

**UỶ BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**  
Số: 3033/2007/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
*Thái Nguyên, ngày 27 tháng 12 năm 2007*

## **Quyết định**

### **Về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2008**

#### **UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND năm 2003 ;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh giá số 40/2002/TL-UBTVQH10 ngày 26/4/2007 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh giá;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ ;

Căn cứ Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị Quyết số 17/2007/NQ-HĐND ngày 14/12/2007 của HĐND tỉnh Thái Nguyên khoá XI kỳ họp thứ 9, Về quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2008;

Theo đề nghị của Sở Tài Chính Thái Nguyên, tại tờ trình số: 2010 /TTr-STc ngày 26/11/2007, V/v đề nghị phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2008, (kèm theo biên bản xác định giá các loại đất của Hội đồng giá đất tỉnh Thái Nguyên, gồm các ngành: Sở Tài chính, Sở Tài Nguyên & Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh ngày 16/11/2007),

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2008, với nội dung cụ thể như sau:

*(Có các phụ lục chi tiết 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 kèm theo Quyết định này)*

**Điều 2:** Giá các loại đất được quy định sử dụng làm căn cứ để:

- a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất, và 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 cho các trường hợp quy định tại điều 34 và 35 của 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 cá nhân trong các trường hợp quy định tại điều 33 của 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 hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;
- đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất 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 của 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.

**Điều 3.** Sở Tài Chính phối hợp cùng các ngành có liên quan (Sở Tài Nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên) hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Thái Nguyên, thị xã Sông Công tổ chức thực hiện.

**Điều 4.** Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài Chính, Tài Nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Thủ trưởng các ngành có liên quan, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Thái Nguyên và thị xã Sông Công có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 và thay thế Quyết định số 2958/2006/QĐ-UBND ngày 27/12/2006 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

**Nơi nhận:**

- Bộ Tài Chính (Báo cáo);
- Cục quản lý giá (Báo cáo);
- TT. Tỉnh uỷ (thay báo cáo);
- TT. HĐND tỉnh (thay báo cáo);
- Ban KTNS-HĐND tỉnh

**TM/ ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**  
**KT CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

- (để giám sát);
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Nhu Điều 4 (để thực hiện)
- TT Công báo tỉnh (Đăng)

**Đàm Thanh**

**Nghị**

- Lãnh đạo VP UBND tỉnh
- Lưu: VT, KTTH, GPMB, XDCB, TNMT, SXKD, TH (2), NC;  
(VN T12/62/40b)

**GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

**TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN**

*(Kèm theo Quyết định số 3033/2007/QĐ-UBND ngày 27/12/2007*

*của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)*

**A. BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

**I. GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**1. Giá đất trồng cây hàng năm.**

Đơn vị tính: 1000đồng/m<sup>2</sup>

VỊ TRÍ	VÙNG	
	TRUNG	MIỀN NÚI

TT		DU	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: 1000đồng/m<sup>2</sup>

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: 1000đồng/m<sup>2</sup>

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: 1000đồng/m<sup>2</sup>

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: 1000đồng/m<sup>2</sup>

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, thể hiện tại các 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: 1000đồng/m<sup>2</sup>

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

### 2- Giá đất ở tại đô thị :

#### 2.1. Khung giá đất ở tại đô thị:

Đơn vị tính: 1000đồng/m<sup>2</sup>

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.

2.2. Bảng giá đất ở tại các đô thị, bám đường phố, trực giao thông chính trên địa bàn tỉnh, thể hiện tại các 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 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 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. NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

#### **1. Phân vùng và xác định vị trí 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 trục 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  $\leq 500$  m; hoặc đất nông nghiệp cách ranh giới ngoài cùng của chợ nông thôn, khu dân cư tập trung  $\leq 500$  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 trục giao thông liên huyện, liên xã (không phải là tỉnh lộ, quốc lộ) có đường rộng  $\geq 2,5$ m, có chiều sâu vào  $\leq 500$ m.

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

#### **2. Áp dụng giá các loại đất nông nghiệp:**

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

2.2. 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 80% giá đất nông nghiệp tại vị trí đó.

