

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 66/2008/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 30 tháng 12 năm 2008

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về giá các loại đất, phân loại đất,  
phân khu vực đất và phân loại đường phố, vị trí đất  
trên địa bàn tỉnh Lào Cai năm 2009**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 14/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 14/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 23/2008/NQ-HĐND ngày 15/12/2008 của HĐND tỉnh Lào Cai về giá các loại đất năm 2009 trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, tại Tờ trình liên ngành số 179/TTrLN-TC-XD-TNMT ngày 25/11/2008,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy định về giá các loại đất, phân loại đất, phân khu vực đất và phân loại đường phố, vị trí các loại đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai năm 2009.

**Điều 2.** Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục thuế tỉnh phối hợp hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 và thay thế các quyết định sau:

- Quyết định số 79/2007/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của UBND tỉnh Lào Cai ban hành quy định về giá các loại đất, phân hạng đất, phân vùng đất và phân loại đường phố, vị trí đất năm 2008 trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

- Quyết định số 1826/QĐ-UBND ngày 01/7/2008 của UBND tỉnh Lào Cai về việc quy định giá đất khu vực tái định cư tại thôn Hợp Xuân- Xã Xuân Giao và khu B cụm Công nghiệp Tăng Loóng - Huyện Bảo Thắng để phục vụ cho công tác tái định cư;

- Quyết định số 2634/QĐ-UBND ngày 19/9/2008 của UBND tỉnh Lào Cai điều chỉnh, bổ sung giá đất thuộc khu vực đường 35m và đường N6 thị trấn Bát Xát, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai;

- Quyết định số 3626/QĐ-UBND ngày 01/12/2008 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phân loại đường phố và giá đất ở đô thị Thị trấn Bắc Hà - huyện Bắc Hà năm 2008./.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL – Bộ Tư pháp;
- TT.TU, HĐND, UBND tỉnh;
- TT. Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Như Điều 3 Quyết định;
- TT HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Báo Lào Cai, Công báo tỉnh Lào Cai;
- Lưu: VT, các chuyên viên.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Hữu Vạn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****QUY ĐỊNH****Về giá các loại đất, phân loại đất, phân khu vực đất  
và phân loại đường phố, vị trí đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai năm 2009**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 66/2008/QĐ-UBND ngày 30/12/2008  
của UBND tỉnh Lào Cai)*

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

1. Giá đất được ban hành theo Quy định này áp dụng để thu tiền sử dụng đất, tính thuế chuyển quyền sử dụng đất; xác định giá cho thuê đất, thế chấp quyền sử dụng đất, thu lệ phí trước bạ, 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, tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, bồi thường thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai năm 2009.

2. Các trường hợp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá cho thuê đất, định giá giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh thì giá sàn do UBND tỉnh quy định sát với giá thị trường tại thời điểm định giá và không được thấp hơn mức giá quy định trong khung giá này.

3. Đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất tự thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì tính theo giá thực tế thỏa thuận nhưng khi xác định giá để thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thì không được thấp hơn giá đất quy định tại Quy định này.

**Điều 2. Nguyên tắc**

1. Nguyên tắc về định giá đất:

a) Giá đất được xác định cụ thể cho từng tuyến đường, từng đoạn phố và căn cứ vào mức đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, kinh tế - xã hội kết hợp với vị trí, điều kiện sinh lời của đất, sát với giá thị trường và nằm trong khung giá đất do Chính Phủ quy định.

b) 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.

c) Giá thị trường được tham khảo để xây dựng bảng giá này là giá giao dịch mua bán trong điều kiện bình thường, trung bình phổ biến trên thị trường đã loại bỏ các yếu tố đột biến giá như đầu cơ mua bán với mục đích kinh doanh trục lợi.

d) Bảng giá đất này được rà soát điều chỉnh hàng năm và phụ thuộc vào mức đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật trên từng vị trí, điều kiện sinh lời của đất của

từng địa phương trong từng thời kỳ. Trường hợp giá chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, gây chênh lệch giá lớn: Nếu giảm 10% trở lên so với giá trong bảng giá do UBND tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá xuống; Nếu tăng từ 20% trở lên so với giá trong bảng giá do UBND tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá tăng nhưng tỷ lệ điều chỉnh giá không vượt quá 20% mức giá tối đa do Chính phủ quy định.

