

Số: 61/2014/QĐ-UBND

Vinh Phúc, ngày 31 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành quy định về giá các loại đất
trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc 5 năm 2015-2019

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của 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: 152/NQ-HĐND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của HĐND tỉnh khóa XV kỳ họp thứ 11 thông qua bảng giá đất 5 năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc;

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 đất 5 năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc. (Có Bảng giá đất các loại đất kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015 và thay thế Quyết định số 42/2013/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Vinh Phúc.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và Người đứng đầu các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ TN&MT (B/c);
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- CPCT, CPVP;
- Báo VP; Đài PTTH VP, UBMTTQ và các Đoàn thể; Công báo tỉnh; Cổng thông tin giao tiếp ĐT tỉnh;
- Cviên: Khối NCTH;
- Lưu VT;

(C: 60 b)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Chí Giang

QUY ĐỊNH

Về giá đất trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc 5 năm 2015-2019
(Ban hành kèm theo Quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014
của UBND tỉnh Vinh Phúc)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.
2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

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 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;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) 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.

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. Nguyên tắc chung:

- Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;
- Theo thời hạn sử dụng đất;
- Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau;
- Giá đất quy định đáp ứng yêu cầu các mối quan hệ giao dịch về đất ở mức bình thường, nhằm ổn định đời sống dân cư, phù hợp giữa quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đồng thời đảm bảo tính ổn định xã hội, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tăng thêm nguồn thu ngân sách, tăng cường quản lý quỹ đất, thúc đẩy công tác quản lý thực hiện quy hoạch và thu hút đầu tư vào địa bàn tỉnh;
- Giá đất phổ biến trên thị trường được tham khảo để xây dựng bảng giá đất là giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất có cùng mục đích sử dụng đã loại bỏ các yếu tố đột biến giá như đầu cơ mua bán với mục đích kinh doanh trục lợi;
- Khi xây dựng giá cho loại đất nào thì áp dụng khung giá đất của chính phủ đối với loại đất đó;
- Phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

2. Đối với từng loại đất cụ thể:

Ngoài việc thực hiện theo quy định tại Điều 1 Khoản này, khi xây dựng giá đất còn thực hiện theo nguyên tắc đối với từng loại đất cụ thể như sau:

a) Đất phi nông nghiệp:

- Đối với những thửa đất có các cạnh liền kề tiếp giáp với hai đường 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. Trường hợp sau khi nhân hệ số, giá đất của thửa đất vượt mức giá tối đa

theo khung giá đất của Chính phủ thì tính bằng giá đất tối đa theo khung giá đất của Chính phủ.

+ Thừa đất trong khu vực nông thôn thì giá đất của thừa đất đó được tính theo giá đất của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất.

b) Thừa đất có mục đích đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị (ngoài quy định tại Khoản 2 Điều 6 bản quy định này), đất thương mại, dịch vụ được phân lớp để xác định giá đất theo nguyên tắc như sau:

- Lớp 1: Tính từ chỉ giới giao đất tiếp giáp với đường, phố (via 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 thừa đất, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp 1.

Thừa đất có diện tích > 01 ha, giá đất của diện tích 1 ha tính phân lớp theo các quy định trên; diện tích còn lại được phân lớp tiếp hoặc áp dụng theo giá đất khu vực còn lại của khu vực đó. Giá bình quân tối thiểu của thừa đất không được thấp hơn giá đất còn lại của khu vực đó.

c) Giá đất nông nghiệp được xác định theo vùng: Đồng Bằng, Trung du và Miền núi.

Điều 4. Phân loại và phân vùng đất

1. Phân loại đất:

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 trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng khác.

c) Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định Luật Đất đai, bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

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).

Điều 5. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp được quy định cụ thể, chi tiết trong bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố kèm theo;

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

3. Đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: Giá đất được tính bằng giá đất rừng sản xuất.

4. Đất nông nghiệp khác gồm đất 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; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh: Giá đất được tính 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 đô thị và đất ở nông thôn được quy định cụ thể chi tiết trong bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố kèm theo.

2. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cụm kinh tế - xã hội, làng nghề... được quy định cụ thể chi tiết trong bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố kèm theo.

3. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị (ngoài quy định tại Khoản 2 Điều này) được nhà nước giao đất, cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn tối đa không quá 70 năm, giá đất được tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

4. Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được nhà nước giao đất, cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn tối đa không quá 70 năm, giá đất được tính bằng 80% 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 các loại đất phi nông nghiệp còn lại

1. Đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Giá đất được tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

2. 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.

3. Đất sử dụng vào mục đích công cộng (bao gồm đất sử dụng vào các mục đích 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 công trình công cộng khác): 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.

4. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng bảng 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.

5. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng được xác định theo giá loại phi nông nghiệp liền kề thấp nhất.

6. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở: 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.

7. 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, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương pháp định giá đất và giá các loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

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 Điều 14, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

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./. *ℓ*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Chí Giang