

STT	Nội dung
	<b>Chính sách tỉnh Yên Bái (trước sáp nhập)</b>
<b>1</b>	<b>Quyết định số 12/2024/QĐ-UBND ngày 30/8/2024</b>
	<b>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</b>
	<p>1. Bảng giá đất tại Quy định này thực hiện trong 05 năm, từ năm 2020 cho đến năm 2024 và được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025, là căn cứ để thực hiện các nội dung sau:</p> <p>a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;</p> <p>c) Tính thuế sử dụng đất;</p> <p>d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;</p> <p>e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;</p> <p>g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;</p> <p>h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;</p> <p>k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;</p> <p>l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;</p> <p>m) Tính tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp;</p> <p>n) Tính tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa đối với người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước;</p> <p>o) Tính tiền sử dụng đất để giao tái định cư;</p> <p>ô) Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;</p>

	<p>o) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam;</p> <p>p) Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích;</p> <p>q) Các trường hợp áp dụng Bảng giá đất khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. 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.</p>
<b>2</b>	<b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019</b>
	<b>Điều 2. Đối tượng áp dụng</b>
	1. 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.
<b>3</b>	<b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019; Quyết định 33/2023/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày 01/01/2024 (sửa đổi Khoản 2)</b>
	<b>Điều 3. Xác định loại xã và loại đô thị</b>
	1. Trong xây dựng bảng giá đất, đối với đất nông nghiệp; đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn:
	a) Toàn bộ các xã trên địa bàn tỉnh Yên Bái là loại xã miền núi;
	b) Đối với đất nông nghiệp tại các phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Yên Bái được xác định như tại các xã (là loại xã miền núi).
	2. Tỉnh Yên Bái có 03 loại đô thị: Thành phố Yên Bái là đô thị loại II; thị xã Nghĩa Lộ là đô thị loại IV; các thị trấn thuộc huyện là đô thị loại V
<b>4</b>	<b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019</b>
	<b>Điều 4. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất</b>

	Việc xác định khu vực để xây dựng bảng giá đất đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và các loại đất phi nông nghiệp khác theo từng xã được chia thành 2 khu vực quy định như sau:
	Khu vực 1: Là các thửa đất tiếp giáp đường giao thông đường bộ, có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, bao gồm tất cả các thửa đất thuộc vị trí 1 theo quy định này;
	Khu vực 2: Là khu vực còn lại trong địa giới hành chính xã, bao gồm các thửa đất không thuộc vị trí 1 theo quy định này.
<b>5</b>	<b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019; Quyết định 25/2025/QĐ-UBND</b>
	<b>Điều 5. Vị trí đất nông nghiệp</b>
	Đất nông nghiệp có 3 vị trí như sau:
	Loại đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024.
	Đất nông nghiệp có 3 vị trí như sau:
	1. Vị trí 1: Gồm những thửa đất có ít nhất 1 trong 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 dân cư gần nhất không vượt quá 1.000 m;
	b) Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến giữa cổng chính của chợ hoặc điểm tiêu thụ nông sản tập trung không vượt quá 600 m;
	c) Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến tim đường giao thông đường bộ, ranh giới bên bãi đường thủy, ranh giới bên bãi đường bộ, cổng chính ga tàu không vượt quá 500 m.
	2. Vị trí 2: Gồm những thửa đất có ít nhất 1 trong 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 dân cư gần nhất từ trên 1.000 m đến 2.000 m;

