

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

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

Số: 37/2010/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày 24 tháng 12 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về phân loại đường phố, vị trí và giá các loại đất tại tỉnh Yên Bái năm 2011

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 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 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2009 của Chính phủ về việc phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường- Bộ Tài chính Hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2010/NQ-HĐND ngày 16 tháng 12 năm 2010 của Hội đồng nhân dân tỉnh Yên Bái về phân loại đường phố, vị trí và giá các loại đất tại tỉnh Yên Bái năm 2011;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 523/TTr-STNMT ngày 26 tháng 11 năm 2010 về việc ban hành Quy định về phân loại đường phố, vị trí và giá các loại đất tại tỉnh Yên Bái năm 2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về phân loại đường phố, vị trí và giá các loại đất tại tỉnh Yên Bái năm 2011.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 và thay thế các Quyết định sau đây:

- Quyết định số 31/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành Quy định về phân loại đường phố, vị trí và giá các loại đất tại tỉnh Yên Bái năm 2010;

- Quyết định số 19/2010/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt bổ sung, điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 31/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành Quy định về phân loại đường phố, vị trí và giá các loại đất tại tỉnh Yên Bái năm 2010;

- Quyết định số 26/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2010 của UBND tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ và Phương án bố trí tái định cư cho các chủ sử dụng bị thu hồi đất thuộc công trình điều chỉnh, mở rộng đường Trung tâm Km 5 – Trung tâm thị trấn Yên Bình, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái;

- Quyết định số 32/2010/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bổ sung giá đất tuyến đường mới mở tại thị trấn Cổ Phúc huyện Trấn Yên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Yên Bái chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- TT UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- HĐND và UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Báo Yên Bái;
- Đài PTTH tỉnh;
- Trung tâm công báo của tỉnh;
- Lưu: VT, TNMT, XD, NLN, TC, NC.

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

(đã ký)

Hoàng Thương Lượng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

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

QUY ĐỊNH

Về phân loại đường phố, vị trí và giá các loại đất tỉnh Yên Bái năm 2011
*(Kèm theo Quyết định số 37/2010/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2010
của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)*

**Chương I
NHỮNG QUI 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 thuế 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; điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi 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, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố khác nhau tương ứng.

Chương III

QUI 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, cổng 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, cổng 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 2, khoản 3 Điều này gồm chợ, nơi thu mua nông sản tập trung; đường giao thông đường bộ nêu tại khoản 2, khoản 3 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 của ngõ mà thửa đất đó tiếp giáp (nếu có).

Đường giao thông chính tại phường, thị trấn là đường giao thông có tên trong bảng giá và các tuyến đường không có tên nhưng được qui định giá trong bảng giá.

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;

b) Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, có chiều rộng ngõ lớn hơn 3 mét, 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, có chiều rộng ngõ từ 1,5m đến 3m, cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, có chiều rộng ngõ lớn hơn 3m, 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, trên đồi cao, vị trí xa 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 có chiều rộng dưới 1,5m, cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính không quá 50m;

- Thửa đất trong ngõ có chiều rộng từ 1,5m đến 3m, cách chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính từ trên 50m đến 200m;

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

e) Vị trí 5: áp dụng cho những thửa đất thuộc các vị trí còn lại, gồm đất trong ngõ sâu, trên đồi cao hoặc dưới hẻm sâu cách biệt, đi lại không thuận lợi và là những vị trí trong ngõ mà không thuộc 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

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 là đường giao thông có tên trong bảng giá đất và các tuyến đường không có tên nhưng được quy định giá trong bảng giá.

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 với chỉ giới hành lang an toàn của đường giao thông chính;

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

c) Vị trí 3: áp dụng đối với các thửa đất không thuộc vị trí 1 và vị trí 2.

Chương IV

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 8. Nguyên tắc áp dụng giá đất

1. Giá của thửa đất ở có chiều sâu lớn

Trường hợp một thửa đất ở giáp mặt tiền của đường giao thông có tên trong bảng giá đất mà có chiều sâu lớn hơn 20m thì giá đất từng phần theo chiều sâu 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;

e) Các thửa đất tiếp giáp đường không có tên trong bảng giá thì không phân theo chiều sâu theo các điểm a, b, c, d khoản này.

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

Trường hợp một thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, giáp mặt tiền của đường giao thông có tên trong bảng giá đất mà có chiều sâu lớn thì giá đất từng phần theo chiều sâu kể từ chỉ giới hành lang an toàn của đoạn đường đó được qui định như sau:

a) Diện tích của 30m đầu tiên tính bằng 100% giá đất 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 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 vị trí 1 của đoạn đường đó;

d) Diện tích của chiều sâu từ trên 90m tính bằng 30% giá đất vị trí 1 của đoạn đường đó;

e) Các thửa đất tiếp giáp đường không có tên trong bảng giá thì không phân theo chiều sâu theo các điểm a, b, c, d khoản này.