## **II-NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

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

1.1. Phân vùng đất: Vùng trung du, miền núi như quy định tại tiết 1.1 điểm 1 mục I phần B.

1.2. Giá đất đất ở tại nông thôn bám các trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp đã thể hiện trong các phụ lục:1,2,3,4,5,6,7,8,9 kèm theo, áp dụng cho các khu dân cư hiện có.

1.3. Trường hợp đất ở tại nông thôn ngoài những trục đường giao thông chính chưa được quy định giá chi tiết tại các phụ lục:1,2,3,4,5,6,7,8,9, thì áp dụng theo Bảng giá đất ở tại nông thôn ngoài những tuyến đường liên huyện, liên xã, liên thôn quy định tại tiết 1.3 điểm 1 mục II phần A.

Việc phân loại đất trong trường hợp này 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, thỏa 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; thoả 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 2,5m 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. 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.

### 2.1. 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 đối với đất ở dân cư và không quá 60m đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

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 thỏa 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 3,5m 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.

2.2. Giá đất ở đô thị bám các trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp đã thể hiện trong các phụ lục: 1,2,3,4,5,6,7,8,9 áp dụng cho các khu dân cư hiện có.

3. Giá đất ở và giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được quy định tại các trục phụ trong bảng giá, được xác định tính từ sau vị trí 1 của đường chính.

Giá đất ở và giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đường nhánh của trục phụ được xác định từ sau vị trí 1 của trục phụ.

4. 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, giá đất xác định như sau.

- Trường hợp thửa đất có các cạnh cân xứng, giá đất xác định là giá đất quy định tại đường phố hoặc trục giao thông đó;

- Trường hợp thửa đất có cạnh đối xứng với chiều bám đường phố, trục giao thông lớn hơn so với cạnh bám đường phố, trục giao thông thì giá đất xác định như sau:

+ Phần diện tích cân đối giữa cạnh bám mặt đường và cạnh đối xứng, giá đất xác định là giá đất quy định tại đường phố hoặc trục giao thông đó;

+ Phần diện tích đất còn lại của thửa đất, nếu không quá 20% so với diện tích cân đối giữa cạnh bám mặt đường và cạnh đối xứng, thì giá đất xác định là giá đất quy định tại đường phố hoặc trục giao thông đó; nếu diện tích còn lại vượt quá

20% thì phần diện tích vượt quá 20% này giá đất xác định bằng 70% giá đất quy định tại đường phố hoặc trục giao thông đó.

5. Trường hợp 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 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 bám 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 trên;

- Vị trí 3: Tiếp theo vị trí 2 đến hết, giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 2 trên.

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.

6. Trường hợp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, bám 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 60m, giá đất được xác định cho từng vị trí như sau:

a) Trường hợp đất bám một đường phố hoặc trục giao thông:

- Vị trí 1: Từ mép lộ giới đường phố hoặc trục giao thông hiện tại vào đến 60m, giá đất xác định bằng giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, bám đường phố hoặc trục giao thông tại vị trí đó.

- Vị trí 2: Tiếp theo vị trí 1 + 150 m, giá đất xác định bằng 50% giá đất tại vị trí 1 trên.

- Vị trí 3: Tiếp theo vị trí 2 đến hết, giá đất xác định bằng 50% giá đất tại vị trí 2 trên.

Mức giá đất từ vị trí 2, vị trí 3 xác định như trên, nhưng không được thấp hơn mức tối thiểu của giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trong vùng.

b) Trường hợp đất bám nhiều đường phố, trục giao thông có mức giá khác nhau, giá đất được xác định như sau:

- Vị trí 1: Từ mép lộ giới các đường phố, trục giao thông hiện tại vào đến 60m, giá đất xác định bằng giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở bám các đường phố, trục giao thông tại vị trí đó. Tại vị trí có trùng các mức giá, thì xác định theo mức giá cao nhất, không tính hệ số tăng thêm.