	<p>b) Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến giữa công chính của chợ hoặc điểm tiêu thụ nông sản tập trung từ trên 600 m đến 1.000 m;</p> <p>c) Có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến tim đường giao thông đường bộ, ranh giới bên bãi đường thủy, ranh giới bên bãi đường bộ, công ga tàu từ trên 500 m đến 1.000 m.</p>
	<p>3. Vị trí 3: Gồm những thửa đất không thuộc vị trí 1, vị trí 2.</p>
	<p>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.</p>
<b>6</b>	<p><b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 0/12/2019; Quyết định 25/2025/QĐ-UBND</b></p>
	<p><b>Điều 6. Vị trí đất phi nông nghiệp</b></p>
	<p>1. Loại đất phi nông nghiệp tại Quy định này thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024.</p>
	<p>2. Căn cứ để xác định vị trí thửa đất phi nông nghiệp 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 giao thông 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. Đường giao thông chính tại xã là đường giao thông có trong Bảng giá đất, trừ đường liên thôn khác còn lại.</p>
	<p>3. Các vị trí của đất phi nông nghiệp</p>
	<p>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.</p>
	<p>Đối với thửa đất không tiếp giáp với chỉ giới hành lang đường vì bị ngăn cách bởi suối, kênh, mương và thủy hệ 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.</p>

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.

Thửa đất phi nông nghiệp trong phạm vi cách chỉ giới hành lang đường không quá 20m, không tiếp giáp với chỉ giới hành lang đường vì ngăn cách bởi thửa đất nông nghiệp của cùng một chủ sử dụng 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. Phần diện tích theo chiều sâu trên 20m tính từ chỉ giới hành lang đường được áp dụng theo Khoản 1 Điều 7 Quy định này.

b) Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ 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 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 là thuộc một trong các yếu tố sau:

- Thửa đất trong ngõ của đường giao thông chính, chiều rộng ngõ từ 2,5m 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, 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, có mức độ thuận lợi cho đi lại và sinh hoạt kém hơn vị trí 3, cụ thể là thuộc một trong các yếu tố sau:

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

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

- Thừa đất trong các 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.

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.

**Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019;  
Quyết định 25/2025/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày  
19/05/2025; Quyết định 13/2023/QĐ-UBND có hiệu lực từ  
ngày 30/05/2023.**

## **Điều 7. Nguyên tắc áp dụng giá đất**

1. Thửa đất phi nông nghiệp mà có chiều sâu lớn hơn 20 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 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 phi nông nghiệp không tiếp giáp với đường giao thông có trong bảng giá đất và thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp với đường liên thôn khác tại các xã thì không chia chiều sâu theo các Điểm a, b, c và d Khoản này;

e) Đối với việc xác định giá các thửa đất có chiều sâu thửa đất lớn và hình thể đặc thù thì giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan có liên quan xem xét, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định;

g) 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. 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 có cùng mục đích sử dụng đất 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 Điều này. Đối với thửa đất khi được xác định theo giá đất nông nghiệp thì thực hiện theo Khoản 6 Điều này.

3. 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 từ hai đoạn, hai vị trí có giá khác nhau trở lên thì lấy đường vuông góc với tim của đường đi (tại điểm giới hạn của hai đoạn, hai vị trí có giá khác nhau) làm ranh giới để phân chia thửa đất đó làm các phần và xác định diện tích của từng phần để áp giá theo đoạn hoặc vị trí tương ứng.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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



8. Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

**Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019;  
Quyết định 25/2025/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày  
19/05/2025**

**Điều 8. 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 phải đào, đắp để có 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 định (theo quy định phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh), Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, 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.

Trường hợp tổ chức sử dụng đất đề nghị xác định chi phí đào, đắp mặt bằng để áp dụng hệ số giá đất khi đã thực hiện xong việc đào, đắp mà chi phí đào, đắp theo hóa đơn, chứng từ thực tế thấp hơn so với thiết kế, dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định thì lấy chi phí đào, đắp theo hồ sơ hoàn công, hóa đơn, chứng từ thực tế để tính.

