

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

Số: 20/2019/QĐ-UBND

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

Phú Thọ, ngày 18 tháng 12 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH
BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ THỌ 5 NĂM (2020-2024)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 22/2019/NQ-HĐND ngày 14 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ 5 năm (2020 - 2024);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ 5 năm (2020-2024).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 và thay thế các Quyết định: Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Phú Thọ về Bảng giá đất 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 41/2016/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Phú Thọ điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Phú Thọ điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 và Quyết định số 41/2016/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 39/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Phú Thọ điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Phú Thọ, Quyết định số 41/2016/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2016 và Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Phú Thọ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ TN& MT, Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh và các Đoàn thể;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo-Tin học;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- CV NCTH;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Quang

- Lưu: VT, KT3_(2b) (H-100b).

QUY ĐỊNH

VỀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ THỌ 5 NĂM (2020 - 2024)
(Ban hành theo Quyết định số: 20/2019/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Phú Thọ)

Điều 1. Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ 5 năm (2020-2024) là văn bản cụ thể hoá Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 2. Bảng giá đất được quy định đối với 10 loại đất chủ yếu, bao gồm:

- Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
- Bảng giá đất trồng cây lâu năm;
- Bảng giá đất rừng sản xuất;
- Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;
- Bảng giá đất ở tại nông thôn;
- Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;
- Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;
- Bảng giá đất ở tại đô thị;
- Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;
- Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

Ngoài ra có quy định chi tiết đối với bảng giá đất cho các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; giá đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm (đất sông, sỏi để khai thác cát, sỏi); giá đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp; giá đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; giá đất phi nông nghiệp khác và giá các loại đất còn lại.

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 02 vùng: Đồng bằng và Trung du, miền núi.

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, trong đó: Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác được phân từ khu vực 1 đến khu vực 4; Đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất được phân 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, đất trồng cây hàng năm còn lại:

Khu vực 1 (hệ số 1,3): Áp dụng cho các phường thuộc Thành phố Việt Trì.

Khu vực 2 (hệ số 1,2): Áp dụng cho các xã còn lại của Thành phố Việt Trì, các phường thuộc 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 3 (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 Tiêt, Hồng Đà, Thượng Nông, Tam Cường, Văn Lương, Hương Nộn, Đậu Dương (huyện Tam Nông); xã Phú Lộc, Phù Ninh (huyện Phù Ninh); xã Tân Phú (huyện Tân Sơn); các xã còn lại của thị xã Phú Thọ; xã Đồng bằng còn lại của các huyện.

Khu vực 4 (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 1,0): Áp dụng cho diện tích của các thửa đất còn lại.

* Trường hợp sáp nhập các đơn vị hành chính cấp xã theo quy định thì hệ số khu vực và vùng đất nông nghiệp (đồng bằng và trung du, miền núi) được xác định theo đơn vị hành chính cấp xã có hệ số khu vực cao hơn và vùng đất nông nghiệp có giá đất cao hơn trước khi sáp nhập.

c. Phân loại vị trí

* Đối với đất ở:

Vị trí đất được xác định cụ thể trên bảng giá đất 05 năm (2020-2024) kèm theo.

* Đối với đất nông nghiệp:

Được phân loại theo 03 vị trí cụ thể theo từng đơn vị hành chính cấp xã, đồng thời căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác; căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm và được thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

Các vị trí đất nông nghiệp được xác định cụ thể như sau:

- Vị trí 1: Gồm những thửa đất có ít nhất 1 trong 3 yếu tố sau:

+ Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đó đến ranh giới thửa đất có nhà ở ngoài cùng của nơi cư trú của cộng đồng dân cư gần nhất không vượt quá 1.000 m.

+ Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến giữa cổng chính của chợ hoặc điểm tiêu thụ nông sản tập trung không vượt quá 600 m;

+ Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến tim đường giao thông đường bộ, ranh giới bến bãi đường thủy, ranh giới bến bãi đường bộ, cổng chính ga tàu không vượt quá 500 m.

