

- **Khu vực I:** đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần UBND xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- **Khu vực II:** đất nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất.

- **Khu vực III:** các khu vực còn lại.

III. ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (không phải là đất ở):

Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được xác định theo từng mục đích sử dụng với thời gian sử dụng đất có thời hạn là 50 năm, được tính bằng tỷ lệ % so với giá đất ở và phải đảm bảo những nguyên tắc sau:

- Không được thấp hơn giá đất nông nghiệp cùng vị trí, cùng khu vực trong Bảng giá đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không được thấp hơn mức giá tối thiểu, không cao hơn mức giá tối đa quy định trong khung giá tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ.

Riêng trong các trường hợp xác định lại giá đất cho phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường được quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ, thì không bị giới hạn bởi các quy định về khung giá tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ.

- Khi xác định giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), không áp dụng những quy định về Hệ số địa hình và Tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất (lô đất).

Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được chia ra các loại cụ thể như sau:

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật: Giá đất tính bằng 100% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

a) Đất khu công nghiệp; Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh:

Chia thành 4 nhóm như sau:

- **Nhóm 1:** Đất làm mặt bằng xây dựng các công trình có mái che (không thuộc nhóm 2). Giá đất tính bằng 60% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

- **Nhóm 2:** Đất làm mặt bằng xây dựng các công trình có mái che thuộc các ngành xã hội hóa (bao gồm: Giáo dục - đào tạo, dạy nghề; y tế; văn hoá; thể dục thể thao; môi trường). Giá đất tính bằng 50% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

- **Nhóm 3:** Đất làm mặt bằng xây dựng các công trình không có mái che, bao gồm kể cả đất sử dụng để trồng hoa, cây xanh, trồng cỏ, hồ nước có tính chất làm cảnh quan thuộc khuôn viên nhà ở, biệt thự, trụ sở, văn phòng đại diện, sân kho và nhà kho của tổ chức kinh tế. Giá đất tính bằng 45% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

- **Nhóm 4:** Đất sử dụng để trồng hoa, cây xanh, trồng cỏ, hồ nước (không thuộc Nhóm 3) được sử dụng trực tiếp vào mục đích kinh doanh - dịch vụ du lịch hoặc được sử dụng làm Vườn hoa, Công viên, Quảng trường, Sân vận động,... (có tính chất khép kín chỉ phục vụ cho nhu cầu của mọi người trong Khu vực của dự án). Giá đất tính bằng 35% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

b) Đất cho hoạt động khoáng sản: Giá đất tính bằng 60% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

c) Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gồm sỏi: Giá đất tính bằng 50% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

3. Đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 6, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP: Giá đất tính bằng 51% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

Trường hợp đất làm mặt bằng xây dựng công trình, hệ thống hạ tầng có mục đích kinh doanh, hoặc có kết hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh - dịch vụ du lịch, thì giá đất được xác định theo từng loại tương ứng như quy định đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại Điểm 2 nêu trên.

4. Đất phi nông nghiệp khác (bao gồm: Đất làm nhà nghỉ, lán trại, nhà tạm (không phải là nhà ở) để người lao động sử dụng tại các trang trại ở nông thôn; đất để xây dựng cơ sở sản xuất dịch vụ nông, lâm, ngư nghiệp tại đô thị như: Xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt (kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất), xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp): Giá đất tính bằng 45% giá đất ở cùng đường phố (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

5. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:

a) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, thì giá đất được xác định theo giá đất nuôi trồng thủy sản cùng vị trí, cùng khu vực