

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****QUY ĐỊNH****Về giá đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ .**

(Ban hành theo Quyết định số: 57 /2006/QĐ- UBND ngày 09 tháng 01 năm 2006 của UBND tỉnh Phú Thọ).

Điều 1.

Quy định về giá đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ là văn bản cụ thể hoá Nghị định số 188/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ và Thông tư số 114/2004/TT- BTC của Bộ Tài chính về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá đất và bảng giá các loại đất này sử dụng làm căn cứ để:

- Tính thuế đối với việc sử dụng đất và 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 của 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 của 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 của 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 của Luật Đất đai năm 2003.

- 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 Quyết định này.

Điều 2.

Nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất.

1/ Nguyên tắc xác định giá đất.

a/ Phân vùng đất.

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 676/2005/QĐ-UB ngày 16/3/2005 của UBND tỉnh Phú thọ. Đất được chia thành 3 vùng: đồng bằng, trung du và miền núi, trong đó:

- Vùng đồng bằng : 29 xã
- Vùng trung du : 31 xã
- Vùng miền núi : 215 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 cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy 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 Quyết định số 676/2005/QĐ-UB ngày 16/3/2005 của UBND tỉnh. Đất nông nghiệp các loại được phân hạng cho cả 3 vùng: đồng bằng, trung du và miền núi như sau:

- + Đất trồng cây hàng năm được phân từ hạng 1 đến hạng 6.
- + Đất nuôi trồng thủy 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.
- + Đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được phân từ hạng 1 đến hạng 5.

c/ Phân loại khu vực để xác định giá đất (*đối với đất ở tại 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 (Thủ tướng Chính phủ quyết định)
- Đô thị loại 4: Thị xã Phú Thọ (Bộ Xây dựng quyết định).
- Đô thị loại 5: Thị trấn các huyện còn lại (UBND tỉnh quyết định).

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 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.

g/ 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.