

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH YÊN BÁI**

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

## **QUY ĐỊNH**

### **Về phân loại đường phố, vị trí và bảng giá các loại đất tại tỉnh Yên Bái năm 2014.**

*(Kèm theo Quyết định số 35 /2013/QĐ-UBND  
ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)*

## **Chương I**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Giá đất tại Quy định này là căn cứ để thực hiện các nội dung sau:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và thuê thu nhập cá nhân từ việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 Luật Đất đai năm 2003;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 Luật Đất đai năm 2003;

d) 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 hóa lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để 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 ;

g) 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.

2. 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 đất tại Quy định này.

3. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan.

## **Chương II PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ VÀ PHÂN LOẠI ĐƯỜNG PHỐ**

### **Điều 3. Phân loại đô thị**

Tỉnh Yên Bái có 03 loại đô thị: Thành phố Yên Bái là đô thị loại III; Thị xã Nghĩa Lộ là đô thị loại IV; các thị trấn thuộc huyện là đô thị loại V.

### **Điều 4. Phân loại đường phố**

1. Đô thị loại III, loại IV và loại V có 4 loại đường phố. Loại đường phố trong từng loại đô thị được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi; mức độ thuận lợi của kết cấu hạ tầng cho sinh hoạt đời sống, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ.

2. Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, mức độ thuận lợi của kết cấu hạ tầng cho sinh hoạt đời sống, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố khác nhau tương ứng.

## **Chương III QUY ĐỊNH VỀ VỊ TRÍ CÁC LOẠI ĐẤT**

### **Điều 5. Vị trí đất nông nghiệp**

Đất nông nghiệp có 3 vị trí như sau:

1. Vị trí 1: Gồm những thửa đất có từ 1 đến 3 yếu tố sau:
  - a) 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 người sử dụng đất không vượt quá 1.000m;
  - b) Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến giữa cổng chính của chợ hoặc điểm tiêu thụ nông sản phẩm tập trung không vượt quá 600m;

c) Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến tim đường giao thông đường bộ, bến bãi đường thủy, bến bãi đường bộ, công ga tàu không vượt quá 500m.

2. Vị trí 2: Gồm những thửa đất có từ 1 đến 3 yếu tố sau:

a) 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 người sử dụng đất từ trên 1.000m đến 2.000m;

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

c) Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến tim đường giao thông đường bộ, bến bãi đường thủy, bến bãi đường bộ, công ga tàu từ trên 500m đến 1.000m.

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

4. Địa điểm tiêu thụ nông sản nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này gồm chợ, nơi thu mua nông sản tập trung; đường giao thông đường bộ nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này là đường bộ có độ rộng đủ để sử dụng các phương tiện vận tải từ xe trâu, bò kéo hoặc tương đương trở lên.

#### **Điều 6. Vị trí đất phi nông nghiệp tại các phường, thị trấn**

1. Căn cứ để xác định vị trí đất phi nông nghiệp: Đất phi nông nghiệp tại phường, thị trấn gồm đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không kinh doanh mà không phải đất ở và đất phi nông nghiệp khác. Việc xác định vị trí của một thửa đất phi nông nghiệp được căn cứ vào khoảng cách từ thửa đất đó đến chỉ giới hành lang an toàn của tuyến đường giao thông chính và căn cứ vào kích thước chiều rộng của ngõ mà thửa đất đó tiếp giáp.

Đường giao thông chính tại phường, thị trấn là đường giao thông có trong bảng giá đất.

2. Các vị trí của đất phi nông nghiệp tại phường, thị trấn

a) Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh thửa tiếp giáp chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính.

Đối với thửa đất không tiếp giáp với chỉ giới hành lang đường vì bị ngăn cách bởi suối, kênh, mương và những thủy hệ theo dạng tuyến khác nhưng người sử dụng đất vẫn khai thác được thuận lợi của vị trí 1 thì khi xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được áp dụng hệ số bằng 0,9 lần giá đất vị trí 1 trong bảng giá; chiều sâu thửa đất vẫn tính từ chỉ giới hành lang đường giao thông chính.

