

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: 57 /2007/QĐ-UBND

Tam Kỳ, ngày 18 tháng 12 năm 2007

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định phương pháp xác định giá đất  
và giá các loại đất năm 2008 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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 và 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 16/11/2004;

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

Căn cứ Nghị quyết của HĐND tỉnh Quảng Nam Khoá VII, tại kỳ họp thứ 15 về giá các loại đất năm 2008 trên địa bàn 17 huyện, thị xã, thành phố tỉnh Quảng Nam (từ ngày 12/12/2007 đến ngày 14/12/2007);

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 348/TTr-STC ngày 17/12/2007,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về phương pháp xác định giá đất và giá các loại đất năm 2008 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và 17 bảng giá đất của 17 huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2008. Bãi bỏ Quyết định số 59/2006/QĐ-UBND ngày 21/12/2006 của UBND tỉnh về phương pháp xác định giá đất và giá các loại đất năm 2007 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, Quyết định số 08/2007/QĐ-UBND ngày 02/4/2007 của UBND tỉnh về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường của huyện Đại Lộc, huyện Núi Thành và thành phố Tam Kỳ tại Quyết định số 59/2006/QĐ-UBND ngày 21/12/2006 và Công văn số 1394/UBND-KTTH ngày 25/5/2007 của UBND tỉnh về việc áp dụng giá đất tuyến đường Du lịch ven biển từ xã Cẩm An (thị xã Hội An) đến giáp ranh phường Hòa Hải (thành phố Đà Nẵng).

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông - Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động – Thương binh và Xã hội, Công nghiệp, Thủy sản, Trưởng Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai, Trưởng Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Cục trưởng Cục Thuế, Cục trưởng Cục Thống kê; thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, đoàn thể tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- VPCP (b/c);
- Website Chính phủ;
- Bộ TC, Bộ TN và MT (b/c);
- TTTU, TTHĐND, UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Cục KT văn bản QPPL Bộ Tư pháp;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- VP UBND, TU, HĐND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu VT, KTN, VX, NC, TH, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đã ký**

**Nguyễn Đức Hải**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

## **QUY ĐỊNH**

### **Phương pháp xác định giá đất và giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2007 /QĐ-UBND  
ngày /12/2007 của UBND tỉnh Quảng Nam)*

## **CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Giá đất tại Quy định này áp dụng cho các loại đất dưới đây:

**1. Nhóm đất nông nghiệp:**

- Đất trồng cây hàng năm.
- Đất trồng cây lâu năm.
- Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.
- Đất nuôi trồng thủy sản.
- Đất làm muối.
- Đất nông nghiệp khác.

**2. Nhóm đất phi nông nghiệp:**

- Đất ở nông thôn, đất ở đô thị.
- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn, tại đô thị.
- Đất dùng để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp.
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng theo qui định của Chính phủ; đất do cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ tộc; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác.

**3. Nhóm đất chưa sử dụng.**

**Điều 2.** Phạm vi áp dụng:

**1. Giá đất tại Quy định này làm căn cứ để:**

1.1. Tính thuế sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. 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 Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003.

1.3. 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.

1.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo qui định tại khoản 3, Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003.

1.5. Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

1.6. 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.

1.7. 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 qui định của pháp luật.

2. Giá đất tại Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp người có quyền sử dụng đất thoả thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất nhưng không được thấp hơn giá đất tại quy định này.

4. Giá đất tại các dự án khai thác quỹ đất; các dự án xây dựng khu tái định cư thì UBND tỉnh sẽ quyết định giá đất cho từng dự án cụ thể. Đối với những dự án hoặc tuyến đường đang thực hiện dở dang thì áp dụng theo mức giá đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt của dự án đó, tuyến đường đó.

### **Điều 3. Giá đất của từng loại đất:**

1. Về nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất của từng loại đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ và Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính.

#### **2. Mức giá đất của từng loại đất:**

2.1. Mức giá đất cụ thể cho từng loại đường, vị trí, khu vực đất đối với đất ở nông thôn, đất ở đô thị được xác định trên cơ sở mức giá chuẩn nhân thêm hệ số từ 0,70 đến 1,20 được quy định cụ thể tại 17 bảng giá đất trên địa bàn 17 huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh đính kèm theo quy định này.

Tùy theo vị trí, hình dáng, địa hình của lô đất (đối với đất ở) tại một số khu vực, loại đường còn được áp dụng thêm hệ số K từ 0,50 đến 1,20 để điều chỉnh khi xác định giá đất. Cách xác định thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 5 và khoản 4, Điều 6 của Quy định này.

2.2. Mức giá đất của nhóm đất nông nghiệp được quy định cụ thể tại 17 bảng giá đất trên địa bàn 17 huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh đính kèm theo quy định này.

## **CHƯƠNG II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 4. Giá đất của nhóm đất nông nghiệp:**

1. Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác thì giá đất được xác định theo vùng đất, hạng đất cụ thể như sau:

1.1. Vùng đất: được chia ra làm 3 loại, tương ứng với việc phân loại xã: đồng bằng, trung du, miền núi.

1.2. Hạng đất: hạng đất được xác định trên cơ sở các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thời tiết, các điều kiện tưới tiêu và phân thành 5 hoặc 6 hạng đất tùy theo từng địa phương. Hạng 1 có mức giá đất cao nhất, các hạng tiếp theo từ hạng 2 trở xuống ứng với các mức giá đất thấp hơn.