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

<p>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 định (Phòng Quản lý đô thị thành phố Yên Bái, thị xã Nghĩa Lộ; 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;</p>
<p>c) Trường hợp người được giao đất, cho thuê 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;</p>
<p>d) Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan hướng dẫn về hồ sơ, trình tự, thủ tục thẩm định thiết kế, dự toán và xác định chi phí đào, đắp mặt bằng để áp dụng hệ số giá đất.</p>
<p><b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019</b></p>
<p><b>Điều 9. Giá đất nông nghiệp</b></p>
<p>1. Giá các loại đất nông nghiệp được quy định tại Bảng 1 ban hành kèm theo Quy định này.</p>
<p>2. Đối với đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, thị trấn:</p>
<p>- Giá đất rừng sản xuất trong địa giới hành chính phường là 21.000 đồng/m<sup>2</sup>.</p>
<p>- Giá đất nông nghiệp (trừ đất rừng sản xuất) trong địa giới hành chính phường cao hơn mức giá đất nông nghiệp cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất 5.000 đồng/m<sup>2</sup>.</p>
<p>- Giá đất nông nghiệp (trừ đất rừng sản xuất) trong địa giới hành chính thị trấn cao hơn mức giá đất nông nghiệp cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất 4.000 đồng/m<sup>2</sup>.</p>
<p>3. Giá đất nông nghiệp (trừ đất rừng sản xuất) trong khu dân cư thuộc địa giới hành chính xã cao hơn mức giá đất nông nghiệp cùng vị trí quy định trong Bảng giá đất 2.000 đồng/m<sup>2</sup>.</p>
<p>4. Giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng bằng 0,8 lần giá đất rừng sản xuất có cùng vị trí.</p>
<p>5. Giá đất nông nghiệp khác tính bằng 1,5 lần giá đất trồng cây lâu năm có cùng vị trí.</p>

	<b>Quyết định số 12/2024/QĐ – UBND và Quyết định số 25/2025/QĐ – UBND</b>
	<b>Điều 10. Giá đất ở</b>
	<b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019</b>
	<b>Điều 11. Giá đất của các vị trí đất ở tại phường, thị trấn</b>
	<p>1. Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Điều 10 quy định này. Trường hợp thửa đất có chiều sâu lớn thì áp dụng quy định tại Điều 7 Quy định này.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
	6. Giá đất ở tối thiểu tại đô thị
	<p>a) Đối với các phường thuộc thành phố Yên Bái giá đất tối thiểu là 250.000 đồng/m<sup>2</sup>; các phường thuộc thị xã Nghĩa Lộ</p>

thieu la 250.000 dong/m<sup>2</sup>; cac phuong thuc thi xa Nghia Lo gia dat toi thieu la 200.000 dong/m<sup>2</sup>; cac thi tran gia dat toi thieu la 150.000 dong/m<sup>2</sup>;

b) Trường hợp 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 được áp dụng hệ số mà giá đất thấp hơn giá đất ở tối thiểu thì áp dụng bằng giá đất ở tối thiểu quy định tại điểm a khoản này.

## **Điều 12. Giá đất của các vị trí đất ở tại các xã**

1. Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Điều 10 Quy định này. Trường hợp thửa đất có chiều sâu lớn thì áp dụng quy định tại Điều 7 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 150.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất ở tối thiểu tại các xã còn lại là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.

	<p>b) Trường hợp giá đất ở 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 ở thấp hơn giá đất ở tối thiểu thì áp dụng bằng giá đất ở tối thiểu quy định tại Điểm a Khoản này.</p>
	<p><b>Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019</b></p>
	<p><b>Điều 13. Giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở</b></p>
	<p>1. Giá đất sử dụng vào các mục đích như: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, đất an ninh, đất xây dựng công trình sự nghiệp không kinh doanh được tính bằng giá đất ở có cùng vị trí.</p>
	<p>2. Giá đất xây dựng công trình sự nghiệp có kinh doanh được tính bằng 0,8 lần giá đất ở có cùng vị trí.</p>
	<p>3. Giá đất thương mại, dịch vụ được tính bằng 0,8 lần giá đất ở có cùng vị trí.</p>
	<p>4. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được tính bằng 0,6 lần giá đất ở có cùng vị trí, trừ giá đất trong các khu, cụm công nghiệp quy định tại Khoản 8 Điều này.</p>

	<p>5. Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng không kinh doanh là 15.000 đồng/m<sup>2</sup>.</p>
	<p>Giá đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.</p>
	<p>6. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng tính bằng 0,5 lần giá đất nuôi trồng thủy sản.</p>
	<p>Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản là 8.000 đồng/m<sup>2</sup>.</p>
	<p>Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng thủy sản được tính bằng giá đất phi nông nghiệp cùng vị trí.</p>
	<p>7. Giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.</p>