Thửa đất tiếp giáp với chỉ giới hành lang bảo vệ cầu, cống và các công trình giao thông khác mà chỉ giới hành lang bảo vệ các công trình đó không trùng với

chỉ giới hành lang bảo vệ đường giao thông chính thì không được xác định là vị trí 1.

b) Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ lớn hơn 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

c) Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, có mức độ thuận lợi cho đi lại và sinh hoạt kém hơn vị trí 2, cụ thể:

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ từ 2,5m đến 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ lớn hơn 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính từ trên 50m đến 200m;

d) Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, có mức độ thuận lợi cho đi lại và sinh hoạt kém hơn vị trí 3, cụ thể:

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ dưới 2,5m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ từ 2,5m đến 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính từ trên 50m đến 200m;

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ trên 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính trên 200m;

- Thửa đất trong ngõ của vị trí 2, vị trí 3 quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản này, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 200m;

đ) Vị trí 5: Áp dụng cho những thửa đất thuộc các vị trí còn lại, không thuộc các vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4.

### **Điều 7. Vị trí đất phi nông nghiệp tại các xã**

1. Căn cứ để xác định vị trí đất phi nông nghiệp tại các xã: Đất phi nông nghiệp tại các xã gồm đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không kinh doanh mà không phải đất ở. Việc xác định vị trí của một thửa đất phi nông nghiệp được căn cứ vào khoảng cách từ thửa đất đó đến chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính và căn cứ vào kích thước của ngõ mà thửa đất đó tiếp giáp.

Đường giao thông chính tại các xã là đường giao thông có trong bảng giá đất.

## 2. Các vị trí của đất phi nông nghiệp tại các xã

a) Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh thửa tiếp giáp chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính.

Đối với thửa đất không tiếp giáp với chỉ giới hành lang đường vì bị ngăn cách bởi suối, kênh, mương và những dạng thủy hệ theo dạng tuyến khác nhưng người sử dụng đất vẫn khai thác được thuận lợi của vị trí 1 thì khi xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được áp dụng hệ số bằng 0,9 lần giá đất vị trí 1 trong bảng giá; chiều sâu thửa đất vẫn tính từ chỉ giới hành lang đường giao thông chính.

Thửa đất tiếp giáp với chỉ giới hành lang bảo vệ cầu, cống và các công trình giao thông khác mà chỉ giới hành lang bảo vệ các công trình đó không trùng với chỉ giới hành lang bảo vệ đường giao thông chính thì không được xác định là vị trí 1.

b) Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ lớn hơn 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

c) Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, có mức độ thuận lợi cho đi lại và sinh hoạt kém hơn vị trí 2, cụ thể:

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ từ 2,5m đến 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ lớn hơn 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính từ trên 50m đến 200m;

d) Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, có mức độ thuận lợi cho đi lại và sinh hoạt kém hơn vị trí 3, cụ thể:

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ dưới 2,5m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ từ 2,5m đến 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính từ trên 50m đến 200m;

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ trên 3m, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính trên 200m;

- Thửa đất trong ngõ của vị trí 2, vị trí 3 quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản này, thửa đất cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 200m;

đ) Vị trí 5: Áp dụng cho những thửa đất thuộc các vị trí còn lại, không thuộc các vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4.

## **Chương IV** **GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

### **Điều 8. Nguyên tắc áp dụng giá đất**

#### **1. Giá của thửa đất ở có chiều sâu lớn**

Thửa đất ở mà có chiều sâu lớn hơn 20m, tiếp giáp đường giao thông có trong bảng giá đất, trừ đường liên thôn khác tại các xã thì giá đất từng phần theo chiều sâu của thửa đất kể từ chỉ giới hành lang an toàn của đoạn đường đó được quy định như sau:

- a) Diện tích của 20m đầu tiên tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đoạn đường đó;
- b) Diện tích của chiều sâu từ trên 20m đến 40m tiếp theo tính bằng 50% giá đất vị trí 1 của đoạn đường đó;
- c) Diện tích của chiều sâu từ trên 40m đến 60m tiếp theo tính bằng 30% giá đất vị trí 1 của đoạn đường đó;
- d) Diện tích của chiều sâu từ trên 60m tính bằng 20% giá đất vị trí 1 của đoạn đường đó;

đ) Thửa đất ở không tiếp giáp với đường giao thông có trong bảng giá đất, thửa đất ở tiếp giáp với đường liên thôn khác tại các xã thì không chia chiều sâu theo các điểm của Khoản này. Trường hợp khi thực hiện giao đất, cho thuê đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan thống nhất xây dựng phương án xử lý cụ thể, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định.

e) Trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất và khi tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân: Không áp dụng phân chia thửa đất theo chiều sâu, cả thửa đất được tính bằng một giá theo vị trí của thửa đất.

