

Số: 45 /2025/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 16 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020-2024)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 220/TTr-STNMT ngày 09 tháng 5 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020-2024).

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020-2024):

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi điều chỉnh:

Bảng giá đất được áp dụng cho 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; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

- c) Tính thuế sử dụng đất;
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- m) Các trường hợp khác theo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Đối tượng áp dụng:

Các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 3 Điều 2 như sau:

“1. Xác định đô thị:

Thành phố Tuy Hòa: Đô thị loại II.

Thị xã Sông Cầu: Đô thị loại III.

Thị xã Đông Hòa: Đô thị loại IV.

Các thị trấn: Chí Thạnh, Phú Hòa, Phú Thứ, Hai Riêng, Củng Sơn, La Hai: Đô thị loại V”

3. Sửa đổi, bổ sung điểm d, e khoản 3 Điều 2 như sau:

“d) Đối với thửa đất liền kề với nhiều đường phố, đoạn phố (có tên đường trong Bảng giá đất trừ các đường, đoạn đường còn lại trong xã, phường, thị trấn) thì xác định theo giá đất vị trí 1 tương ứng của đường phố, đoạn phố có giá cao nhất và cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 tương ứng của đường phố, đoạn phố còn lại có giá cao nhất.

e) Các thửa đất tiếp giáp từ hai mặt đường trở lên có chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ lớn hơn 100 m (tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có giá cao nhất) sử dụng hệ số định giá đất (K) như sau:

Phần diện tích đất trong phạm vi 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 1,0$ (Một).

Phần diện tích đất trong phạm vi trên 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phải tám); trường hợp giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất.”

4. Bổ sung điểm h, i vào khoản 3 Điều 2 như sau:

“h) Chiều rộng của ngõ, hẻm để xác định vị trí đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của ngõ, hẻm tính từ vị trí thửa đất ra đường chính (có tên đường trong Bảng giá đất trừ các đường, đoạn đường còn lại trong xã, phường, thị trấn).

i) Đối với các lô đất ở biệt thự thì giá đất được xác định bằng 0,8 lần so với giá đất ở trên cùng 1 tuyến đường.”

5. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 3 như sau:

“a) Khu vực:

Khu vực 1: thửa đất thuộc trung tâm xã, khu dân cư tập trung, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, khu ven trung tâm đô thị.

Khu vực 2: thửa đất thuộc khu vực còn lại trên địa bàn xã (Ngoài khu vực 1).”

6. Sửa đổi, bổ sung điểm đ, e khoản 3 Điều 3 như sau:

“đ) Các thửa đất tại vị trí 1 nằm trong phạm vi từ 100 m trở lên so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phải tám); trường hợp thửa đất tiếp giáp hai mặt đường trở lên (có tên đường trong Bảng giá đất trừ các đường, đoạn đường còn lại trong xã, phường, thị trấn) mà giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất.

e) Đối với thửa đất liền kề với nhiều đường, đoạn đường (có tên đường trong Bảng giá đất trừ các đường, đoạn đường còn lại trong xã, phường, thị trấn) thì xác định theo giá đất tại vị trí 1 tương ứng của đường, đoạn đường có giá cao nhất và cộng thêm 10% giá đất tại vị trí 1 tương ứng của đường, đoạn đường còn lại có giá cao nhất.”

7. Bổ sung điểm h, i vào khoản 3 Điều 3 như sau:

“h) Chiều rộng của ngõ, hẻm để xác định vị trí đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của ngõ, hẻm tính từ vị trí thửa đất ra đường chính (có tên đường trong Bảng giá đất trừ các đường, đoạn đường còn lại trong xã, phường, thị trấn).

i) Đối với các lô đất ở biệt thự (theo quy hoạch xây dựng) thì giá đất được xác định bằng 0,8 lần so với giá đất ở trên cùng 1 tuyến đường.”

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 như sau:

“1. Xác định vị trí đất trồng lúa nước (2 vụ), trồng cây hằng năm (trừ đất trồng lúa nước 2 vụ), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng,

đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác (gồm: đất ương tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất; đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác);

a) 2 yếu tố về khoảng cách quy định như sau:

Đất có khoảng cách so với trung tâm nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất (thôn, buôn, xóm, bản nơi có đất) hoặc khu dân cư, điểm dân cư tập trung, đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm trong phạm vi bán kính 1.000 m.

Đất có khoảng cách so với đường giao thông (giao thông đường bộ bao gồm quốc lộ, tỉnh lộ; đường liên huyện, liên xã; giao thông đường thủy bao gồm: sông, ngòi, kênh) trong phạm vi bán kính 1.000 m.

b) Mỗi xã, phường, thị trấn được xác định 4 vị trí đất nông nghiệp như sau:

Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có 1 trong 2 yếu tố về khoảng cách nói trên, đồng thời tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn.

Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất có 1 trong 2 yếu tố về khoảng cách nói trên nhưng không tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn hoặc các thửa đất tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn nhưng không có 1 trong 2 yếu tố về khoảng cách.

Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất không thuộc quy định vị trí 1, vị trí 2 nêu trên và không phải đất cần cỗi, sỏi đá, bạc màu.

Vị trí 4: áp dụng đối với đất cần cỗi, sỏi đá, bạc màu. Trường hợp các thửa đất có các yếu tố như ở vị trí 1, vị trí 2 nhưng đất cần cỗi, sỏi đá, bạc màu thì xác định là vị trí 4. ”

9. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Quy định Bảng giá đất đối với một số loại đất

1. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

a) Bảng giá đất ở tại đô thị: chi tiết theo Phụ lục IA.

b) Bảng giá đất ở tại nông thôn: chi tiết theo Phụ lục IIA.

c) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: chi tiết theo Phụ lục IIIA.

d) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: chi tiết theo Phụ lục IVA.

2. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

a) Bảng giá đất trồng cây hằng năm, gồm:

Bảng giá đất trồng lúa nước 2 vụ: chi tiết theo Phụ lục VA.

Bảng giá đất trồng cây hằng năm, trừ đất trồng lúa nước 2 vụ: chi tiết theo Phụ lục VIA.

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm: chi tiết theo Phụ lục VIIA.

c) Bảng giá đất rừng sản xuất: chi tiết theo Phụ lục VIIIA.

d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản: chi tiết theo Phụ lục IXA.

đ) Bảng giá đất làm muối: chi tiết theo Phụ lục XA.

e) Xử lý giá đất nông nghiệp tại khu vực giáp ranh: trường hợp 02 đơn vị hành chính cấp xã giáp ranh của 02 đơn vị hành chính cấp huyện có chênh lệch giá đất thì giá đất của xã có giá đất thấp hơn được cộng thêm 50% mức giá đất chênh lệch.

3. Đối với đất các đảo: chi tiết theo Phụ lục XIA.”

10. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

“Điều 6. Quy định giá đất đối với các loại đất khác trong Bảng giá đất

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo; đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt: giá đất được xác định bằng 20% giá đất ở tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn.

2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: giá đất được xác định bằng 60% giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn.

3. Đối với đất phi nông nghiệp khác: giá đất được xác định bằng 50% giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản tương ứng với từng vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn; nếu sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp hoặc kết hợp với nuôi trồng thủy sản với mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì xác định giá đất theo bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ hoặc bảng giá đất thương mại, dịch vụ tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn.

5. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: giá đất được xác định bằng 50% giá đất rừng sản xuất tương ứng cho từng vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn.

6. Đối với đất chăn nuôi tập trung: giá đất được xác định bằng 100% giá đất trồng cây hằng năm còn lại tương ứng cho từng vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn.

7. Đối với đất nông nghiệp khác: giá đất được xác định bằng 50% giá đất trồng cây hằng năm còn lại tương ứng cho từng vị trí đất của từng xã, phường, thị trấn.

8. Giá đất trong các trường hợp sau được quy định như sau:

a) Đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, nhà ở: xác định bằng 200% của mức giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng (xã, phường, thị trấn), nhưng không vượt quá giá đất ở của cùng thửa đất. Trường hợp giá đất ở thấp hơn giá đất nông nghiệp tương ứng này thì giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng.

b) Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư phường, thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo qui hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp chưa có qui hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư: xác định bằng 150% của mức giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng (xã, phường, thị trấn), nhưng không vượt quá giá đất ở của thửa đất ở gần nhất. Trường hợp giá đất ở thấp hơn giá đất nông nghiệp tương ứng này thì giá đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường được xác định bằng giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng.

9. Đối với đất chưa sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng hoặc bị lấn, chiếm thì giá đất được xác định theo loại đất cùng mục đích sử dụng, vị trí đất được xác định theo quy định tại Quyết định này."

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ~~28~~ 5/2025.

2. Quy định chuyển tiếp: trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành thì giá đất để tính nghĩa vụ tài chính, thuế về đất đai được tiếp tục thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ, không áp dụng Quyết định này.

3. Quyết định này bãi bỏ các Quyết định sau đây của UBND tỉnh:

a) Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND

tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024);

b) Quyết định số 30/2020/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024);

c) Quyết định số 01/2021/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024);

d) Quyết định số 52/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024);

đ) Quyết định số 54/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024);

e) Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024);

g) Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 06/7/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024);

h) Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 20/01/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024) và Quyết định số 54/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND;

i) Quyết định số 53/2023/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020 – 2024) và Quyết định số 54/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND;

k) Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên

05 năm (2020 – 2024) và Quyết định số 54/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND;

l) Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 14/3/2022 về việc đính chính một số cụm từ tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm (2020-2024)./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Vụ pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC – Bộ Tư Pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Truyền thông thuộc VPUBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, D.

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



Lê Tấn Hồ