	8. Giá đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại Bảng 11 ban hành kèm theo Quy định này và áp dụng
	9. 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 giá đất ở có cùng vị trí.
	10. Giá đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng bằng 0,5 lần giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.
	11. Trường hợp giá đất tại các vị trí tính theo tỷ lệ so với vị trí 1 hoặc giá đất trong 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 tối thiểu như sau:
	a) Giá đất sử dụng vào các mục đích: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, đất an ninh, đất xây dựng công trình sự nghiệp không kinh doanh được tính bằng giá đất ở tối thiểu;
	b) Giá đất xây dựng công trình sự nghiệp có kinh doanh; đất thương mại, dịch vụ tối thiểu: Bằng 0,8 lần giá đất ở tối thiểu;
	c) Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tối thiểu: Bằng 0,6 lần giá đất ở tối thiểu;
	d) Giá các loại đất phi nông nghiệp khác còn lại tối thiểu: Bằng 0,5 lần giá đất ở tối thiểu.
	<b>Điều 14. Giá đất chưa sử dụng</b>
	1. Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng giá đất được xác định bằng 0,8 lần 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 giá của loại đất đó cùng vị trí.

**chính sách**

**Chính sách tỉnh Lào Cai (trước sáp nhập)**

**Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và  
Quyết định số 34/2025/QĐ - UBND**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

2. Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Lào Cai được áp cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024



<b>Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và Quyết định số 34/2025/QĐ – UBND.</b>
<b>Điều 2. Đối tượng áp dụng</b>
1. Tổ chức, cá nhân thuộc các trường hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Quy định này.
2. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.
<b>Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019</b>
<b>Điều 3. Xác định loại đô thị, xác định loại xã, xác định khu vực đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn</b>
2. Xác định loại xã
Toàn bộ các phường, xã, thị trấn trên địa bàn tỉnh Lào Cai là xã miền núi.
1. Xác định loại đô thị
- Thành phố Lào Cai: Đô thị loại II.
- Các phường thuộc thị xã Sa Pa: Đô thị loại IV.
- Các thị trấn thuộc các huyện: Đô thị loại V.
- Xã Si Ma Cai: Đô thị loại V (theo Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 05/9/2011 của UBND tỉnh Lào Cai).
<b>Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019</b>
<b>Khoản 3 Điều 3. Xác định khu vực</b>

3. Việc xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn theo từng xã được chia thành 2 khu vực quy định như sau:

**Khu vực 1:** là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất.

**Khu vực 2:** Là khu vực còn lại trong địa giới hành chính xã.

**Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019**

Không quy định vị trí đất nông nghiệp. Hiện quy định giá đất nông nghiệp của từng xã, phường.

**Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019**

Vị trí đất phi nông nghiệp của tỉnh Lào Cai không quy định nguyên tắc chia vị trí do trong Bảng giá đất có giá đất của từng ngõ, đối với ngõ chưa có tên trong bảng giá đất thì căn cứ vào các ngõ còn lại để xác định giá đất.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; Quyết  
định 34/2025/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày 15/03/2025**

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung của Bảng giá đất 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Lào Cai, cụ thể như sau:**

1. Trong cùng một thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với phần đất dành cho đường bộ thì các vị trí của thửa đất được xác định như sau:

a) Vị trí 1: Được tính từ chỉ giới đường đỏ đến 20m;

b) Vị trí 2: Được tính từ trên 20m đến 30m;

c) Vị trí 3: Được tính từ trên 30m đến 40m;

d) Vị trí 4: Được tính từ trên 40m.

2. Xác định giá đất của từng vị trí trong thửa đất như sau:

a) Vị trí 1: Bằng 100% giá đất được quy định tại Bảng giá đất;

b) Vị trí 2: Tính bằng 50% so với vị trí 1;

c) Vị trí 3: Tính bằng 35% so với vị trí 1;

d) Vị trí 4: Tính bằng 20% so với vị trí 1.

3. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều tuyến đường, phố thì giá đất vị trí 1 được tính theo đường, phố có giá cao nhất; giá đất tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 (nếu có) tính theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng phải đảm bảo không thấp hơn giá của những tuyến đường khác mà các vị trí này tiếp giáp.

4. Trường hợp thửa đất chỉ tiếp giáp với một tuyến đường, phố, nếu giá đất tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 (nếu có) tính theo quy định tại khoản 2 Điều này mà có giá thấp hơn các vị trí đất còn lại trên địa bàn xã, phường, thị trấn có thửa đất đó thì phải xác định theo giá các vị trí đất còn lại.”

#### **Tại Điều 4. Xác định giá đất**

2. Xác định giá đất đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ:

a) Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ giá đất được quy định cụ thể cho từng loại đô thị, huyện, thành, thị.

b) Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, khu công nghiệp - thương mại và các cụm tiểu thủ công nghiệp giá đất quy định cho từng khu công nghiệp, khu công nghiệp - thương mại và các cụm tiểu thủ công nghiệp.

c) Đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với phần đất dành cho đường bộ và chiều sâu lớn thì giá đất được tính theo từng vị trí của thửa đất, trong đó giá đất cho vị trí 1 bằng giá trong Bảng giá đất, giá đất của các vị trí tiếp theo giảm dần theo từng vị trí.

d) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều tuyến đường, phố thì giá đất được tính theo đường, phố có giá cao nhất (mặt đường chính). Giá đất tại vị trí 2, 3, 4 (nếu có) tính theo nguyên tắc tại điểm c Khoản này nhưng phải đảm bảo cao hơn hoặc bằng giá của mặt đường phụ có giá cao nhất mà các vị trí này tiếp giáp.

**Không quy định**



**Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019**

Quy định giá đất nông nghiệp cụ thể đối với từng xã, phường

**Quyết định số 34/2025/QĐ-UBND**

**Bảng giá đất**

**Không quy định**

Không quy định do tỉnh Lào Cai không chia vị trí đất ở

Không quy định giá đất ở tối thiểu

**Không quy định**

Không quy định do tỉnh Lào Cai không chia vị trí đất ở

Quy định cụ thể giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với từng mã đoạn đường: tính bằng 60% đất ở trên địa bàn phường; bằng 50 % đất ở trên địa bàn thị trấn, xã tại thành phố; bằng 40% đất ở trên địa bàn xã còn lại
Quy định cụ thể giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với từng mã đoạn đường: tính bằng 40% đất ở trên địa bàn phường, thị trấn, xã tại thành phố Lào Cai; bằng 30 % đất ở trên địa bàn xã còn lại
<b>Điều 14 (QB 34) Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất phi nông nghiệp khác</b>
Được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Không quy định

Điều 17. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ được xác định bằng giá đất thương mại, dịch vụ liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quy định trong Bảng giá đất.

2. Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích sản xuất được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quy định trong Bảng giá đất.

Điều 19. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quy định trong Bảng giá đất.

2. Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quy định trong Bảng giá đất.

Điều 18. Giá đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng

Giá đất được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quy định trong Bảng giá đất.

Điều 4- khoản 2 QĐ 56 Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, khu công nghiệp -
Không quy định
Điều 18 QĐ 56
Giá đất được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quy định trong Bảng giá đất.
không quy định
<b>Điều 20. Giá đất chưa sử dụng (Quyết định số 59/2019/QĐ-UBND)</b>
Không quy định
Đối với đất chưa sử dụng. khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng được xác định bằng giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại thửa đất liền kề hoặc khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quy định trong Bảng giá đất.

<b>Nội dung đề xuất</b>
<b>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</b>
<p>Bảng giá đất lần đầu tại Nghị quyết này làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.</p>

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước.
2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan.

**Điều 3. Xác định loại xã và loại đô thị**

Bỏ không quy định nội dung này do theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ - CP thì việc xây dựng bảng giá đất tỉnh Lào Cai theo khu vực, vị trí do đó việc quy định xác định loại xã là không cần thiết.

