

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN NĂM 2009

*(Kèm theo Quyết định số 72/2008/QĐ-UBND ngày 29/12/2008
của UBND tỉnh Thái Nguyên)*

A. BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT.

I. GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP.

1. Giá đất trồng cây hàng năm.

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

TT	VỊ TRÍ	VÙNG			
		TRUNG DU	MIỀN NÚI		
			Khu vực I	Khu vực II	Khu Vực III
1	Vị trí I	46	41	37	33
2	Vị trí II	41	37	33	30
3	Vị Trí III	37	33	30	27

2. Giá đất trồng cây lâu năm:

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

TT	VỊ TRÍ	VÙNG			
		TRUNG DU	MIỀN NÚI		
			Khu vực I	Khu vực II	Khu vực III
1	Vị trí I	42	38	34	31
2	Vị trí II	38	34	31	28
3	Vị Trí III	34	31	28	25

3. Giá đất rừng sản xuất:

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

TT	VỊ TRÍ	VÙNG
----	--------	------

		TRUNG DU	MIỀN NÚI		
			Khu vực I	Khu vực II	Khu Vực III
1	Vị trí I	12	10	8	6
2	Vị trí II	10	8	6	5
3	Vị trí III	8	6	5	4

4. Giá đất nuôi trồng thủy sản:

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

TT	VỊ TRÍ	VÙNG			
		TRUNG DU	MIỀN NÚI		
			Khu vực I	Khu vực II	Khu Vực III
1	Vị trí I	33	30	27	24
2	Vị trí II	30	27	24	22
3	Vị Trí III	27	24	22	20

II. GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP.

1. Giá đất ở tại nông thôn.

1.1 Khung giá đất ở tại nông thôn:

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

TT	VÙNG	GIÁ TỐI THIỂU	GIÁ TỐI ĐA
1	Trung du	123	4.500
2	Miền núi	62	3.500

1.2. Bảng giá đất ở tại nông thôn bám các trục đường giao thông: quốc lộ, tỉnh lộ, liên xã, các đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh (Như phụ lục 1,2,3,4,5,6,7,8,9 kèm theo)

1.3. Trường hợp đất ở nông thôn chưa được quy định tại tiết 1.2 điểm 1 này, thì được áp dụng bảng giá sau:

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

LOẠI	VÙNG			
	TRUNG DU	Miền núi		
		Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3
Loại 1	240	192	154	123
Loại 2	192	154	123	98
Loại 3	154	123	98	78
Loại 4	123	98	78	62

Đất ở nông thôn quy định tại tiết này không phân vị trí.

2. Giá đất ở tại đô thị.

2.1. Khung giá đất ở tại đô thị:

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

TT	LOẠI ĐÔ THỊ	GIÁ TỐI THIỂU	GIÁ TỐI ĐA
1	Thành phố Thái Nguyên	300	18.000
2	Thị xã Sông Công, và thị trấn trung tâm các huyện	150	7.500

Trường hợp đất ở các thị trấn không thuộc trung tâm huyện, bao gồm: thị trấn Quân Chu, thị trấn Bắc Sơn, thị trấn Bãi Bông, thị trấn Sông Cầu, thị trấn Trại Cau, thị trấn Giang Tiên, giá đất ở tối thiểu được áp dụng là mức giá Loại 4, của các Vùng như quy định tiết 1.3 điểm 1 mục II.

Trường hợp 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, Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất mà tại thời điểm giao đất, thời điểm có quyết định thu hồi đất, tính bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá mà giá đất do UBND tỉnh công bố ngày 01/01/2009 chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp, không bị giới hạn bởi khung giá quy định trên.

2.2. Bảng giá đất ở tại các đô thị, bóm đường phố, trục giao thông chính trên địa bàn tỉnh (Như phụ lục 1,2,3,4,5,6,7,8,9 kèm theo).

3. Đất chuyên dùng: bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng, giá đất quy định bằng 70% giá đất ở tại vị trí đó.

4. Đất tôn giáo, tín ngưỡng; Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; Đất phi nông nghiệp khác: (theo quy định tại khoản 5, Điều 6, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ), giá đất quy định như sau:

- Trường hợp đất có nguồn gốc là đất ở thì được áp dụng theo giá đất ở tại vị trí đó.
- Trường hợp đất không có nguồn gốc là đất ở thì giá đất được áp dụng bằng 70% giá đất ở tại vị trí đó.