- Các vị trí tiếp sau vị trí 1 của các đường phố, trục giao thông hiện tại, giá đất xác định bằng giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại vị trí tương ứng

của đường phố, trục giao thông có mức giá đất cao nhất, cách chia vị trí để xác định giá đất áp dụng như tiết a điểm 6 này.

7. Trường hợp các ô thửa đất bám các đường phố, trục giao thông chưa có trong bảng giá, giá đất được xác định như sau:

a) Các đường phố, trục giao thông đã có trong bảng giá, nhưng mức giá 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 đường rộng tương đương với đoạn đã có giá quy định, thì mức giá được xác định bằng 80% mức giá của đoạn đường gần nhất đã quy định giá, nhưng không được thấp hơn mức giá tối thiểu đã quy định trong vùng.

- Trường hợp đoạn đường còn lại trên tuyến, có đường rộng nhỏ hơn không quá 20% đoạn đường đã có quy định giá, nhưng lớn hơn hoặc bằng 3,5m, thì mức giá xác định bằng 60% mức giá đoạn đường gần nhất đã quy định giá, nhưng không được thấp hơn mức giá tối thiểu quy định trong vùng .

b) Các trục phụ chưa được nêu ở bảng giá, được xác định giá như sau:

- Trường hợp trục phụ có đường rộng, 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 rộng nhỏ hơn không quá 20% trục phụ gần nhất đã quy định giá, nhưng lớn hơn hoặc bằng 3,5m, thì giá đất được áp dụng tính bằng 80% mức giá so với trục phụ đó, nhưng không được thấp hơn mức giá tối thiểu quy định trong vùng.

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

- Đường rộng tương đương trục phụ thì giá đất được tính bằng 80% giá đất trục phụ.

- Đường rộng nhỏ hơn trục phụ, nhưng lớn hơn hoặc bằng 3,5m thì giá đất được tính bằng 60% giá đất trục phụ.

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

d) 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 tiết c điểm 7 này.

đ) Các ô 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 kê tên, vào không quá 100m, mức giá được xác định như sau:

+ Đường vào từ 2m đến nhỏ hơn 3,5m: Giá đất xác định bằng 25% so với giá đất của thửa đất mặt đường liền kề.

+ Đường vào nhỏ hơn 2m: Giá đất được xác định bằng 20% so với giá đất của thửa đất mặt đường liền kề.

- Trường hợp vào vượt quá 100m, giá đất được áp dụng theo tiết a điểm 7 này.

- Trường hợp thửa đất không có đường vào mức giá tính bằng 15% 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.

8. 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 60% 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.

9. 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 điểm 5 mục II phần B.

10. 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 150.000đ/m<sup>2</sup>.

- 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 225.000đ/m<sup>2</sup>.

- 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 300.000đ/m<sup>2</sup>.

b) Trường hợp đất có vị trí chênh lệch thấp hơn mặt đường:

- Thấp hơn từ 1,5m đến nhỏ hơn 3m, giảm giá 10% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 375.000đ/m<sup>2</sup>.

- 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 525.000đ/m<sup>2</sup>.

- 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 750.000đ/m<sup>2</sup>.

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

a) Đối với đất ở:

- 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 đãng, được tính hệ số tối đa 1,1 lần so với giá đất tại vị trí của đường phố, trục giao thông đó.

b) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Mức giá xác định theo quy định tại tiết b điểm 6 mục II phần B; không tính hệ số tăng thêm như tiết a điểm này của đất ở.

12. Trường hợp các vị trí giáp danh của các mức giá khác nhau trên trục đường, phía có mức giá thấp hơn giá đất được xác định theo giá bình quân giữa hai mức giá, điểm xác định tối đa không quá 25m về phía mức giá thấp cùng trục đường.

13. 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.

14. 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.

15. Trường hợp đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, mức giá quy định tại quyết định này chưa phù hợp với thị trường chuyển nhượng phổ biến, thì Hội đồng giá đất các huyện, thành phố, thị xã điều tra, khảo sát, lập phương án báo cáo Hội đồng giá đất tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cho phù hợp.

16. Trường hợp đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các khu mới thực hiện quy hoạch để giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê 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.