

5.1.3. Vị trí 3: Đất nông nghiệp không thuộc vị trí 1 và 2.

5.2. Đất phi nông nghiệp ở nông thôn:

5.2.1. Một số quy định để xác định trung tâm xã, cụm dân cư:

- Trung tâm xã trong quy định này, lấy vị trí trung tâm chợ của xã hoặc cụm dân cư tập trung để làm cơ sở xác định khoảng cách từ trung tâm xã đến vị trí đất. Trường hợp xã chưa có chợ, thì lấy vị trí trung tâm UBND xã để làm cơ sở xác định.

- Cụm dân cư tập trung trong quy định này, là khu dân cư có từ 30 hộ gia đình trở lên ở liền kề theo các tuyến đường hoặc ở từng cụm liền kề nhau.

Đất phi nông nghiệp của mỗi khu vực trong từng loại xã (*quy định tại điểm 2 mục I phần A*) được chia thành 3 vị trí. Cụ thể:

5.2.2. Phân vị trí tại khu vực I:

a) Vị trí 1: Đất có mặt tiền tiếp giáp với Quốc lộ, Tỉnh lộ, đường liên huyện, đường liên xã, đường bao quanh chợ hoặc khu thương mại và dịch vụ (gọi tắt là đường giao thông chính) khi có một trong 4 tiêu chí sau:

- Đất nằm trong phạm vi bán kính tính từ trung tâm UBND xã, trường học, chợ, trạm y tế theo đường giao thông chính 0,5 km;

- Đất nằm trong phạm vi cách ranh giới đất khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế cửa khẩu theo đường giao thông chính mỗi bên 0,5 km (kể cả đất đối diện các khu vực này);

- Đất nằm trong phạm vi khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, chợ, khu kinh tế cửa khẩu;

- Đất nằm trong phạm vi cách trung tâm đầu mối giao thông, chợ đầu mối theo các tuyến đường giao thông chính về mỗi phía theo đường 0,5 km;

b) Vị trí 2: Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông chính nằm trong phạm vi từ giáp vị trí 1 đến 01 km theo đường giao thông chính;

c) Vị trí 3: Đất các vị trí còn lại của khu vực I.

5.2.3. Phân vị trí tại khu vực II:

Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông liên ấp (trừ các tuyến đường quy định tại khu vực I) được phân chia thành 3 vị trí như sau:

a) Vị trí 1: Đất nằm trong phạm vi khu dân cư tập trung, mà khu dân cư đó gắn liền với một trong những cơ quan hoặc tổ chức sau: Ủy ban nhân dân xã, chợ, trường cấp 2 trở lên, trạm y tế xã, khu thương mại - dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất;

b) Vị trí 2: Đất trong phạm vi khu dân cư tập trung, nhưng không thuộc khu dân cư tập trung quy định tại vị trí 1 khu vực II;

c) Vị trí 3: Đất các vị trí còn lại của khu vực II.

5.2.4. Phân vị trí tại khu vực III:

Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông nội bộ trong ấp (*không thuộc các tuyến đường quy định tại khu vực I, khu vực 2*), được phân chia thành 3 vị trí như sau:

a) Vị trí 1: Đất nằm trong phạm vi khu dân cư tập trung, mà khu dân cư đó gắn liền với một trong những cơ quan hoặc tổ chức sau: Ủy ban nhân dân xã, chợ, trường học, trạm y tế xã;

b) Vị trí 2: Đất nằm trong phạm vi khu dân cư tập trung không thuộc khu dân cư quy định tại vị trí 1 khu vực III;

c) Vị trí 3: Đất các vị trí còn lại.

5.2.5. Một số quy định cụ thể khi xác định vị trí đất phi nông nghiệp ở nông thôn:

- Đất phi nông nghiệp mặt tiền là thửa đất có ít nhất một ranh (cạnh) của thửa đất giáp với đường giao thông chính. Trường hợp thửa đất mặt tiền (không phải là đất ở) tách ra thành nhiều thửa, mà các thửa đất sau khi được tách ra thuộc quyền sử dụng của một chủ thì tất cả các thửa tách ra nằm trong phạm vi 100 mét tính từ mép đường hiện trạng đều thuộc đất mặt tiền;

- Mép đường hiện trạng là mép đường tính từ ta-luy đắp mỗi bên theo hồ sơ thiết kế hoặc hồ sơ hoàn công được xét duyệt, hoặc mép đường đã giải tỏa, hoặc mép đường hoàn chỉnh có lề đường cố định, hoặc mép đường đã có văn bản của cấp thẩm quyền công bố thu hồi đất;

- Trường hợp thửa đất nằm trên hai vị trí khác nhau, thì vị trí thửa đất đó được xác định theo vị trí có diện tích nhiều hơn.