- Trường hợp đất tại đô thị sử dụng vào mục đích xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, quy định giá đất để xác định đơn giá thuê đất bằng mức giá đất chuyên dùng tối thiểu trong vùng.

III. GIÁ ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG.

Đất chưa sử dụng theo quy định tại khoản 6, điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ, căn cứ vào mục đích sử dụng mới của cấp có thẩm quyền quy định để xác định giá đất, khi có mục đích sử dụng mới thì căn cứ vào giá đất liền kề để xác định.

B. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT.

I. NGUYÊN TẮC PHÂN VÙNG ĐẤT, XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐẤT.

1. NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP.

1.1. Phân vùng đất:

- Vùng trung du: bao gồm các xã, phường của Thành phố Thái Nguyên; các xã, phường thuộc thị xã Sông công; các xã, thị trấn thuộc huyện Phổ yên và huyện Phú bình (trừ các xã là miền núi đã quy định tại Quyết định số 301/2006/QĐ-UBND ngày 27/11/2006 của Ủy ban Dân tộc).

- Vùng miền núi: bao gồm các xã, thị trấn miền núi theo quy định tại Quyết định số 301/2006/QĐ-UBND ngày 27/11/2006 của Ủy ban Dân tộc về việc công nhận 3 khu vực vùng dân tộc thiểu số và miền núi theo trình độ phát triển.

1.2. Xác định vị trí đất nông nghiệp:

a) Vị trí 1: Là đất nông nghiệp có địa hình bằng phẳng, có chất đất tốt nhất, có điều kiện tưới tiêu thuận tiện, thoả mãn một trong các điều kiện sau:

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;
- Đất nông nghiệp nằm 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 đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được duyệt, thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư tập trung;

- Đất nông nghiệp tính từ mép trực giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ, đường nối với quốc lộ, tỉnh lộ (đường nối cùng cấp đường tỉnh lộ), có chiều sâu vào ≤ 500 m; hoặc đất nông nghiệp cách ranh giới ngoài cùng của chợ nông thôn, khu dân cư tập trung ≤ 500 m.

b) Vị trí 2: Là đất nông nghiệp thoả mãn một trong các điều kiện sau:
- Đất nông nghiệp tiếp theo vị trí 1 nói trên + 500 m;

- Đất nông nghiệp tính từ mép trực giao thông liên huyện, liên xã (không phải là tỉnh lộ, quốc lộ) có đường rộng $\geq 2,5$ m, có chiều sâu vào ≤ 500 m;

c) Vị trí 3: Là vị trí đất nông nghiệp không đủ các điều kiện là Vị trí 2.

2. NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP.

2.1. Đất ở tại nông thôn: Là đất ở tại các xã trên địa bàn tỉnh.

2.1.1. Phân vùng đất ở tại nông thôn: được phân theo địa giới hành chính cấp xã của vùng Trung du, miền núi như quy định tại tiết 1.1 điểm 1 mục I phần B.

2.1.2. Phân loại đất ở nông thôn:

Việc phân loại đất căn cứ vào các yếu tố: khả năng sinh lợi, giá trị sử dụng, vị trí và giá đất thực tế ở địa phương. Tiêu chí phân loại cụ thể như sau:

a) Loại 1: Các ô thửa đất có vị trí thuận lợi nhất, có khả năng sinh lợi cao nhất trong khu vực, thoả mãn một trong những điều kiện sau:

- Bám đường giao thông là đường đất, đường cấp phối, có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 5m;

- Bám đường giao thông là đường bê tông, đường nhựa, có đường rộng (bao gồm cả phần chưa đổ bê tông hoặc nhựa) lớn hơn hoặc bằng 3,0m;

- Cách chợ, trung tâm xã, trường học, khu công nghiệp, quốc lộ, tỉnh lộ không quá 200m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2m;

b) Loại 2: Các ô thửa đất có vị trí, khả năng sinh lợi kém loại 1, thỏa mãn một trong những điều kiện sau:

