

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**QUY ĐỊNH  
MỨC GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2011 TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 50/2010/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)*

**I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Nguyên tắc chung**

**1.1. Nhóm đất nông nghiệp**

Giá các loại đất nông nghiệp được xác định theo khu vực trên địa bàn thành phố Cần Thơ, mỗi khu vực có các vị trí khác nhau, giá đất được xác định theo từng vị trí đó.

- Khu vực: áp dụng cho các khu đất trên địa bàn quận, huyện. Mỗi quận, huyện có thể xác định thành các khu vực khác nhau:

+ *Khu vực 1*: áp dụng cho đất trên địa bàn các phường, xã, thị trấn của quận, huyện có điều kiện phát triển kinh tế cao.

*Khu vực 2*: áp dụng cho đất trên địa bàn các phường, xã, thị trấn của quận, huyện có điều kiện phát triển kinh tế thấp hơn.

Vị trí: thửa đất trong mỗi khu vực sẽ được xác định nhiều vị trí khác nhau, có quy định mức đơn giá khác nhau, cụ thể:

+ *Vị trí 1*: áp dụng đối với đất có khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất tới nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất so với thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất và mức độ thuận tiện về giao thông.

*Vị trí 2, 3, 4*: các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2, 3, 4 trở đi có khoảng cách xa hơn và giao thông ít thuận tiện hơn.

**1.2 Nhóm đất phi nông nghiệp**

**a) Đất ở:**

Đất ở tại nông thôn được xác định là đất ở không tiếp giáp các trục giao thông chính và đất ở sau vị trí thâm hậu 50m từ chân taluy đường (lề đường qua mỗi bên 1,5m).

- Đất ở tiếp giáp các trục giao thông được xác định cụ thể cho từng tuyến đường, quốc lộ, đường tỉnh,... tính thâm hậu 50m.

- Đất ở nội đô thị:

Mỗi tuyến đường ở đô thị phân thành nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau. Tùy theo mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng từng đoạn đường của loại đường đó để xác định giá đất từ thấp đến cao (đính kèm phụ lục).

Mỗi loại đường chia ra làm 4 vị trí:

+ *Vị trí 1*: áp dụng đối với đất liền cạnh đường phố (mặt tiền), giá đất bằng 100% giá đất đoạn đường đó.

+ *Vị trí 2*: áp dụng đối với đất ở trong hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt thuận lợi (xe ô tô hoặc xe ba bánh vào tận nơi). Danh sách giá đất các hẻm thuộc vị trí 2 của các đường trong phạm vi thành phố Cần Thơ (đính kèm phụ lục).

+ *Vị trí 3*: áp dụng đối với đất ở trong hẻm của đường phố có điều kiện giao thông kém hơn vị trí 2 nhưng lưu thông ra được trực đường đã có giá (vị trí 1). Giá đất bằng 20% giá đất vị trí 1 của cùng đoạn đường đó.

+ *Vị trí 4*: áp dụng đối với đất ở trong hẻm của hẻm vị trí 2 và hẻm vị trí 3. Giá đất bằng 15% giá đất vị trí 1 của cùng đoạn đường.

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

Được xác định bằng bảng giá đất cụ thể; phương pháp xác định vị trí, thâm hậu theo nguyên tắc xác định như trường hợp đất ở được quy định trong bảng quy định này.

c) 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 phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), được xác định theo giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

d) Đối với 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 và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất đô thị được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà 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) được xác định theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất.

đ) Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, được xác định theo giá đất liền kề có giá

) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản được xác định theo giá đất phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất.

g) Đất khu công nghiệp, khu chế xuất:

- Trà Nóc 1:

+ *Khu vực 1*: giá đất 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup> áp dụng cho các dự án có vị trí tiếp giáp sông Hậu và đường giao thông. Phần còn lại sau 250m giá đất tính bằng khu vực 2 là 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ *Khu vực 2*: giá đất 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup> áp dụng cho các dự án có vị trí tiếp giáp các trục đường chính trong khu công nghiệp;

+ *Khu vực 3*: giá đất 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> áp dụng cho các dự án còn lại.

