

**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 tại tỉnh Yên Bái năm 2010

(Kèm theo Quyết định số 31 /2009/QĐ-UBND ngày 31 /12 /2009

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, 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai năm 2003;

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; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai và việc thực hiện các nội dung tại khoản 1 Điều 1 Quy định này.

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. Đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ; có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất. Các loại đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 đến loại 4 áp dụng đối với đất không ở trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

3. 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 tương ứng.

Chương III

QUI ĐỊNH VỀ VỊ TRÍ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 5. Vị trí đất nông nghiệp

1. Căn cứ xác định vị trí đất nông nghiệp

Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất nông nghiệp khác, giá đất được phân theo vị trí từ vị trí 1 đến vị trí 3.

Vị trí của thửa đất được xác định căn cứ vào yếu tố sau:

a) Khoảng cách từ nơi sản xuất tới thị trường tiêu thụ nông sản phẩm.

Thị trường tiêu thụ nông sản phẩm gồm: Chợ nông thôn, chợ đô thị, nơi thu mua nông sản tập trung.

b) Khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông, ga đường sắt, bến bãi đường thủy tính theo đường đi thực tế.

Đường giao thông bao gồm đường bộ có độ rộng để sử dụng các phương tiện vận tải từ xe trâu, bò kéo hoặc tương đương trở lên;

c) Khoảng cách từ nơi sản xuất đến nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất

Nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất được xác định theo ranh giới ngoài cùng của khu dân cư gần nhất.

2. Vị trí đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp phân thành 3 vị trí

a) Vị trí 1: Gồm những thửa đất được xác định trên cơ sở đảm bảo có từ 1 đến 3 yếu tố sau:

- Có khoảng cách đến 1.000 m (theo đường đi thực tế) so với nơi cư trú của

- Có khoảng cách đến 600 m (theo đường đi thực tế) so với thị trường tiêu thụ nông sản phẩm (khoảng cách được xác định đến giữa cổng chợ chính, nơi thu mua nông sản tập trung);

- Có khoảng cách đến 500 m (theo đường đi thực tế) đến tim đường giao thông đường bộ, bến bãi đường thủy, cổng ga.

b) Vị trí 2: Gồm những thửa đất được xác định trên cơ sở đảm bảo có từ 1 đến 3 yếu tố sau:

- Có khoảng cách từ trên 1.000 m đến 2.000 m (theo đường đi thực tế) so với nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất;

- Có khoảng cách từ trên 600 m đến 1.000 m (theo đường đi thực tế) so với thị trường tiêu thụ nông sản phẩm (khoảng cách được xác định đến giữa cổng chợ chính, nơi thu mua nông sản tập trung);

- Có khoảng cách từ trên 500 m (theo đường đi thực tế) đến tim đường giao thông đường bộ, bến bãi đường thủy, cổng ga.

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

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

Đất phi nông nghiệp gồm đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không kinh doanh và đất phi nông nghiệp khác. Căn cứ vào khoảng cách giữa thửa đất đối với tuyến đường giao thông có tên trong bảng giá đất, được quy định giá đất trực tiếp mà không xác định giá đất bằng một tỷ lệ phần trăm nhất định so với những tuyến đường khác trong cùng khu vực (sau đây gọi tắt là đường giao thông chính) để xác định vị trí của từng thửa đất.

phường và thị trấn có 5 loại vị trí như sau:

1. Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất liền cạnh đường phố, có ít nhất một mặt giáp đường phố.

2. Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường phố, có chiều rộng ngõ lớn hơn 3 mét, có điều kiện kinh doanh, sinh hoạt thuận lợi, cách chỉ giới hành lang đường phố chính không quá 50 mét.

3. Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường phố, có điều kiện kinh doanh, sinh hoạt kém hơn vị trí 2 cụ thể:

- + Thửa đất trong ngõ của đường phố, có chiều rộng ngõ từ 1,5 m đến 3 m, cách chỉ giới hành lang đường phố không quá 50 m.

- + Thửa đất trong ngõ của đường phố, có chiều rộng ngõ lớn hơn 3 m, cách chỉ giới hành lang đường phố từ trên 50 m đến 200 m.

4. Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ sâu, trên đồi cao, vị trí xa đường giao thông, có điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 3, đi lại không thuận lợi, cụ thể:

- Thửa đất trong ngõ có chiều rộng dưới 1,5 m, cách chỉ giới hành lang đường phố chính không quá 50 m;

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

- Thửa đất trong ngõ của vị trí 2, vị trí 3 quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này, cách chỉ giới hành lang đường phố chính không quá 200 m.

5. 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, những vị trí còn lại 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

Đất phi nông nghiệp gồm đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không kinh doanh. Căn cứ vào khoảng cách giữa thửa đất với đường giao thông chính để xác định vị trí của từng thửa đất. Đất phi nông nghiệp tại các xã có 3 vị trí như sau:

1. 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 Quyết định này.

2. Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất ở trong ngõ của đường giao thông có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định này, ngõ có chiều rộng lớn hơn 3 m, cách chỉ giới hành lang đường giao thông không quá 50 m;

3. 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. Hệ số thửa đất ở

Trường hợp một thửa đất ở giáp mặt tiền của đường giao thông có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này mà có chiều sâu lớn thì giá đất từng phần của thửa đất đó được xác định theo hệ số so với giá đất vị trí 1 của loại đất đó, tương ứng với chiều sâu thửa đất, kể từ chỉ giới hành lang đường giao thông như sau:

- 20 m đầu tiên hệ số bằng 1;
- Từ trên 20 m đến 40 m tiếp theo hệ số bằng 0,5;
- Từ trên 40 m đến 60 m tiếp theo hệ số bằng 0,3;
- Từ trên 60 m hệ số bằng 0,2.

2. Hệ số thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Trường hợp một thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở giáp mặt tiền của đường giao thông trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này mà có chiều sâu lớn, thì giá đất của từng phần của thửa đất đó được xác định theo hệ số so với

giá đất vị trí 1 của loại đất đó, tương ứng với chiều sâu thửa đất, kể từ chỉ giới hành lang đường giao thông như sau:

- 30 m đầu tiên hệ số bằng 1;
- Từ trên 30 m đến 60 m tiếp theo hệ số bằng 0,6;
- Từ trên 60 m đến 90 m tiếp theo hệ số bằng 0,5;
- Từ trên 90 m hệ số bằng 0,3.

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 thông trong bảng giá ban hành kèm theo Quy định này mà có chiều sâu lớn thì hệ số của từng phần của mỗi thửa đất ở xác định theo khoản 1 Điều này (không áp dụng đối với diện tích đất nông nghiệp).

4. Trường hợp một thửa đất có (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 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 nối trực tiếp với nhiều tuyến đường giao thông có giá đất khác nhau thì xác định giá đất theo vị trí của thửa đất đó so với tuyến đường giao thông gần nhất.

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

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.

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) theo Quy định 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 Qui 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 đối với giá trị 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 đối với giá trị 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 (giá đất tại các tuyến đường đó chưa được qui định tại Quyết định này) hoặc các tuyến đường mới được đầu tư nâng cấp (giá đất tại các tuyến đường đó chưa được điều chỉnh) thì Ủy ban nhân dân cấp huyện điều tra, xây dựng giá đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất trước khi tổ chức đấu giá (gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến thẩm định của Sở Tài chính trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh. Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân trước khi quyết định).

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:

d.1. 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;

d.2. 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 ở cần phải san tạo tính theo giá đất phi nông nghiệp tại Quy định này.

- 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 ở cần phải san tạo tính theo giá đất tại qui định này.

3. 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 đã có mặt bằng, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế (đối với đất đã có mặt bằng) 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, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 10. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất trồng lúa nước, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản quy định tại Bảng 1;

2. Giá đất bằng trồng cây hàng năm khác quy định tại Bảng 2;

3. Giá đất nương rẫy, lúa nương (trừ ruộng bậc thang) quy định tại Bảng 3;

4. Giá đất trồng cây lâu năm quy định tại Bảng 4;
5. Giá đất trồng rừng sản xuất quy định tại Bảng 5;
6. Các trường hợp sau đây được áp dụng giá đất bằng 1,25 lần giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1.

a) Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;

b) Đất nông nghiệp trong phạm vi địa giới hành chính phường; trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì phạm vi khu dân cư được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng.

c) Trường hợp các thửa đất thuộc điểm a, điểm b khoản 6 Điều này mà có giá đất lớn hơn hoặc bằng 1,25 lần giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 thì áp dụng theo giá đất của thửa đất đó (không tính hệ số 1,25 lần).