- Bám đường giao thông là đường đất, đường cấp phối, có đường rộng nhỏ hơn 5,0 m lớn hơn hoặc bằng 4 m;

- Bám đường giao thông là đường bê tông, đường nhựa, có đường rộng (bao gồm cả phần chưa đổ bê tông hoặc nhựa) nhỏ hơn 3,0m, nhưng lớn hơn hoặc bằng 2,5m;
- Cách chợ, trung tâm xã, trường học, khu công nghiệp, quốc lộ, tỉnh lộ không quá 200m, có đường vào nhỏ hơn 2m;

- Cách chợ, trung tâm xã, quốc lộ, tỉnh lộ qua 200m đến 500m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2m;

- Cách đường liên xã, đường liên thôn không quá 200m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2m.

c) Loại 3: Các ô thửa đất có vị trí, khả năng sinh lợi kém loại 2; thỏa mãn một trong những điều kiện sau:

- Bám đường giao thông là đường đất, đường cấp phối, có đường rộng nhỏ hơn 4,0 m nhưng lớn hơn hoặc bằng 3 m;

- Bám đường giao thông là đường bê tông, đường nhựa, có đường rộng (bao gồm cả phần chưa đổ bê tông hoặc nhựa) nhỏ hơn 2,5 m nhưng lớn hơn hoặc bằng 2,0m;

- Cách đường liên xã, đường liên thôn không quá 200m, có đường vào nhỏ hơn 2m;
- Cách đường liên xã, đường liên thôn qua 200m đến 500m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2m.

d) Loại 4: Các ô thửa đất có vị trí, khả năng sinh lợi kém loại 3, không đủ các điều kiện trên.

2.2. Đất ở tại đô thị: là đất ở tại các phường thuộc thành phố Thái Nguyên, thị xã Sông Công và thị trấn thuộc trung tâm các huyện.

2.2.1. Xác định vị trí đất trong đô thị:

Là đất ở tại các phường, thị trấn trên đại bàn tỉnh. Vị trí đất trong đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục giao thông. Các vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi:

a) Vị trí 1: Các ô, thửa đất có ít nhất một mặt bám theo mặt tiền của các đường phố, trục giao thông; có chiều sâu tính từ mép lộ giới đường phố, trục giao thông hiện tại vào không quá 30m.

b) Vị trí 2: Các ô, thửa đất thoả mãn 1 trong các điều kiện sau:

- Các ô, thửa đất tiếp sau vị trí 1 +150m;
- Các ô, thửa đất bám theo trục phụ có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 6m.

c) Vị trí 3: Các ô, thửa đất thoả mãn 1 trong các điều kiện sau:

- Các ô, thửa đất ở tiếp theo vị trí 2 + 250m, bám theo trục phụ của các đường chính có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 6m;

- Các ô, thửa đất ở sau vị trí 1, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 3,5 m nhưng nhỏ hơn 6m, cách lộ giới đường chính không quá 150m;

- Nhánh của Vị trí 2, có đường vào lớn hơn 6m, vào không quá 100m.

d) Vị trí 4: Các ô, thửa đất thoả mãn 1 trong các điều kiện sau:

- Các ô, thửa đất ở tiếp sau vị trí 3 có ít nhất một mặt bám theo trục phụ của các đường chính có mặt đường lớn hơn hoặc bằng 6m;

- Các ô, thửa đất tiếp sau vị trí 1, từ đường chính vào có đường rộng nhỏ hơn 3,5m nhưng lớn hơn 2m, cách lộ giới đường chính hiện tại không quá 100m;

- Nhánh của vị trí 2, đường vào lớn hơn hoặc bằng 3,5 m từ trục phụ vào không quá 100m;

Các vị trí kể trên, thuộc đô thị nếu gần đường phố nào thì tính theo đường phố đó.