## **2. Căn cứ để phân loại đường phố đất ở đô thị:**

Căn cứ để phân loại đường phố, phân vị trí lô đất để tính giá trị đất trên cơ sở:

- a) Loại đô thị.
- b) Sự đầu tư quy hoạch, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội của mỗi đô thị.
- c) Giá trị sinh lợi, giá trị sử dụng, giá trị về cảnh quan, khí hậu, môi trường... (gọi chung là giá trị sinh lợi) đã ở ổn định hay mới hình thành.
- d) Trên cùng 1 (một) phố có thể có nhiều loại đường phố có giá trị sinh lợi khác nhau.

## **3. Nguyên tắc về phân hạng đất nông nghiệp, phân loại đất lâm nghiệp và phân vùng đất ở nông thôn:**

- a) Đối với đất nông nghiệp phải áp dụng kết quả phân hạng đất để tính thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993 trên địa bàn tỉnh Lào Cai đã được Chính phủ phê duyệt.
- b) Đối với đất lâm nghiệp trên cơ sở xác định khu vực có khả năng sinh lợi cao, rừng giàu, rừng nguyên sinh phải xếp loại cao hơn khu vực cho khả năng sinh lợi thấp, rừng nghèo, đất trồng đồi núi trọc.
- c) Đối với đất ở các khu vực nông thôn việc phân khu vực 1, khu vực 2, khu vực 3 không bao gồm các trung tâm xã, trung tâm cụm xã, thị tứ đã có quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật (như: giao thông tỉnh lộ, quốc lộ, có vỉa hè, có cây xanh, có hệ thống cấp nước, thoát nước, có điện sinh hoạt và hệ thống thông tin...).

### **Điều 3. Giá đất đô thị**

Đất đô thị là đất nội thành phố, thị trấn (theo Nghị định số 72/2001/NĐ.CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về việc phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị) và các thị tứ, trung tâm cụm xã, trung tâm xã đã được quy hoạch và quản lý như đất đô thị.

#### **1. Giá đất ở đô thị của từng huyện, thành phố**

*(Có Phụ lục số 01 kèm theo)*

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được tính bằng 70% giá đất ở đô thị có cùng loại đường, vị trí đất (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất làm mặt bằng sản xuất, đất xây dựng trụ sở giao dịch, đất làm cửa hàng kinh doanh, đất xây dựng nhà hàng, khách sạn ... của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình).

3. Đất xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước, công trình sự nghiệp và đất phi nông nghiệp khác, giá đất được tính như đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

4. Đối với thị trấn Sa Pa: Giá đất được xác định theo mật độ xây dựng trong quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt được thực hiện như sau:

a) Đối với thửa đất có mật độ xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt từ 60% trở lên giá đất được tính bằng 100% giá đất ở quy định trong bảng giá đất.

b) Đối với thửa đất có mật độ xây dựng theo quy hoạch được duyệt nhỏ hơn 60% thì diện tích đất trong mật độ xây dựng được tính bằng 100% giá đất ở quy định; Diện tích còn lại trong khuôn viên thửa đất không được phép xây dựng công trình kiến trúc (đất làm đường đi, trồng cỏ, cây xanh ...) giá đất được tính bằng 50% giá đất ở có cùng loại đường, vị trí đất.

5. Xác định vị trí đất đô thị:

a) Trong cùng một thửa đất có ít nhất một chiều bám mặt đường thì các vị trí đất được xác định như sau:

- Vị trí 1 được tính từ chỉ giới đường đỏ đến 20 m;
- Vị trí 2 được tính từ trên 20 m đến 30 m;
- Vị trí 3 được tính từ trên 30 m đến 40 m;
- Vị trí 4 được tính từ trên 40 m.

b) Hệ số giá đất của từng vị trí được xác định như sau:

- Vị trí 1: Hệ số 1;
- Vị trí 2: tính bằng 0,8 so với vị trí 1;
- Vị trí 3: tính bằng 0,65 so với vị trí 1;
- Vị trí 4: tính bằng 0,4 so với vị trí 1.

c) Trường hợp lô đất có 2 mặt đường thì giá trị lô đất được tính theo đường phố có giá trị cao hơn.

d) Đối với giá đất trên cùng một trục đường có giá trị chênh lệch khác nhau ở vị trí giáp ranh được tính chuyển tiếp giảm dần từ vị trí có giá cao theo dọc đường 50m về vị trí có giá thấp. Giá đất trong đoạn 50m chuyển tiếp giảm dần này được tính bằng giá bình quân giữa giá đất cao và giá đất thấp. (Đoạn chuyển tiếp này được tính cho cả trục đường có địa giới hành chính khác nhau).

