ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 22/QĐ-UBND	*Phú Thọ, ngày 20 tháng 12 năm 2011*

QUYẾT ĐỊNH
Về giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật tổ chức HĐND, UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật đất đai ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ 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 về phương pháp xác định giá và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 8/1/2010 của 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 UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Nghị quyết số 30/2011/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ khóa XVII, kỳ họp thứ 3;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012 và thay thế Quyết định số 4498/2010/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh Phú Thọ, các Quyết định khác trái với Quyết định này của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh, thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành, thị và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: - Các bộ: TNMT, TC, TP; - TTTU, TTHĐND, UBND tỉnh; - CT các PCT UBND tỉnh; - UBMTTQ và các đoàn thể; - Như Điều 3; - Công báo (02b); - Website Chính phủ; - CVP, các PVP UBND tỉnh; - Chuyên viên NCTH; - Lưu VT, KT3 (110b).	**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH** **CHỦ TỊCH** **Hoàng Dân Mạc**

taisancong.vn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
Về giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

(Ban hành theo Quyết định số: 22 /2011/QĐ- UBND ngày 20 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh Phú Thọ)

Điều 1. Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ (Bảng giá đất đính kèm) được sử dụng làm căn cứ để:

- 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 9 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 thuỷ 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 và tại đô thị.

Điều 3. Nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất

1. Nguyên tắc xác định giá đất

a. Phân vùng đất

taisancong.vn

Việc phân vùng đất căn cứ vào Điều 8, Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và kế thừa bảng giá đất tại Quyết định số 4498/2010/QĐ-UBND ngày 29/12/2009 của UBND tỉnh Phú Thọ. Đất được chia thành 2 vùng: Đồng bằng; Trung du, miền núi, trong đó:

- Vùng đồng bằng (gồm các xã đồng bằng, các phường và các thị trấn): 42 xã, phường, thị trấn.

- Vùng trung du, miền núi: 235 xã.

b. Phân hạng đất

- Hạng đất để định giá đất áp dụng theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp ở địa phương được Chính phủ phê duyệt.

- Phân hạng đất để định giá cho các loại đất: Đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thuỷ sản, các loại đất nông nghiệp khác.

- Căn cứ Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993, Nghị định số 73/CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết việc phân hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp, Thông tư liên bộ số 92/TT-LB ngày 10/11/1993 của Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp - Công nghiệp thực phẩm - Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Nghị định số 73/CP và kế thừa việc phân hạng đất theo Quyết định số 4498/2010/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh, đất nông nghiệp các loại được phân hạng cho cả 2 vùng: đồng bằng; trung du và miền núi như sau:

+ Đất trồng lúa nước được phân từ hạng 1 đến hạng 6

+ Đất trồng cây hàng năm còn lại được phân từ hạng 1 đến hạng 6.

+ Đất nuôi trồng thuỷ sản được phân từ hạng 1 đến hạng 6.

+ Đất trồng cây lâu năm được phân từ hạng 1 đến hạng 5.

+ Đất rừng sản xuất được phân từ hạng 1 đến hạng 5.

c. Phân loại khu vực để xác định giá đất (đối với đất ở nông thôn)

Khu vực 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực 2 và khu vực 3 có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

d. Phân loại đô thị (đối với đất ở tại đô thị)

Đô thị bao gồm:

- Đô thị loại 2: Thành phố Việt Trì .

- Đô thị loại 3: Thị xã Phú Thọ .

- Đô thị loại 5: Thị trấn các huyện còn lại.

e. Phân loại vị trí

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

- Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực (đối với đất ở tại nông thôn) được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của các trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí số 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ hai trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

- Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất kinh doanh dịch vụ, du lịch và khoảng cách so với trục đường giao thông. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được phân thành các loại vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi. Vị trí số 1 áp dụng đối với đất liền cạnh đường phố (mặt tiền) có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, các vị trí tiếp sau

taisancong.vn

đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở liền cạnh đường phố có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

* Đối với đất nông nghiệp:

Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất được phân theo vị trí từ vị trí 1 đến vị trí 3.

Vị trí của từng loại đất được xác định cụ thể như sau:

- Đối với đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại căn cứ vào năng suất cây trồng, mức độ thuận tiện về giao thông, thủy lợi (hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng) và các lợi thế cho sản xuất kinh doanh có vị trí nằm trong các phường, thị trấn, các thôn, khu tiếp giáp khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch, khu đô thị mới.

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất kinh doanh, khoảng cách từ nơi sản xuất tới thị trường tiêu thụ nông sản phẩm tập trung, khoảng cách từ thửa đất đến các tuyến đường giao thông

Các yếu tố và điều kiện nêu trên tại vị trí 1 là thuận lợi nhất, các vị trí tiếp theo có điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí 1.

f. 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.

2. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất

a. Đất nông nghiệp

taisanong.vn

- Đối với đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá, trên cơ sở điều tra xác định thu nhập thực tế từ việc sản xuất đối với mỗi loại đất nông nghiệp và lãi suất ngân hàng. Khi định giá cho loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó.

- Đối với đất hạng 1 của từng vùng (đồng bằng; trung du và miền núi) và từng loại đất có các yếu tố vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thời tiết và các điều kiện tưới tiêu tốt nhất ứng với giá cao nhất; các hạng tiếp sau đó theo thứ tự từ hạng 2 trở đi có các yếu tố kém hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

- Phân loại vị trí đất nông nghiệp và hệ số của từng vị trí như sau:

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

Vị trí 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 Thuỷ); thị trấn Thanh Sơn (huyện Thanh Sơn).

Vị trí 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 (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 Thuỷ), xã Cổ Tiết, Hồng Đà, Thượng Nông, Tam Cường, Văn Lương, Hương Nộn, Dậu 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.

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

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

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

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

Vị trí 3 (hệ số 1) : áp dụng cho diện tích của các ô, thửa còn lại.

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

taisancong.vn

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

- Xây dựng bảng giá đất năm 2012 áp dụng phương pháp điều tra thực địa và so sánh trực tiếp thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường tương tự về loại đất, diện tích thửa đất, loại đô thị, khu vực, đường phố và khả năng sinh lợi ở từng vị trí; Căn cứ Quyết định số 3066/2005/QĐ-UBND ngày 08/11/2005 của UBND tỉnh ban hành qui định về phân loại đường phố, vị trí đất trong từng loại đường phố, làm căn cứ xây dựng giá đất đô thị và kế thừa việc định giá đất theo vị trí tại Quyết định số 4498/2010/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh Phú Thọ và điều chỉnh mức giá tại những nơi có điều kiện kết cấu hạ tầng, vị trí thuận lợi trong kinh doanh để có mức giá tương ứng tại thời điểm hiện nay.

- Mức giá đất tại các vị trí trên các tuyến đường giáp ranh giữa các huyện, thành, thị trong tỉnh đều được xác định mức giá cụ thể trên cơ sở từng đoạn đường có điều kiện thuận lợi cho phù hợp với thực tế.

- Đất giáp ranh giữa các tỉnh được tham khảo, trao đổi với các tỉnh bạn.

- Đối với giá đất tại các thị trấn, thị tứ, được xem xét các điều kiện: vị trí đô thị trên các trục đường giao thông quan trọng, điều kiện thuận lợi về kết cấu hạ tầng, về hoạt động dịch vụ trên địa bàn để xác định.

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 được tính bằng 80% giá đất ở cùng vị trí liền kề tại 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.

d. 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. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện 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 để trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi 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

Hoàng Dân Mạc

taisancong.vn