đ) Vị trí 4A:

- Ở sau vị trí 4, có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 3,5m;

- Nhánh của vị trí 3, có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 3,5m;

- Nhánh của vị trí 2, vào khung quỏ 100m, có đường rộng từ 2m đến 3,5m;
- Vị trí đất không liền kề vị trí 1 của đường phố đó cú tồn trong bảng giỏ vào khung quỏ 100m, cú mặt đường từ 2,0m đến nhỏ hơn 3,5m.

e) Vị trí 4B:

- Nhánh của vị trí 4A, có đường rộng từ 3,5 trở lên;
- Nhánh của vị trí 3, có đường rộng từ 2m đến 3,5m;
- Nhánh của vị trí 2, vào không quá 100m có mặt đường rộng từ 1,5m đến 2m.

g) Vị trí 4C: Là vị trí không đủ điều kiện như trên;

II. ÁP DỤNG XÁC ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT.

1. GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NÔNG NGHIỆP:

1.1. Bảng giá các loại đất nông nghiệp được áp dụng chung cho toàn tỉnh.

1.2. Trường hợp đất nông nghiệp (không bao gồm đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản) có một hoặc các điều kiện sau:

- Có địa hình không phẳng, độ dốc lớn hơn hoặc bằng 5%;
- Có sỏi, đá trên bề mặt, ruộng sâu trũng, không thuận lợi trong sản xuất nông nghiệp.

Mức giá đất được xác định bằng 90% giá đất nông nghiệp tại vị trí đó.

2. GIÁ ĐẤT Ở:

2.1. Giá đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn bám các trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, được thể hiện trong các phụ lục số:

1,2,3,4,5,6,7,8,9 áp dụng cho các khu dân cư hiện có. Mức giá đất quy định được áp dụng đối với đất ở cùng thửa, bám đường phố hoặc trục giao thông, có chiều sâu tính từ mép lộ giới đường phố hoặc trục giao thông hiện tại vào không quá 30m, có độ chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường nhỏ hơn 1,5m {tính theo mặt bằng cốt đường hiện tại (cốt 00)}

Trường hợp đất ở tại nông thôn ngoài các trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp chưa được quy định chi tiết trong các phụ

lục:1,2,3,4,5,6,7,8,9 thì áp dụng theo bảng giá đất ở tại nông thôn quy định tại tiết 1.3 điểm 1 mục II phần A. Bảng giá các loại đất. Giá đất trong trường hợp này được xác định theo loại đất ở nông thôn, không phân vị trí trong cùng thửa đất.

2.2. Trường hợp đất ở cùng thửa, bóm đường phố hoặc trục giao thông, có chiều sâu tính từ mép lộ giới đường phố hoặc trục giao thông hiện tại vào lớn hơn 30m, thì giá đất được xác định cho từng vị trí như sau:

- Vị trí 1: Từ mép lộ giới đường phố, trục giao thông hiện tại vào 30m, giá đất xác định bằng giá đất ở bóm các đường phố, trục giao thông theo quy định tại vị trí đó;

- Vị trí 2: Tiếp theo vị trí 1 + 75m, giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1;

- Vị trí 3: Tiếp theo vị trí 2 đến hết, giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 2. Mức giá đất từ vị trí 2, vị trí 3 xác định như trên, nhưng không được thấp hơn mức tối thiểu của đất ở quy định trong vùng.

2.3. Giá đất ở được quy định tại các trục phụ trong bảng giá, được xác định tính từ sau vị trí 1 của đường chính.

2.4. Giá đất ở thuộc đường nhánh của trục phụ được xác định từ sau vị trí 1 của trục phụ.

2.5. Trường hợp các ô thửa đất ở bóm các trục giao thông đã có trong bảng giá, nhưng mức giá đất ở chưa thể hiện hết toàn tuyến, thì những đoạn còn lại cứ 250m tiếp theo được xác định như sau:

- Trường hợp đoạn đường có cơ sở hạ tầng tương đương với đoạn đã có giá quy định, thì mức giá được xác định bằng 90% mức giá của đoạn đường tiếp giáp đã quy định giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu đã quy định trong vùng;

- Trường hợp đoạn đường còn lại trên tuyến, có cơ sở hạ tầng và đường nhỏ hơn không quá 20% đoạn đường tiếp giáp đã quy định giá, thì mức giá xác định bằng 70% mức giá đoạn đường tiếp giáp, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng;

2.6. Trường hợp các ô thửa đất ở bóm các trục phụ chưa được nêu ở bảng giá, giá đất ở được xác định giá như sau:

- Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi tương đương với trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá, thì giá đất được xác định bằng giá đất đã quy định tại trục phụ tương đương gần nhất đó;

- Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá, có đường nhỏ hơn không quá 20% trục phụ gần nhất đã quy định giá, thì giá đất được áp dụng tính bằng 80% mức giá so với trục phụ đó, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng;

2.7. Các trường hợp ô đất, thửa đất ở bám các đường nhánh của trục phụ, vào không quá 100m, giá đất được xác định như sau:

- Đường có cơ sở hạ tầng tương đương trục phụ thì giá đất được tính bằng 90% giá đất trục phụ;

- Đường có cơ sở hạ tầng kém trục phụ, đường rộng nhỏ hơn không quá 20% trục phụ thì giá đất được tính bằng 70% giá đất trục phụ;

Mức giá xác định không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.

2.8. Các trường hợp ô đất, thửa đất bám các đường nhánh của các nhánh trục phụ, vào không quá 100m, giá đất được xác định như cách xác định giá đất tại tiết 2.7 điểm 2 này.

2.9. Các ô đất, thửa đất liền kề vị trí 1 của các đường phố, trục giao thông đã có tên trong bảng giá:

- Trường hợp đường vào là ngõ chưa kể tên, vào không quá 100 m, mức giá được xác định như sau:

+ Đường vào từ 2m đến nhỏ hơn 3,5m: Giá đất xác định bằng 30% so với giá đất của thửa đất mặt đường liền kề;

+ Đường vào nhỏ hơn 2m: Giá đất được xác định bằng 25% so với giá đất của thửa đất mặt đường liền kề;

- Trường hợp vào vượt quá 100m, giá đất được xác định như cách xác định tại tiết 2.5 điểm 2 này.

- Trường hợp thửa đất không có đường vào mức giá tính bằng 20% giá đất tại vị trí 1 của thửa đất mặt đường liền kề.

Mức giá xác định không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.

2.10. Đối với các thửa đất ở nằm bên kia đường sắt (bám theo đường sắt), đường sắt song song giáp với đường bộ, thì giá đất xác định như sau:

- Trường hợp vị trí đất ở giáp với lộ giới đường sắt, từ đường bộ vượt qua đường sắt vào thẳng đất ở, giá đất được xác định bằng 70% giá đất ở bám trục đường bộ theo quy định tại vị trí đó;

- Trường hợp từ đường bộ vào đất ở phải đi theo đường gom, thì giá đất được xác định theo từng vị trí cụ thể nhưng không được thấp hơn mức giá tối thiểu quy định trong vùng.

2.11. Đối với các thửa đất ở phía sau đất nông nghiệp, tính từ mép đường giao thông hiện tại đến đất ở có chiều sâu vào không quá 30m, giá đất ở được xác định như sau:

- Trường hợp có đường vào lớn hơn (hoặc) bằng 6m thì phần đất ở từ giáp đất nông nghiệp vào không quá 30m được tính bằng 70% giá đất ở bám trục đường giao thông theo quy định tại vị trí đó;

- Trường hợp có đường vào nhỏ hơn 6m nhưng lớn hơn hoặc bằng 3,5m, mức giá tính bằng 60% giá đất ở bám trục đường giao thông theo quy định tại vị trí đó;

- Nếu có đường vào nhỏ hơn 3,5m, mức giá tính bằng 50% giá đất ở bám trục đường giao thông theo quy định tại vị trí đó.

Chiều sâu đất ở quy định tại điểm này, tính từ đất nông nghiệp vào không quá 30m thì xác định như trên. Trường hợp chiều sâu đất ở tính từ đất nông nghiệp vào lớn hơn 30m thì được xác định như quy định tiết 2.2 điểm 2 này.

- Trường hợp đất nông nghiệp giáp lộ giới giao thông quy hoạch, khi được phép chuyển mục đích sử dụng thành đất ở mà có phần phần diện tích đất nông nghiệp bám trục giao thông nằm trong hành lang an toàn giao thông (lộ giới giao thông) chưa được thu hồi và không được chuyển mục đích sử dụng, thì giá đất ở để tính thu tiền chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích đất nông nghiệp phía sau hành lang an toàn giao thông (lộ giới giao thông) là giá đất ở tại vị trí 1, bám trục giao thông đã quy định tại vị trí đó.