#### **2. Giá của thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có chiều sâu lớn**

Thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có chiều sâu lớn hơn 30 m, tiếp giáp đường giao thông có trong bảng giá đất, trừ đường liên thôn khác tại các xã, thì giá đất từng phần theo chiều sâu thửa đất kể từ chỉ giới hành lang an toàn của đoạn đường đó được quy định như sau:

- a) Diện tích của 30m đầu tiên tính bằng 100% giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở vị trí 1 của đoạn đường đó;

b) Diện tích của chiều sâu từ trên 30m đến 60m tiếp theo tính bằng 60% giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở vị trí 1 của đoạn đường đó;

c) Diện tích của chiều sâu từ trên 60m đến 90m tiếp theo tính bằng 50% giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở vị trí 1 của đoạn đường đó;

d) Diện tích của chiều sâu từ trên 90m tính bằng 30% giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở vị trí 1 của đoạn đường đó;

đ) Thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không tiếp giáp đường giao thông có trong bảng giá đất, thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tiếp giáp đường liên thôn khác tại các xã thì không chia theo chiều sâu theo các quy định tại Khoản này. Trường hợp khi thực hiện giao đất, cho thuê đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan thống nhất xây dựng phương án xử lý cụ thể, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định.

3. Hệ số theo chiều sâu trong trường hợp có nhiều thửa đất liền kề nhau của một chủ sử dụng đất

Trường hợp khu đất của một chủ sử dụng đất gồm nhiều thửa đất liền kề nhau thì toàn bộ khu đất đó được xác định như một thửa đất. Nếu khu đất đó có ít nhất một thửa tiếp giáp đường giao thông có trong bảng giá đất, trừ đường liên thôn khác tại các xã, mà có chiều sâu lớn thì giá đất từng phần theo chiều sâu kể từ chỉ giới hành lang an toàn giao thông của mỗi thửa đất phi nông nghiệp xác định theo Khoản 1, Khoản 2 Điều này. Đối với thửa đất khi được xác định theo giá đất nông nghiệp thì thực hiện theo Khoản 7 Điều này.

4. Thửa đất có một cạnh tiếp giáp đường đi gồm: Đường giao thông chính, ngõ của đường giao thông chính, đường nhánh, ngõ của đường nhánh, nếu cạnh tiếp giáp với đường đi thuộc hai đoạn, hai vị trí có giá khác nhau thì lấy đường vuông góc với tim của đường đi (tại điểm giới hạn của hai đoạn, hai vị trí có giá khác nhau đó) làm ranh giới để phân chia thửa đất đó làm hai phần và xác định diện tích của từng phần để áp giá theo đoạn hoặc vị trí tương ứng.

5. Thửa đất nằm trong ngõ mà ngõ đó nối trực tiếp với nhiều tuyến đường giao thông có giá đất khác nhau thì vị trí, giá đất của thửa đất đó được xác định theo tuyến đường giao thông gần nhất.

6. Điểm giới hạn của các tuyến đường tại những nơi đường giao nhau là điểm giữa của các tuyến đường giao nhau đó chiếu vuông góc với chỉ giới hành lang đường.

7. Một thửa đất khi được xác định theo giá đất nông nghiệp thì không xác định giá đất theo chiều sâu thửa đất, giá của toàn bộ thửa đất được xác định theo Điều 10 Quy định này; một thửa đất hiện trạng là đất nông nghiệp nhưng khi được

xác định theo giá đất phi nông nghiệp, kể cả xác định theo giá đất phi nông nghiệp để tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thì thực hiện xác định giá đất theo chiều sâu tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

8. Một thửa đất tiếp giáp nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì giá thửa đất đó được xác định theo tuyến đường có giá đất cao nhất.