6. Đối với đất phi nông nghiệp, đất trụ sở cơ quan đơn vị sự nghiệp khi chuyển mục đích sử dụng thành đất ở thì phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

7. Về phân loại đường phố, vị trí đất đô thị từng huyện, thành phố

*(Có Phụ lục số 03 kèm theo)*

#### **Điều 4. Giá đất nông thôn**

1. Giá đất ở nông thôn được thực hiện thống nhất trên địa bàn tỉnh theo khu vực 1, khu vực 2 và khu vực 3.

*(Có Phụ lục số 02 kèm theo)*

a) Khu vực 1: Đất có mặt tiền tiếp giáp với trục giao thông chính nằm tại trung tâm xã, cụm xã (gần UBND xã, trường học, chợ, trạm y tế) gần khu thương mại dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, đầu mối giao thông.



b) Khu vực 2: Đất ven các trục đường giao thông liên thôn tiếp giáp với khu vực trung tâm cụm xã, khu thương mại dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất, khu công nghiệp.

c) Khu vực 3: Là những vị trí còn lại trên địa bàn xã.

2. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, đất phi nông nghiệp khác: Giá đất được tính bằng 70% giá đất ở nông thôn cùng khu vực.

3. Đối với đất phi nông nghiệp, đất trụ sở cơ quan đơn vị sự nghiệp khi chuyển mục đích sử dụng thành đất ở thì phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

**Điều 5. Giá đất trồng cây hàng năm, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng**

Giá đất được quy định cho từng hạng đất, loại đất trên địa bàn tỉnh

*(Có Phụ lục số 02 kèm theo)*

**Điều 6. Phân hạng đất nông nghiệp, phân loại đất lâm nghiệp và phân vùng đất ở nông thôn**

*(Có Phụ lục số 04 kèm theo)*

**Điều 7. Xử lý chuyển tiếp**

1. Các trường hợp đã hoàn thành thủ tục và nộp tiền cấp quyền sử dụng đất trước 31/12/2008 được thực hiện theo quy định hiện hành thu tiền sử dụng đất của tỉnh có hiệu lực đến 31/12/2008.

2. Các trường hợp chưa hoàn thành hồ sơ thủ tục nộp tiền cấp quyền sử dụng đất thì chuyển sang thực hiện giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định này kể từ 01/01/2009, trừ các trường hợp phải xử lý tồn tại, được thực hiện theo quy định riêng của UBND tỉnh Lào Cai.

3. Trường hợp thuộc đối tượng bồi thường giải phóng mặt bằng:

a) Trường hợp đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, nhận tiền bồi thường, được bố trí tái định cư ở nơi ở mới thì thực hiện hoàn tất các thủ tục bồi thường và giao đất tái định cư theo quy định của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành trước 31/12/2008.

b) Trường hợp đã nhận tiền bồi thường (hoặc không nhận) và đề nghị tính lại tiền bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể để xem xét giải quyết.

- Nếu dự án đã thực hiện thống kê, phê duyệt bồi thường giải phóng mặt bằng, có kinh phí mà không nhận tiền bồi thường thì thực hiện di chuyển giải phóng mặt bằng theo quy định không phê duyệt lại.

- Nếu dự án đang chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng thì tiếp tục thực hiện và không xem xét lại.

- Nếu dự án đã thực hiện thống kê áp giá, chưa chi trả kinh phí hoặc chưa có nguồn chi trả thì áp giá và trình phê duyệt lại kinh phí bồi thường theo giá mới.

Hộ nhận đất ở khu tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định này kể từ ngày 01/01/2009.

**Điều 8. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn tổ chức thực hiện theo đúng quy định này. Tổ chức việc thẩm định phương án điều chỉnh giá đất của các huyện, thành phố trình UBND tỉnh quyết định hàng năm và khi phải điều chỉnh giá đất; Chủ trì tổ chức kiểm tra giám sát việc thực hiện giá các loại đất trên địa bàn và tổng hợp các vướng mắc phát sinh báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết theo quy định. Đồng thời có trách nhiệm tổ chức theo dõi, thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường toàn tỉnh, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và Cục thuế tỉnh thẩm định phương án phân loại đường phố, vị trí đất, hạng đất của các huyện, thành phố trình UBND tỉnh phê duyệt theo từng thời kỳ.

3. Giao Cục thuế tỉnh chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thu tiền sử dụng đất theo Quy định này.

4. UBND các huyện, thành phố chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện đảm bảo đúng Quy định này; hàng năm chủ động rà soát lập phương án điều chỉnh phân loại đường phố, vị trí lô đất, giá đất trên địa bàn gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng trước ngày 31 tháng 10 để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, trình HĐND tỉnh tại kỳ họp cuối năm.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh thì các ngành, UBND các huyện, thành phố, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

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

(đã ký)

**Nguyễn Hữu Vạn**