2.12. Giá đất quy định trên các đường phố, trục giao thông được xác định theo mặt bằng cốt đường hiện tại (cốt 00) làm chuẩn. Các vị trí đất có độ chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường nhỏ hơn 1,5m, giá đất xác định bằng 100% mức giá đất đã được quy định tại vị trí đó. Trường hợp thửa đất có vị trí chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường hiện tại từ 1,5m trở lên, mức giá được xác định như sau:

a) Trường hợp đất có vị trí chênh lệch cao hơn mặt đường hiện tại:

- Cao hơn từ 1,5m đến nhỏ hơn 3m, giảm giá 5% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 150.000 đồng/m².

- Cao hơn từ 3m đến nhỏ hơn 4,5m, giảm giá 10% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 225.000 đồng/m².

- Cao hơn từ 4,5m trở lên, giảm giá 15 % so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 300.000 đồng/m².

b) Trường hợp đất có vị trí chênh lệch thấp hơn mặt đường:
- Thấp hơn từ 1,5 m đến nhỏ hơn 3 m, giảm giá 10% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 375.000 đồng/m².

- Thấp hơn từ 3m đến nhỏ hơn 5,5m, giảm giá 15% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 525.000 đồng/m².

- Thấp hơn từ 5,5m trở lên, giảm giá 20% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 750.000 đồng/m².

2.13. Trường hợp đất có vị trí bám 2 mặt đường:

- Trường hợp đường phố, trục giao thông lớn hơn hoặc bằng 3,5m được tính hệ số tối đa 1,1 lần so với giá tại vị trí đường phố có mức giá cao hơn;

- Trường hợp có đường phố, trục giao thông chính và 1 đường phụ lớn hơn 2m nhưng nhỏ hơn 3,5m, được tính hệ số đa là 1,05 lần so với giá đất tại vị trí đường phố, trục giao thông chính có mức giá cao hơn;

- Trường hợp ô, thửa đất bám đường phố, trục giao thông và giáp một bên là đất công cộng có không gian thoáng dãn, được tính hệ số tối đa 1,1 lần so với giá đất tại vị trí của đường phố, trục giao thông đó.

2.14. Trường hợp các ô đất (thửa đất) ở vị trí có trùng 2 mức giá trở lên, thì xác định giá theo mức giá cao nhất.

2.15. Đối với trường hợp đất ở tại các khu mới thực hiện quy hoạch để đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, khi có quy hoạch được duyệt, UBND các huyện, thành phố, thị xã lập phương án báo cáo Hội đồng giá đất tỉnh thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo từng thời điểm giao đất.

2.16. Trường hợp 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, Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất mà tại thời điểm giao đất, thời điểm có quyết định thu hồi đất, tính bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá mà giá đất do UBND tỉnh công bố ngày 01/01/2009 chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND các huyện, thành phố, thị

xã căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm, lập phương án báo cáo Hội đồng giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp.

3. ĐẤT CHUYÊN DÙNG: bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng, giá đất quy định bằng 70% giá đất ở tại vị trí đó.

Trường hợp đất sản xuất kinh doanh thuộc phạm vi bảo vệ hành lang an toàn lưới điện quốc gia (Trừ trường hợp đất sản xuất kinh doanh mua bán, truyền tải điện), giá đất để xác định đơn giá thuê đất được giảm trừ 20% so với giá đất cùng mục đích sử dụng tại vị trí.

4. ĐẤT TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG; ĐẤT LÀM NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA; ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÁC: (theo quy định tại khoản 5, Điều 6, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ):

- Trường hợp đất có nguồn gốc là đất ở thì được áp dụng theo giá đất ở tại vị trí đó;
- Trường hợp đất không có nguồn gốc là đất ở thì giá đất được áp dụng bằng 70% giá đất ở tại vị trí đó;
- Trường hợp đất tại đô thị sử dụng vào mục đích xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, quy định giá đất để xác định đơn giá thuê đất bằng mức giá đất chuyên dùng tối thiểu trong vùng.