### **Điều 9. Điều kiện xác định giá đất**

1. Giá đất phi nông nghiệp khi thực hiện giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất áp dụng đối với đất đã có mặt bằng, trừ đất khai thác khoáng sản, công trình thủy điện và các trường hợp tại Khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp khi thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá hoặc cho thuê đất không qua đấu giá hoặc khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp mà thửa đất phi nông nghiệp bị hạn chế khả năng sử dụng vì phải đào, đắp mặt bằng thì xác định giá đất như sau:

a) Đối với thửa đất do tổ chức sử dụng:

Căn cứ vào chi phí đào, đắp mặt bằng tương đương với khối lượng đào, đắp theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm tra (theo phân cấp quyết định UBND tỉnh), Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan xác định hệ số áp dụng giá đất như sau: Đối với thửa đất tại phường, thị trấn không được thấp hơn 0,6 lần so với giá của chính thửa đất đó trong điều kiện đã có mặt bằng; đối với thửa đất tại xã không được thấp hơn 0,5 lần so với giá của chính thửa đất đó trong điều kiện đã có mặt bằng.

b) Đối với thửa đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng:

- Căn cứ vào chi phí đào, đắp mặt bằng tương đương với khối lượng đào, đắp theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm tra (Phòng Quản lý đô thị thành phố Yên Bái, thị xã Nghĩa Lộ; Phòng Công thương hoặc Phòng Kinh tế và hạ tầng các huyện), Phòng Tài chính kế hoạch chủ trì, phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế và các cơ quan liên quan xác định hệ số áp dụng giá đất như sau: Đối với thửa đất tại phường, thị trấn không được thấp hơn 0,6 lần so với giá của chính thửa đất đó trong điều kiện đã có mặt bằng; đối với thửa đất tại xã không được thấp hơn 0,5 lần so với giá của chính thửa đất đó trong điều kiện đã có mặt bằng.

c) Hệ số theo điểm a, điểm b Khoản này chỉ được áp dụng cho diện tích có đào, đắp mặt bằng. Đối với diện tích còn lại của thửa đất mà không phải đào, đắp mặt bằng thì không được áp dụng hệ số.

Trường hợp người được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất được áp dụng chính sách giảm tiền sử dụng đất thì áp dụng hệ số giá đất để tính tiền sử dụng đất trước, sau đó mới tính giảm trừ tiền sử dụng đất.



Giao sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn về trình tự, thủ tục, hồ sơ phê duyệt chi phí đào đắp mặt bằng và áp dụng hệ số giá đất đối với trường hợp này.

3. Trường hợp Nhà nước giao đất mới đối với các thửa đất đã có mặt bằng cho hộ gia đình, cá nhân theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường ở khu vực liền kề tại thời điểm tổ chức đấu giá để xây dựng giá khởi điểm đấu giá, trình Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt, nhưng giá khởi điểm không được thấp hơn giá đất tại Quy định này.

4. Khi thực hiện giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không qua đấu giá, kể cả trong các khu công nghiệp, thì phải khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường ở khu vực tại thời điểm tổ chức đấu giá hoặc thời điểm giao đất để xây dựng giá khởi điểm đấu giá hoặc giá để giao đất không qua đấu giá.

Giá đất tại Khoản này do Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các sở, ngành có liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định nhưng không được thấp hơn giá đất tại Quy định này.

#### **Điều 10. Giá đất nông nghiệp**

1. Giá các loại đất nông nghiệp được quy định tại Bảng 1.
2. Thửa đất nông nghiệp được áp dụng giá đất bằng 22.500 đồng/m<sup>2</sup> trong các trường hợp sau:
  - a) Đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;
  - b) Thửa đất nằm trong địa giới hành chính phường, nằm trong khu dân cư nông thôn, nằm trong khu dân cư thuộc thị trấn, gồm các loại đất sau: Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm không phải là đất trồng lúa nước, đất trồng rừng sản xuất.

Ranh giới khu dân cư xác định theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch thì xác định theo hiện trạng ranh giới thửa đất có nhà ở ngoài cùng.

3. Thửa đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng lúa nước trong địa giới hành chính phường và trong khu dân cư nông thôn, trong khu dân cư thuộc thị trấn thì thực hiện theo giá đất trong bảng giá.

4. Giá các loại đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất có rừng tự nhiên sản xuất, đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất bằng 0,8 lần giá đất trồng rừng sản xuất có cùng vị trí.