- Đường liên huyện là tuyến đường liên thông từ hai huyện trở lên. Đường liên xã là tuyến đường liên thông từ hai xã trở lên. Đường liên ấp là đường liên thông từ hai ấp trở lên. Đường nội bộ là đường hẻm hoặc đường nhánh của các tuyến đường chính, nhưng không thuộc đường liên ấp, liên xã.

5.3. Đất phi nông nghiệp ở đô thị: được phân chia vị trí theo tiêu chí sau:

5.3.1. Vị trí 1: Đất mặt tiền của đường phố.

5.3.2. Các vị trí tiếp theo: Không quy định cụ thể vị trí 2, 3 mà tùy thuộc vào vị trí thửa đất tiếp giáp loại hẻm, độ rộng của hẻm và độ sâu của hẻm mà thửa đất đó tiếp giáp. Cụ thể:

- **Đất trong hẻm** (*quy định cụ thể tại điểm 1.2 khoản 1 mục VI phần A*)

- + Vị trí đất và giá đất tùy thuộc vào loại hẻm (hẻm chính hoặc hẻm phụ).

- + Chiều rộng của hẻm bao gồm: Hẻm nhỏ dưới 3,5 mét; hẻm từ 3,5 mét đến 6 mét và hẻm trên 6 mét. Chiều rộng của hẻm (và đường phố) được xác định theo mép đường hiện trạng quy định tại tiết 5.2.5 điểm 5.2 khoản 5 mục I phần A.

- + Chiều dài (độ sâu) của hẻm: Từ sau thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố đến mét thứ 100; từ sau mét thứ trên 100 đến mét thứ 200; từ sau mét thứ 200.

- **Đất sau 50 mét mặt tiền đường phố (*sau vị trí 1*):** Là đất không có hẻm, nhưng nằm trong cùng thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường phố (vị trí 1).

5.3.3. Phạm vi áp dụng đất mặt tiền:

Phạm vi 50 mét đầu tính từ mép đường hiện trạng của cùng 01 thửa đất. Trường hợp chiều dài thửa đất có chiều sâu (chiều dài) nhỏ hơn 50 mét thì đất mặt tiền được xác định đến hết thửa đất đó.

6. Quy định về khu vực đất giáp ranh:

Đất tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các huyện, thị xã vào sâu địa phận mỗi huyện, thị xã:

- Đối với đất nông nghiệp 300 mét.
- Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn 200 mét.
- Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị 100 mét.

II. MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUNG KHI TÍNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT:

1. Trường hợp thửa đất cùng vị trí, cùng loại đất mà có nhiều cách xác định giá đất khác nhau, thì áp dụng mức giá cao nhất;

2. Trường hợp đất phi nông nghiệp, thửa đất có 2 mặt tiền đường trở lên thì tính thêm hệ số K như sau:

- Trường hợp thửa đất có 2 mặt tiền :

Giá đất được tính theo đường có giá cao hơn nhân với hệ số $K = 1,2$;

- Trường hợp thửa đất có 3 mặt tiền:

Giá đất được tính theo đường có giá cao nhất nhân với hệ số $K = 1,3$;

- Trường hợp thửa đất có 4 mặt tiền:

Giá đất được tính theo đường có giá cao nhất nhân với hệ số $K = 1,4$;

III. QUY ĐỊNH TÍNH GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP.

1. Đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp bao gồm:

- Đất sản xuất nông nghiệp: Đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm;

- Đất lâm nghiệp: Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

- Đất nuôi trồng thủy sản;

- Đất nông nghiệp khác.

2. Giá đất nông nghiệp:

- Đất nông nghiệp trong từng loại xã trên địa bàn tỉnh được phân theo 03 vị trí đất (quy định tại điểm 5.1 khoản 5 mục I phần A) tương ứng với 03 mức giá đất (quy định cụ thể tại bảng giá đất nông nghiệp mục I phần B).

- Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1 cùng loại xã trong tỉnh:

+ 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.