**Điều 3. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất**



Khu vực trong Bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính xã, phường, được chia thành 2 khu vực quy định như sau:

1. Khu vực 1: Là khu vực có khả năng sinh lợi cao và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi thuộc địa giới hành chính các phường Yên Bái, phường Văn Phú, phường Nam Cường, phường Âu Lâu, phường Lào Cai, phường Cam Đường, phường Nghĩa Lộ, phường Trung Tâm, phường Cầu Thia và phường Sa Pa

2. Khu vực 2: Là khu vực còn lại thuộc địa giới hành chính các xã.

#### **Điều 4. Tiêu chí để xác định vị trí đất nông nghiệp**

Đất nông nghiệp có 2 vị trí như sau:

1. Vị trí 1: Là đất nông nghiệp thuộc một trong các trường hợp sau:

- a) Đất nông nghiệp trong cùng khuôn viên thửa đất có nhà ở; đất nông nghiệp trong khu dân cư;
- b) Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường;
- c) Đất nông nghiệp tính từ chỉ giới hành lang an toàn đường quốc lộ, đường tỉnh, đường xã, đường thôn, đường đô thị có chiều sâu vào dưới 1.000m.

2. Vị trí 2:

Là vị trí đất nông nghiệp không đủ các điều kiện thuộc vị trí 1.


**Điều 5. Tiêu chí để xác định vị trí đất phi nông nghiệp**

<p>1. Căn cứ để xác định vị trí thửa đất phi nông nghiệp</p> <p>a) 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 giao thông của tuyến đường giao thông chính và căn cứ vào kích thước chiều rộng của ngõ mà thửa đất đó tiếp giáp;</p> <p>b) Đường giao thông chính là đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất;</p> <p>c) Đường giao thông không có tên cụ thể trong Bảng giá đất gọi chung là Các tuyến đường khác còn lại.</p>

<p>2. Các vị trí của đất phi nông nghiệp</p> <p>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 có tên cụ thể trong Bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại);</p>

b) Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ của đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất (trừ Các tuyến đường khác còn lại) có chiều rộng ngõ lớn hơn hoặc bằng 3m, cách chỉ giới hành lang an toàn đường không quá 50m;

c) Vị trí 3: Là vị trí đất còn lại không thuộc vị trí 1 và vị trí 2.


3. Đối với thửa đất không tiếp giáp với chỉ giới hành lang đường vì bị ngăn cách bởi suối, kênh, mương, thủy hệ khác, đường sắt hoặc thửa đất có hình thể đặc thù (hình L, hình T, hình  $\perp$ ) 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.

4. 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 thửa đất không được xác định là vị trí 1.

5. Thửa đất phi nông nghiệp không tiếp giáp với chỉ giới hành lang đường vì ngăn cách bởi thửa đất nông nghiệp của cùng một chủ sử dụng 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. Phần diện tích theo chiều sâu được tính từ chỉ giới hành lang đường được áp dụng theo Khoản 1 Điều 6 Nghị quyết này.

--

10m mặt đường'; sâu

## **Điều 6. Nguyên tắc áp dụng giá đất**

**1,000**

1. Thửa đất phi nông nghiệp mà có chiều sâu lớn hơn 20m, tiếp giáp đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất (trừ các tuyến đường khác còn lại) 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:

200

a) Diện tích của 20m đầu tiên tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đoạn đường đó;

200

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;

200

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;

400

d) Diện tích của chiều sâu từ trên 60m tính bằng 20% giá đất vị trí 1 của đoạn đường đó.

2. Thửa đất phi nông nghiệp không tiếp giáp với đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất và thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp với các tuyến đường khác còn lại thì không chia chiều sâu theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

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

4. Thửa đất nằm trong ngõ mà ngõ đó nối trực tiếp với nhiều tuyến đường giao thông có giá đất khác thì giá đất của thửa đất đó được xác định theo tuyến đường giao thông có giá cao nhất.