- Vị trí 2: Gồm những thửa đất có ít nhất 1 trong 3 yếu tố sau:

+ Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến ranh giới thửa đất có nhà ở ngoài cùng của nơi cư trú của cộng đồng dân cư gần nhất từ trên 1.000 m đến 2.000 m.

+ Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến giữa cổng chính của chợ hoặc điểm tiêu thụ nông sản tập trung từ trên 600 m đến 1.000 m;

+ Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến tim đường giao thông đường bộ, ranh giới bến bãi đường thủy, ranh giới bến bãi đường bộ, cổng ga tàu từ trên 500 m đến 1.000 m.

- Vị trí 3: Gồm những thửa đất không thuộc vị trí 1, vị trí 2.

Địa điểm tiêu thụ nông sản nêu tại vị trí 1, vị trí 2 gồm chợ, nơi thu mua nông sản tập trung; đường giao thông đường bộ nêu tại vị trí 1, vị trí 2 là đường bộ có độ rộng đủ để sử dụng các phương tiện vận tải cơ giới hoặc tương đương trở lên.

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

a. Đất nông nghiệp

- Giá đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm còn lại được thể hiện trên bảng giá đất kèm theo là giá đất của Khu vực 4 (hệ số 1,0) theo từng vùng và vị trí. Giá đất của Khu vực 3 được xác định bằng giá đất của Khu vực 4 nhân với hệ số 1,1 tương ứng theo từng vùng và vị trí; Giá đất của Khu vực 2 được xác định bằng giá đất của Khu vực 4 nhân với hệ số 1,2 tương ứng theo từng vùng và vị trí; Giá đất của Khu vực 1 được xác định bằng giá đất của Khu vực 4 nhân với hệ số 1,3 tương ứng theo từng vùng và vị trí.

- Giá đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất thể hiện trên bảng giá đất kèm theo là giá đất của Khu vực 3 có 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 đất vườn, ao trong cùng một thửa đất ở có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở hoặc chưa được xác định lại diện tích đất ở thì được tính 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.

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định theo giá đất rừng sản xuất cao nhất của khu vực liền kề trên cùng địa bàn xã, phường, thị trấn.

- 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.

b. Đối với đất ở tại nông thôn và đất ở tại 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. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều tuyến đường thì giá đất được xác định theo tuyến đường có giá cao nhất.

c. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (không áp dụng đối với loại đất quy định tại Điểm d, đ Khoản 2 Điều này) thì thực hiện phân vị trí để xác định giá đất và giá đất được xác định như sau:

* Phân vị trí để xác định giá đất

- 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. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều tuyến đường thì giá đất được xác định theo tuyến đường có giá cao nhất.

- 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 (vĩa 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).

* Xác định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại vị trí 1 được xác định cụ thể như sau:

- Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được tính bằng 80% giá đất ở tại đô thị của khu vực liền kề.
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được tính bằng 60% giá đất ở tại đô thị của khu vực liền kề.
- Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được tính bằng 80% giá đất ở tại nông thôn của khu vực liền kề.
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được tính bằng 60% giá đất ở của khu vực liền kề.

d. Đất các khu, cụm công nghiệp

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

d. Giá đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm (đất sông, suối để khai thác cát, sỏi)

Giá đất cụ thể theo bảng giá đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm (đất sông, suối để khai thác cát, sỏi) kèm theo.

e. Giá đất xây dựng công trình công cộng (gồm: đất giao thông; thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng; đất khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác) có mục đích kinh doanh; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất được tính bằng 80% giá đất ở của khu vực liền kề và việc phân vị trí trong thửa đất được thực hiện như đối với loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này.

f. Đối với đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác được tính bằng 60% giá đất ở của khu vực liền kề và việc phân vị trí trong thửa đất được thực hiện như đối với loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này.

g. Giá của các loại đất 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 vị trí khác nhau thì xác định theo giá đất của vị trí có mức giá cao nhất.

Điều 4. Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ 5 năm (2020-2024) được ban hành, thực hiện kể từ ngày 01/01/2020.

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 bảng giá đất trình UBND tỉnh để trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến trước khi xem xét, quyết định trong các trường hợp sau:

- Khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự.

- Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.

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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.