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

Một chủ sử dụng đất có nhiều thửa đất liền kề nhau, trong đó có ít nhất một thửa giáp mặt tiền của đường giao có tên trong bảng giá đất 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 ở (nếu có) xác định theo khoản 1 Điều này. Không áp dụng tính hệ số theo chiều sâu đối với các thửa đất nông nghiệp.

4. Thửa đất có một cạnh tiếp giáp mặt tiền của đường đi gồm: tuyến đường giao thông chính; đường nhánh, ngõ của đường giao thông chính hoặc 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. Trường hợp một thửa đất nằm trên đường nối trực tiếp với nhiều tuyến đường giao thông có giá đất khác nhau thì giá đất của thửa đất đó được xác định theo tuyến đường giao thông gần nhất.

Điểm giới hạn các loại đường để xác định giá đất 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.

6. Các thửa đất nông nghiệp 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.

7. 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, trừ đất khai thác khoáng sản, công trình thủy điện và các trường hợp tại khoản 2 Điều này, áp dụng đối với đất đã có mặt bằng.

2. Trường hợp đất phi nông nghiệp chưa có mặt bằng thì xác định giá đất như sau:

a) Trường hợp Nhà nước giao đất mới cho hộ gia đình, cá nhân không qua đấu giá quyền sử dụng đất, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ thiết kế san tạo được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đơn giá xây dựng cơ bản do Ủy ban nhân dân tỉnh qui định tại thời điểm thu tiền sử dụng đất để xác định và trừ chi phí san, đắp mặt bằng của người được giao đất mới theo chi phí thực tế nhưng mức được trừ tối đa là 40% giá trị diện tích đất ở cần phải san tạo tính theo giá đất tại qui định này đối với thửa đất tại phường, thị trấn; được trừ tối đa là 50% giá trị diện tích đất ở cần phải san tạo tính theo giá đất tại qui định này đối với thửa đất tại xã;

b) Trường hợp Nhà nước giao đất mới cho hộ gia đình, cá nhân theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại các thửa đất chưa có mặt bằng, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ tạo lập quỹ đất đấu giá căn cứ vào dự toán thiết kế san đắp mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, căn cứ vào đơn giá xây dựng cơ bản do Ủy ban nhân dân tỉnh qui định, căn cứ các chính sách bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại thời điểm tạo lập quỹ đất để tổ chức giải phóng mặt bằng, san, đắp mặt bằng và thực hiện khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường ở khu vực liền kề (đối với đất đã có mặt bằng) tại thời điểm tổ chức đấu giá để xây dựng giá sàn đấu giá, nhưng giá sàn không được thấp hơn giá đất tại Quy định này.

Tổng chi phí giải phóng mặt bằng, san, đắp mặt bằng được trừ vào nguồn thu tiền giao đất qua đấu giá quyền sử dụng đất theo mức chi phí thực tế nhưng mức được trừ tại phường, thị trấn tối đa là 40% số tiền sử dụng đất thu được qua đấu giá

tương ứng với diện tích đất ở cần phải san tạo; tại xã mức được trừ tối đa là 50% số tiền sử dụng đất thu được qua đấu giá tương ứng với diện tích đất ở cần phải san tạo.

Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư tạo lập quỹ đất phải chịu trách nhiệm về hiệu quả đầu tư của mình theo qui định của pháp luật;

c) Trường hợp Nhà nước giao đất mới cho hộ gia đình, cá nhân theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại những tuyến đường mới được xây dựng mà giá đất tại các tuyến đường đó chưa có trong bảng giá đất hoặc các tuyến đường mới được đầu tư nâng cấp, cải tạo mà giá đất tại các tuyến đường đó chưa được điều chỉnh, thì thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất theo Điều 18 Quy định này;

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được xét công nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc chuyển mục đích đất nông nghiệp sang làm đất phi nông nghiệp thì thực hiện như sau:

- Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp mà người sử dụng đất đã tự ý chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp, nay phù hợp với quy hoạch, hộ gia đình, cá nhân được xét công nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp thì không được trừ chi phí san tạo mặt bằng;

- Đối với những thửa đất nông nghiệp chưa có mặt bằng (đất đồi cao, đất hùm sâu), nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích đất sang làm đất phi nông nghiệp thì thực hiện như sau:

+ Trường hợp thửa đất thuộc các phường tại thành phố Yên Bái, thị xã Nghĩa Lộ, thửa đất tại các thị trấn, có thiết kế san tạo mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ chi phí san lấp mặt bằng theo thiết kế, nhưng chỉ được trừ tối đa là 40% giá trị diện tích đất cần phải san tạo tính theo giá đất phi nông nghiệp được chuyển mục đích;

+ Trường hợp thửa đất thuộc các xã mà có thiết kế san tạo mặt bằng được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc không có thiết kế được duyệt nhưng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về khối lượng đào, đắp (Ủy ban nhân dân xã phải chịu trách nhiệm về xác nhận này), thì được trừ chi phí san lấp mặt bằng thực tế nhưng mức trừ tối đa là 50% giá trị diện tích đất cần phải san tạo tính theo giá đất phi nông nghiệp được chuyển mục đích.

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 sàn đấu giá, nhưng giá sàn không được thấp hơn giá đất tại Quy định này.

4. Khi giao đất cho tổ chức 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 thì phải khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường ở khu vực liên kề tại thời điểm tổ chức đấu giá để xây dựng giá sàn đấu giá nhưng không được thấp hơn giá đất tại Quy định này, giá đất tính thu tiền là giá trúng đấu giá.

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/m² 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; thửa đất nằm trong khu dân cư nông thôn, 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 qui hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có qui hoạch thì xác định theo hiện trạng ranh giới thửa đất có nhà ở ngoài cùng.

7. 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.

8. Giá các loại đất rừng phòng hộ, đất rừng tự nhiên sản xuất, đất rừng đặc dụng được tính bằng 80% giá đất trồng rừng sản xuất có cùng loại vị trí.

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

1. Giá đất ở tại thành phố Yên Bái qui định tại Bảng 2.
2. Giá đất ở tại thị xã Nghĩa Lộ qui định tại Bảng 3.
3. Giá đất ở tại huyện Yên Bình qui định tại Bảng 4.
4. Giá đất ở tại huyện Trấn Yên qui định tại Bảng 5.
5. Giá đất ở tại huyện Văn Chấn qui định tại Bảng 6.
6. Giá đất ở tại huyện Văn Yên qui định tại Bảng 7.
7. Giá đất ở tại huyện Lục Yên qui định tại Bảng 8.
8. Giá đất ở tại huyện Trạm Tấu qui định tại Bảng 9.
9. Giá đất ở tại huyện Mù Cang Chải qui 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 giáp đường phố.
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 qui định bằng 40% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 2 qui 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 qui định bằng 30% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 3 qui 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 qui định bằng 20% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 4 qui 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 qui định bằng 10% giá đất vị trí 1; đối với các thị trấn, giá đất vị trí 5 qui định bằng 8% giá đất vị trí 1.
6. Giá đất ở tối thiểu tại đô thị

Qui 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 120.000đồng/m²; các phường thuộc thị xã Nghĩa Lộ giá đất ở tối thiểu là 50.000đồng/m²; các thị trấn giá đất ở tối thiểu là 40.000đồng/m².

Nếu giá đất tại các vị trí tính theo tỷ lệ so với vị trí 1 qui 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 có ít nhất một mặt giáp với đường giao thông có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Qui định này.
2. Giá đất vị trí 2: Đối với các xã thuộc thành phố Yên Bái và thị xã Nghĩa Lộ, giá đất ở vị trí 2 qui định bằng 40% giá đất ở vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất ở vị trí 2 qui định bằng 50% giá đất ở 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 ở vị trí 3 qui định bằng 30% giá đất ở vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất ở vị trí 3 qui định bằng 30% giá đất ở vị trí 1.
4. Giá đất ở tối thiểu tại nông thôn

Quy định giá đất ở tối thiểu tại các xã là 35.000đồng/m².

Nếu giá đất tại các vị trí tính theo tỷ lệ so với vị trí 1 qui định tại khoản 2, 3 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 đất do Nhà nước giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bằng 0,7 lần giá đất ở có cùng vị trí.

2. Giá các vị trí đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các phường, thị trấn và các xã xác định như sau:

a) Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các phường, thị trấn: Giá đất các vị trí bằng 0,7 lần giá đất ở có cùng vị trí;

b) Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các xã thì giá đất các vị trí như sau:

- Giá đất vị trí 1: Tính bằng 0,7 lần giá đất ở vị trí 1 nhưng không vượt quá 1.575.000đồng/m²;

- Giá đất vị trí 2: Tính bằng 0,35 lần giá đất ở vị trí 1 nhưng không vượt quá 551.250đồng/m²;

- Giá đất vị trí 3: Tính bằng 0,21 lần giá đất ở vị trí 1 nhưng không vượt quá 330.750đồng/m².

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 84.000đồng/m²; tại các phường của thị xã Nghĩa Lộ là 35.000đồng/m²; tại các thị trấn là 28.000đồng/m²; tại các xã là 24.500đồng/m².

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.

5. Đối với đất để thực hiện các dự án đầu tư tại các khu thương mại, dịch vụ, khu công nghiệp, tại các đầu mối giao thông chính thì thực hiện theo qui định tại khoản 4 Điều 9 Quy định này.

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 cộng 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 với 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.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Xử lý tồn tại

1. Các trường hợp đã hoàn chỉnh hồ sơ kê khai, nộp các khoản thu liên quan đến đất theo qui định hiện hành mà cơ quan Thuế đã có thông báo nộp tiền trước ngày 01/01/2011 thì xác định giá đất theo qui định tại thời điểm có thông báo nộp tiền.

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.

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 hoá 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, các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã nơi có đất để điều tra, khảo sát xây dựng giá của từng thửa đất, khu 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 thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm quyết định thu hồi đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã nơi có đất tổ chức điều tra, khảo sát xây dựng giá đất cho từng thửa đất, khu đất; 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 có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất của từng thửa đất, khu 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 thửa đất, khu đất cụ thể 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 qui 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 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)

Hoàng Thương Lượng