5. Trường hợp một chủ sử dụng đất có nhiều thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng đất 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 tên cụ thể 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 thửa đất phi nông nghiệp xác định theo Khoản 1 Điều này. Đối với thửa đất khi được xác định theo giá đất nông nghiệp thì thực hiện theo Khoản 8 Điều này.

6. Giá đất nông nghiệp không áp dụng phân chia thửa đất theo chiều sâu, giá của cả thửa đất được xác định theo Điều 7 Nghị quyết này.

7. 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 giá đất theo vị trí của thửa đất.

8. Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng là 70 năm.


Bộ quy định này do tại khoản 19 và 20 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, có quy định:

*“19. Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất.*

*20. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định”.*

Như vậy, phần giải thích từ ngữ trong Luật Đất đai chỉ có Giá đất chung; không có quy định 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.

**Điều 7. Giá đất nông nghiệp**

1. Giá các loại đất nông nghiệp được quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Nghị quyết này.

2. Giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng bằng giá đất rừng sản xuất có cùng vị trí.

3. Giá đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác tính bằng giá đất nông nghiệp liền kề cao nhất trong Bảng giá đất.

4. Giá đất vị trí 2: Bằng 80% giá đất vị trí 1;



<b>Điều 8. Giá đất ở</b> Giá đất ở được quy định tại Phụ lục 2 ban hành kèm theo Nghị quyết này.
<b>Điều 9. Giá đất của các vị trí đất ở</b>
1. Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Điều 8 Nghị quyết này. Trường hợp thửa đất có chiều sâu lớn thì áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị quyết này.
2. Giá đất vị trí 2: Bằng 40% giá đất vị trí 1;
3. Giá đất vị trí 3: Xác định bằng giá Các tuyến đường khác còn lại.
4. Giá đất tại các vị trí 2 Điều này, giá thửa đất có chiều sâu lớn được áp dụng hệ số phải đảm bảo không thấp hơn giá đất của Các tuyến đường khác còn lại trên địa bàn xã, phường đó.
5. Việc xác định giá đất ở đối với một số trường hợp sau
a) Các thửa đất tiếp giáp từ 2 mặt đường trở lên thì giá đất tăng thêm 10% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất;
b) Các thửa đất đối diện công viên cây xanh, khu thể thao, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại thì giá đất tăng thêm 5% tính theo giá đất tại đường giao thông cùng vị trí;

c) Các thửa đất tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải, khu chăn nuôi tập trung thì giá đất giảm 10% tính theo giá đất tại đường giao thông cùng vị trí.

Bỏ, để gộp vào quy định chung 1 mức giá đất theo vị trí.


**Điều 10. Giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**

1. Giá đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được quy định tại Phụ lục 2 ban hành kèm theo Nghị quyết này.
2. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại Phụ lục 3 ban hành kèm theo Nghị quyết và áp dụng cho tất cả các vị trí đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.
3. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác, đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu trữ tro cốt được tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có cùng vị trí.
4. Giá đất xây dựng công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, tín ngưỡng được tính bằng giá đất thương mại dịch vụ có cùng vị trí.
5. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, đất an ninh, đất xây dựng công trình sự nghiệp không kinh doanh và đất sử dụng vào các mục đích công cộng không kinh doanh được tính bằng giá đất ở có cùng vị trí.
6. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được tính bằng 0,5 lần giá đất nuôi trồng thủy sản.



<b>Điều 12. Giá đất chưa sử dụng</b>
Đất chưa sử dụng khi được cấp có thẩm quyền đưa vào sử dụng vào mục đích nào thì giá đất được tính bằng giá của loại đất đó tại cùng vị trí.















<b>1,000</b>	<b>2,000,000</b>	<b>810,000,000</b>
--------------	------------------	--------------------

200	2,000,000	400,000,000
-----	-----------	-------------

100	1,000,000	100,000,000
-----	-----------	-------------

100	700,000	70,000,000
-----	---------	------------

600	400,000	240,000,000
-----	---------	-------------







Lào Cai cũ

2,000,000 Các vị trí còn lại  
trên địa bàn phường  
Lào Cai

2,000,000

2,000,000