7. Giá các loại đất : rừng phòng hộ, rừng tự nhiên sản xuất, rừng đặc dụng được tính bằng 80% giá đất trồng rừng sản xuất.

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 6.
2. Giá đất ở tại thị xã Nghĩa Lộ quy định tại Bảng 7.
3. Giá đất ở tại huyện Yên Bình quy định tại Bảng 8.
4. Giá đất ở tại huyện Trấn Yên quy định tại Bảng 9.
5. Giá đất ở tại huyện Văn Chấn quy định tại Bảng 10.
6. Giá đất ở tại huyện Văn Yên quy định tại Bảng 11.
7. Giá đất ở tại huyện Lục Yên quy định tại Bảng 12.
8. Giá đất ở tại huyện Trạm Tấu quy định tại Bảng 13.
9. Giá đất ở tại huyện Mù Cang Chải quy định tại Bảng 14.
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 phi nông nghiệp tại đô thị

1. Giá đất vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất ở liền cạnh đường phố, có ít nhất một mặt 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 các với 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

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 để tính giá đất mà giá đất thấp hơn giá đất tối thiểu thì giá đất được áp dụng bằng giá đất tối thiểu.

Qui định giá tối thiểu cụ thể như sau: Đối với các phường thuộc thành phố Yên Bái giá đất tối thiểu là 120.000 đ/m²; các phường thuộc thị xã Nghĩa Lộ giá đất tối thiểu là 50.000 đ/m²; các thị trấn giá đất tối thiểu là 40.000 đ/m²;

Điều 13. Giá các vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn

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 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 qui định bằng 40% giá đất vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất vị trí 2 qui 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 qui định bằng 30% giá đất vị trí 1; đối với các xã thuộc các huyện, giá đất vị trí 3 qui định bằng 30% giá đất vị trí 1.

4. Giá đất ở tối thiểu tại nông thôn

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 được áp dụng hệ số để tính giá đất mà giá đất thấp hơn giá đất tối thiểu thì được áp dụng bằng giá đất tối thiểu.

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

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

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định theo hệ số so với giá đất ở liền kề có cùng vị trí được xác định như sau:

1. Trường hợp đất do Nhà nước giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, giá đất bằng 0,7 lần giá đất ở có cùng vị trí.

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 để tính giá đất mà giá đất thấp hơn giá đất tối thiểu thì được áp dụng bằng giá đất tối thiểu.

Giá tối thiểu được quy định như sau: Tại các phường của thành phố Yên Bái giá đất tối thiểu là 84.000 đồng/m²; tại các phường của thị xã Nghĩa Lộ giá đất tối thiểu là 35.000 đồng/m²; tại các thị trấn giá đất tối thiểu là 28.000 đồng/m²; tại các xã giá đất tối thiểu là 24.500 đồng/m².

2. 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.

3. 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 Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào từng dự án cụ thể và điều kiện thực tế tại thời điểm thu hồi đất để quy định giá đất cho phù hợp.

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 IV 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 01/01/2010 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 03/12/2004 của Chính Phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 18. Điều chỉnh giá đất

1. Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất trên thị trường trong điều kiện bình thường tại những địa bàn nhất định có biến động so với giá đất tại Quy định này do điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức điều tra khảo sát giá đất thực tế và lập văn bản gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến thẩm định của Sở Tài chính trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh. Trên cơ sở phương án trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xin ý kiến thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi ban hành quyết định điều chỉnh giá đất và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất.

2. 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, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi 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 cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ

phần hóa 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 cấp huyện căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thông qua Sở Tài chính thẩm định.

Điều 19. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, sở Xây dựng và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này và có trách nhiệm tổng hợp các kiến nghị của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đề nghị điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

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. Trường hợp giá đất có biến động hoặc 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