5. Giá đất nông nghiệp khác tại các xã tính bằng giá đất trồng cây lâu năm có cùng vị trí theo Quy định này.

**Điều 11. Giá đất ở và giá đất phi nông nghiệp khác**

1. Giá đất ở tại thành phố Yên Bái quy định tại Bảng 2.
2. Giá đất ở tại thị xã Nghĩa Lộ quy định tại Bảng 3.
3. Giá đất ở tại huyện Mù Cang Chải quy định tại Bảng 4.
4. Giá đất ở tại huyện Trạm Tấu quy định tại Bảng 5.
5. Giá đất ở tại huyện Văn Chấn quy định tại Bảng 6.
6. Giá đất ở tại huyện Văn Yên quy định tại Bảng 7.
7. Giá đất ở tại huyện Trấn Yên quy định tại Bảng 8.
8. Giá đất ở tại huyện Yên Bình quy định tại Bảng 9.
9. Giá đất ở tại huyện Lục Yên quy định tại Bảng 10.
10. Giá đất phi nông nghiệp khác tại các phường, thị trấn được tính bằng 50% giá đất ở có cùng vị trí.

**Điều 12. Giá các vị trí đất ở tại phường, thị trấn**

1. Giá đất vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất ở có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao thông chính.
2. Giá đất vị trí 2: Đối với các phường thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 2 quy định bằng 40% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 2 quy định bằng 30% giá đất vị trí 1.
3. Giá đất vị trí 3: Đối với các phường thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 3 quy định bằng 30% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 3 quy định bằng 20% giá đất vị trí 1.
4. Giá đất vị trí 4: Đối với các phường thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 4 quy định bằng 20% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 4 quy định bằng 10% giá đất vị trí 1.
5. Giá đất vị trí 5: Đối với các phường thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 5 quy định bằng 10% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 5 quy định bằng 8% giá đất vị trí 1.
6. Giá đất ở tối thiểu tại đô thị

Quy định giá đất ở tối thiểu cụ thể như sau: Đối với các phường thuộc thành phố Yên Bái giá đất ở tối thiểu là 160.000đồng/m<sup>2</sup>; các phường thuộc thị xã Nghĩa Lộ giá đất ở tối thiểu là 120.000đồng/m<sup>2</sup>; các thị trấn giá đất ở tối thiểu là 100.000đồng/m<sup>2</sup>.

Nếu giá đất tại các vị trí tính theo tỷ lệ so với vị trí 1 quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5 Điều này hoặc thửa đất ở có chiều sâu lớn được áp dụng hệ số mà giá đất thấp hơn giá đất ở tối thiểu thì áp dụng bằng giá đất ở tối thiểu.

### **Điều 13. Giá các vị trí đất ở tại các xã**

1. Giá đất vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất ở có ít nhất một mặt giáp với đường giao thông có tên trong Bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này.

2. Giá đất vị trí 2: Đối với các xã thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 2 quy định bằng 40% giá đất vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất vị trí 2 quy định bằng 50% giá đất vị trí 1.

3. Giá đất vị trí 3: Đối với các xã thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 3 quy định bằng 30% giá đất vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất vị trí 3 quy định bằng 30% giá đất vị trí 1.

4. Giá đất vị trí 4: Đối với các xã thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 4 quy định bằng 20% giá đất vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất vị trí 4 quy định bằng 10% giá đất vị trí 1.

5. Giá đất vị trí 5: Đối với các xã thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất vị trí 5 quy định bằng 10% giá đất vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất vị trí 5 quy định bằng 8% giá đất vị trí 1.

6. Giá đất ở tối thiểu tại nông thôn

a) Giá đất ở tối thiểu tại các xã thuộc thành phố Yên Bái là 70.000đồng/m<sup>2</sup>; giá đất ở tối thiểu tại các xã còn lại là 55.000đồng/m<sup>2</sup>.

b) Nếu giá đất tại các vị trí tính theo tỷ lệ so với vị trí 1 quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5 Điều này hoặc thửa đất có chiều sâu lớn mà giá đất thấp hơn giá đất ở tối thiểu thì áp dụng bằng giá đất ở tối thiểu.

### **Điều 14. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp**

1. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì giá đất để tính tiền giao đất, thuê đất bằng 0,7 lần giá đất ở có cùng vị trí.

2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp phải trong khung giá theo quy định hiện hành.

Trong trường hợp khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất hoặc doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hoá mà giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường thì phải căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp. Việc xác định giá đất trong trường hợp này không bị giới hạn bởi khung giá đất quy định.

3. Nếu giá đất tại các vị trí tính theo tỷ lệ so với vị trí 1 hoặc thửa đất có chiều sâu lớn được áp dụng hệ số mà thấp hơn giá đất tối thiểu thì được áp dụng bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tối thiểu.