- Trà Nóc 2:

Áp dụng theo giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp còn lại thuộc khu vực 1, quận Ô Môn.

## **2. Một số quy định khi xác định giá đất trong đô thị**

### **2.1. Đối với đất ngay góc ngã ba, ngã tư giao lộ**

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp từ 2 mặt tiền đường trở lên (đều thuộc vị trí 1):

- Phần trong thâm hậu 20m: giá đất được tính theo vị trí 1 của đoạn đường có mức giá cao nhất đối với thửa đất đó;

- Phần thâm hậu sau 20m: giá đất được xác định theo vị trí 1 của đoạn đường còn lại có mức giá thấp hơn đối với thửa đất đó.

b) Trường hợp thửa đất tiếp giáp từ 2 mặt tiền trở lên (thuộc vị trí 2, 3, 4):

- Phần trong thâm hậu 20m: giá đất được tính theo vị trí có giá đất cao nhất đối với thửa đất đó;

- Phần thâm hậu sau 20m: giá đất được xác định theo vị trí có giá đất thấp hơn đối với thửa đất đó.

### **2.2. Đất thâm hậu**

- Thâm hậu đất ở tại đô thị: đối với căn hộ có thửa đất mà chiều sâu (dài) lớn hơn 20m thì giá đất thâm hậu từ trên 20m trở đi được tính bằng 40% giá đất 20m đầu (vị trí 1). Phần thâm hậu đối với đất trong hẻm cũng được tính tương tự bằng 40% giá đất ở vị trí đó.

Đất thâm hậu của đất ở ngoài đô thị (vùng ven): được tính từ chân taluy qua mỗi bên vào 50m (chân đường qua mỗi bên 1,5m), phần đất thâm hậu từ trên 50m trở đi được tính bằng giá đất ở còn lại cùng khu vực.

Trường hợp thửa đất không tiếp giáp mặt tiền nhưng vẫn còn nằm trong thâm hậu 20m đối với đất đô thị vào 50m đối với đất ở ngoài đô thị (vùng ven) thì giá đất được xác định theo vị trí 3 hoặc 4 đối với đất ở đô thị và đất ở nông thôn đối với đất ở tiếp giáp các trục giao thông.

Đối với đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị nếu đất vị trí 3, vị trí 4 có giá trị thấp hơn giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn thì được tính bằng giá cao nhất của đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn của quận, huyện.

## **3. Một số trường hợp được áp dụng để tính bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất**

- Đất giáp ranh giữa các đoạn đường của một tuyến đường có giá khác nhau, được xác định từ giới hạn của đoạn đường có giá đất cao hơn đến đoạn đường có giá đất thấp hơn kéo dài khoảng cách 200m (từ đoạn đường có giá cao hơn được kéo dài 100m giảm

10%; từ trên 100m đến 200m giảm thêm 10% nữa sau đó mới đến đoạn có giá thấp hơn tiếp giáp 200m).

Nếu giá đất giáp ranh trong phạm vi 200m sau khi giảm 10% hoặc 20% mà thấp hơn giá đất quy định tại đoạn đường giáp ranh kế tiếp thì lấy theo giá đất của đoạn đường kế tiếp.

- Trường hợp giới hạn phạm vi tại vị trí giáp ranh 100m hoặc 200m không nằm hết thửa thì giá đất được tính hết thửa đó theo giá đất của đoạn đường có giá đất cao hơn.

#### **4. Quy định các đường trục chính và trục phụ tại các khu dân cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ**

- Trục đường chính: là trục đường có lòng đường từ 10m trở lên, kể cả dãy phân cách.

- Trục đường phụ: là trục đường có lòng đường dưới 10m.

Riêng đối với các khu dân cư trên địa bàn quận Cái Răng thuộc Khu đô thị Nam sông Cần Thơ được quy định như sau:

- Trục đường chính A: là trục đường có lòng đường từ 10m trở lên, kể cả dãy phân cách.

- Trục đường chính B: là trục đường có lòng đường dưới 10m.

#### **5. Xác định giá đất trong một số trường hợp cụ thể**

Khi 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, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân thành phố căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp.