảm bảo cho công tác xây dựng giá đất năm 2013 và công tác theo dõi, thống kê tình hình biến động giá các loại đất tại địa phương (cấp huyện và cấp xã) năm 2012 trong dự toán chi ngân sách địa phương. Trường hợp trong dự toán ngân sách năm 2012 chưa được bố trí thì trong năm 2012 phải bố trí kinh phí bổ sung (Trừ trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt dự án giá đất được bố trí nguồn kinh phí riêng).

2. Trường hợp trong năm 2012 cần phải điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất theo Điều 17 Thông tư 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường - 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" thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng phương án giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng các cơ quan liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định (sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh) để sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định này.

Trường hợp xác định lại giá đất theo Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ "Về quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư" thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng phương án giá gửi Sở Tài chính chủ trì cùng các cơ quan liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành quyết định riêng, không điều chỉnh, bổ sung vào bảng giá đất ban hành kèm theo theo Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012.

Điều 5. Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế Quảng Ninh và Thủ trưởng các ngành và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Văn Thành

PHỤ LỤC SỐ II

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÁC, GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC VÀ GIÁ ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

(Kèm theo Quyết định số 4166/2011/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của ý ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

I- GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÁC:

1. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn:

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn xác định theo tỷ lệ (%) so với giá đất ở theo vị trí hoặc khu vực dân cư có thửa đất đó đã quy định trong bảng giá.

1.1. Công thức chung xác định giá thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

$$\text{Giá thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp} = \text{Tỷ lệ quy định theo diện tích thửa đất} \times \text{Giá đất ở theo vị trí hoặc khu vực dân cư có thửa đất SX-KD phi nông nghiệp đã quy định trong bảng giá}$$

1.2. Tỷ lệ được xác định cụ thể theo diện tích của thửa đất như sau:

1.2.1 Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị:

Diện tích thửa đất	Tỷ lệ (%)
Đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn và bằng 1.000m ²	75
Đối với thửa đất có diện tích từ trên 1.000m ² đến 5.000 m ²	70
Đối với thửa đất có diện tích từ trên 5.000m ² đến 10.000 m ²	65
Đối với thửa đất có diện tích từ trên 10.000 m ² đến 50.000 m ²	60
Đối với thửa đất có diện tích trên 50.000 m ²	55

1.2.2. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn:

Diện tích thửa đất	Tỷ lệ (%)
Đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn và bằng 1.000 m ²	70
Đối với thửa đất có diện tích từ trên 1.000m ² đến 5.000 m ²	65
Đối với thửa đất có diện tích từ trên 5.000m ² đến 10.000 m ²	60
Đối với thửa đất có diện tích từ trên 10.000 m ² đến 50.000m ²	55
Đối với thửa đất có diện tích trên 50.000m ²	50

1.2.3. Giá đất làm cơ sở để tính giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo tỷ lệ quy định tại điểm 1.2.1 và 1.2.2 trên là mức bình quân giá đất ở của các thửa đất liền kề

1.3. Trường hợp chiều cạnh bám đường (chiều rộng) của thửa đất quá nhỏ so với chiều sâu (chiều dài) của thửa đất (chiều cạnh bám đường so với chiều sâu của thửa đất từ 30% trở xuống) thì giá của thửa đất đó được tính bằng 75% mức giá xác định như nêu ở điểm 1.2 trên.

1.4. Trường hợp thửa đất có từ 2 cạnh bám đường trở lên thì tính giá thửa đất như nêu tại điểm 1.2 điểm 1.3 trên nhân với hệ số 1,2 (nếu khi xác định giá đất ở để tính giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đã tính nhân hệ số 1,2 đối với ô 2 mặt đường thì không áp dụng điểm 1.4 này).

1.5. Giá các loại đất tính theo tỷ lệ (%) quy định tại điểm 1.2, điểm 1.3 và điểm 1.4 trên không được thấp dưới mức giá tối thiểu và vượt mức giá tối đa quy định tại điểm 2 khoản 5 Điều 1; tiết đ điểm 2 khoản 10 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ.

2. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì tính như sau:

$$\text{Giá thửa đất (đ/m}^2\text{)} = \text{Tỷ lệ quy định theo diện tích thửa đất} \times \text{Giá đất ở theo vị trí hoặc khu vực dân cư có thửa đất SX- KD phi nông nghiệp đã quy định trong bảng giá} \times 90\%$$

Tỷ lệ quy định theo diện tích thửa đất: Xác định theo điểm 1.2 mục 1 phần I Phụ lục số II của Quyết định này.

3. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và các loại đất phi nông nghiệp khác (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) xác định như sau:

$$\text{Giá thửa đất (đ/m}^2\text{)} = \text{Tỷ lệ quy định theo diện tích thửa đất} \times \text{Giá đất ở theo vị trí hoặc khu vực dân cư có thửa đất SX- KD phi nông nghiệp đã quy định trong bảng giá} \times 80\%$$

Tỷ lệ quy định theo diện tích thửa đất: Xác định theo điểm 1.2 mục 1 phần I Phụ lục số II của Quyết định này.

4. Giá 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 cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, 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 tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Cách xác định giá như xác định giá các thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại mục 1 phần I Phụ lục số II.

5. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp.

Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp tính bằng mức giá đất ở.

Đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp tại đô thị thì căn cứ vào giá đất ở đô thị đã được quy định trong bảng giá đối với vị trí hoặc khu vực có thửa đất đó.

Đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp tại nông thôn thì căn cứ vào giá đất ở tại nông thôn đã được quy định trong bảng giá đối với vị trí hoặc khu vực có thửa đất đó.

6. 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 theo quy định của Chính phủ tại điểm e Khoản 5 Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gồm đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật):

6.1. Giá đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh tính bằng 65% giá đất ở của thửa đất liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất nếu không có liền kề.

6.2. Giá 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) và đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật tính bằng 60% giá đất ở của thửa đất liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất nếu không có liền kề.

6.3. Giá đất ở làm cơ sở tính giá các loại đất quy định tại điểm 6.1 và điểm 6.2 mục này được xác định như sau:

6.3.1 Trường hợp chỉ có một thửa đất ở liền kề hoặc chỉ có một thửa đất ở gần nhất (nếu không có đất liền kề) thì tính theo giá của thửa đất đó, nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất.

6.3.2. Trường hợp liền kề với nhiều thửa đất có mức giá khác nhau thì tính theo mức bình quân số học giá đất ở của các thửa đất đó.

II. GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC

1. Giá đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng:

Giá đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng tính bằng mức giá đất rừng sản xuất quy định tại, phường, thị trấn, xã đó.

2. Đất nông nghiệp khác theo quy định phân loại tại điểm đ khoản 4 Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 26/10/2004 của Chính phủ mức giá như sau:

Giá đất nông nghiệp khác tính bằng mức giá đã quy định cho loại đất nông nghiệp liền kề hoặc bằng mức giá đã quy định cho loại đất nông nghiệp ở khu vực lân cận trong cùng vùng (nếu không có đất liền kề).

Trường hợp liền kề với loại đất nông nghiệp có mức giá khác nhau thì tính bằng mức giá cao nhất.

3. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng theo giá đất nuôi trồng thủy sản (hồ, đầm nội địa) có cùng vị trí, khu vực.

III. GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRONG PHẠM VI KHU DÂN CƯ THỊ TRẤN, KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN; GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRONG PHẠM VI PHƯỜNG:

1. Giá đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở bằng 120% mức giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cao nhất trong cùng phường, xã, thị trấn.

2. Giá đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn, trong phạm vi phường (không phải là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở) bằng mức giá đất nông nghiệp cùng loại cao nhất trong cùng phường, xã, thị trấn.

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

IV. GIÁ ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây) xác định bằng 90% mức giá tính theo phương pháp bình quân số học các mức giá của các loại đất liền kề được quy định kèm theo Quyết định này.

Giá đất chưa sử dụng để phục vụ mục đích 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; xác định giá trị làm cơ sở xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật.

Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Chính phủ quy định, UBND cấp huyện xây dựng báo cáo UBND tỉnh quy định bổ sung vào quy định tại Quyết định này.