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tối thiểu được quy định như sau: Tại các phường của thành phố Yên Bái là 112.000đồng/m<sup>2</sup>; tại các phường của thị xã Nghĩa Lộ là 84.000đồng/m<sup>2</sup>; tại các thị trấn là 70.000đồng/m<sup>2</sup>; tại các xã thuộc thành phố Yên Bái là 49.000đồng/m<sup>2</sup>; tại các xã còn lại là 38.500đồng/m<sup>2</sup>.

4. Trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định (không phải đất do Nhà nước giao); đất tổ chức đang sử dụng có nguồn gốc từ đất ở hoặc có nguồn gốc từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân mà không do Nhà nước giao, thì giá đất bằng 100% giá đất ở có cùng vị trí.

#### **Điều 15. Giá đất phi nông nghiệp không kinh doanh không phải là đất ở**

Đất sử dụng vào các mục đích như: Đất quốc phòng, an ninh; đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất cơ sở tôn giáo, đất sử dụng vào mục đích tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất do công đồng dân cư sử dụng; đất phi nông nghiệp không kinh doanh khác, giá đất bằng 100% giá đất ở có cùng vị trí.

Trường hợp thửa đất có chiều sâu lớn thì áp dụng hệ số theo chiều sâu để tính giá đất nhưng mức giá không thấp hơn giá đất ở tối thiểu.

#### **Điều 16. Giá đất chưa sử dụng**

1. Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, khi cần phải có giá đất để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đối với loại đất này, giá đất được xác định bằng 80% giá của loại đất liền kề, có cùng vị trí đã được xác định mục đích sử dụng.

2. Đất chưa sử dụng khi được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng vào mục đích nào thì giá đất được tính bằng 100% giá của loại đất đó.

#### **Điều 17. Xử lý tồn tại**

1. Các trường hợp đã nộp đầy đủ hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định hiện hành tại cơ quan thuế từ trước ngày 01 tháng 01 năm 2014 mà đến ngày 01 tháng 01 năm 2014 chưa xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thì áp dụng giá đất ban hành theo Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012.

2. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích sử dụng bị thu hồi do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, có hiệu lực tại thời điểm Quyết định thu hồi đất. Trường hợp bồi thường chậm thì giá đất thực hiện theo khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính Phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Đối với công trình mà đến ngày 01 tháng 01 năm 2014 chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, thì áp dụng Quy định này đối với những trường hợp đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2014 chưa được phê duyệt phương án bồi thường,

hỗ trợ; những trường hợp đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ từ trước ngày 01 tháng 01 năm 2014 thì thực hiện theo phương án đã được phê duyệt.

## **Điều 18. Bổ sung, điều chỉnh giá đất**

### **1. Điều chỉnh giá từng thửa đất, khu đất cụ thể**

a) Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho thuê đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố nơi có đất để điều tra, khảo sát xây dựng giá của từng vị trí đất, từng khu vực đất, từng loại đất; trình Ủy ban nhân dân tỉnh để xin ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định;

b) Khi Nhà nước phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm quyết định thu hồi đất chưa phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố nơi có đất tổ chức điều tra, khảo sát xây dựng giá đất cho từng vị trí đất, từng khu vực đất, từng loại đất cho phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường; gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh để xin ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định. Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất của từng vị trí đất, từng khu vực đất, từng loại đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Việc quyết định giá đất của từng vị trí đất, từng khu vực đất, từng loại đất nêu tại Điểm a, Điểm b Khoản này không bị giới hạn bởi khung giá đất của Chính phủ và không làm thay đổi bảng giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành.

### **2. Bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất**

Khi có thay đổi về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi về mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường, vị trí đất; khi hình thành những tuyến đường mới cần bổ sung vào bảng giá đất hoặc khi giá đất thực tế trên thị trường có biến động cần điều chỉnh bảng giá đất đã ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì điều tra, khảo sát, xây dựng phương án bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất; gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lấy ý kiến thẩm định của Sở Tài chính, trình Ủy ban nhân dân tỉnh để xin ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất.

## **Điều 19. Trách nhiệm thi hành**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện đúng giá đất tại Quy định này. Trong quá trình thực hiện có vướng mắc thì báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**

**Đã ký**

**Phạm Duy Cường**

Tài liệu được lưu trữ tại DiaOcOnline.vn