2. Đối với giá đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định bằng 80% giá đất rừng sản xuất; giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ theo giá các loại đất nông nghiệp liền kề.

3. Đối với đất làm muối, giá đất được xác định theo vị trí đất: vị trí đất làm muối được xác định căn cứ vào khoảng cách từ đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc gần đường giao thông, theo nguyên tắc: vị trí số 1 áp dụng đối với đồng muối gần kho muối nhất hoặc gần đường giao thông nhất có mức giá đất cao nhất; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở xuống có khoảng cách xa kho muối hơn hoặc xa đường giao thông hơn thì có mức giá đất thấp hơn.

### **Điều 5. Giá đất ở tại khu vực nông thôn:**

1. Giá đất ở tại khu vực nông thôn được xác định căn cứ theo vùng đất, khu vực, vị trí đất cụ thể như sau:

1.1. Vùng đất: được chia ra làm 3 loại, tương ứng với việc phân loại xã: đồng bằng, trung du, miền núi.

1.2. Khu vực: đất ở tại khu vực nông thôn trong mỗi xã được phân thành 2 hoặc 3 khu vực tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương:

a. Khu vực 1: áp dụng cho những lô (thửa) đất có mặt tiền liền kề với trục đường giao thông, đầu mỗi giao thông (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, đường liên xã); đất tiếp giáp với khu thương mại dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu kinh tế; đất nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã; gần trường học, trạm y tế, khu vui chơi giải trí, chợ nông thôn.

- b. Khu vực 2: áp dụng cho những lô (thửa) đất có mặt tiền liền kề các trục đường giao thông liên thôn; đất tiếp giáp với đất thuộc khu vực 1.
- c. Khu vực 3: những vị trí đất còn lại trên địa bàn xã.

### 1.3. Vị trí đất:

- Tại mỗi khu vực được xác định từ 1 đến 7 vị trí, giao cho UBND huyện, thị, thành phố (gọi chung là cấp huyện) xác định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

- Vị trí đất trong từng khu vực được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới trục đường giao thông, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và dịch vụ theo nguyên tắc vị trí 1 là đất có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần với trục đường giao thông nhất thì có mức giá đất cao nhất; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn thì có mức giá đất thấp hơn.

- Hệ số vị trí từ 0,7 đến 1,20 tương ứng với điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng, mức độ sinh lợi của từng vị trí đất trên từng tuyến đường tại khu vực đó.

**2. Áp dụng thêm hệ số đối với những lô đất có vị trí đặc biệt:** những lô (thửa) đất có mặt tiền hướng ra trục đường giao thông (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) thì giá đất tính theo trục đường giao thông đó (riêng lô đất có 02 mặt tiền trở lên thì giá tính theo con đường có giá đất cao hơn) nhân (x) với các hệ số tương ứng theo quy định dưới đây:

2.1. Những lô đất có mặt tiền hướng ra trục giao thông nhưng có một lối đi duy nhất từ trục đường giao thông vào một nhà hoặc nhóm nhà và bị phân cách bởi một hoặc nhiều lô đất khác phía trước của chủ sử dụng đất khác (bị che khuất hoặc không bị che khuất bởi nhà, vật kiến trúc) giá đất được áp dụng hệ số:

a. Lối đi vào nhà có mặt cắt rộng từ 2,5 mét trở lên (tính nơi hẹp nhất):

Hệ số 0,70: áp dụng cho phần diện tích của lô đất cách cột mốc lộ giới (hoặc lề đường) trong phạm vi dưới 50 mét.

b. Lối đi vào nhà có mặt cắt rộng dưới 2,5 mét (tính nơi hẹp nhất):

Hệ số 0,60: áp dụng cho phần diện tích của lô đất cách cột mốc lộ giới (hoặc lề đường) trong phạm vi dưới 50 mét.

c. Phần diện tích đất từ 50 mét trở lên của các trường hợp a, b nói trên áp dụng hệ số 0,50.

2.2. Hệ số phân vật chiều sâu: những lô đất có mặt tiền sát lề đường giao thông (hoặc cột mốc lộ giới) cùng một chủ quản lý, sử dụng được sử dụng hệ số chiều sâu như sau:

a. Hệ số 1,00: áp dụng cho phần diện tích của lô đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25 mét.

b. Hệ số 0,70: áp dụng cho phần diện tích của lô đất trong phạm vi chiều sâu từ 25 mét đến dưới 50 mét.

c. Hệ số 0,50: áp dụng cho phần diện tích đất có chiều sâu từ 50 mét trở lên.

2.3. Trường hợp lô đất do một chủ quản lý, sử dụng có mặt tiền liền kề đường giao thông nhưng có một phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác (lô đất có hình chữ **L**, **T**) thì phần diện tích đất bị che khuất trong phạm vi dưới 50 mét được áp dụng hệ số 0,70, phần đất bị che khuất từ 50 mét trở lên áp dụng hệ số 0,50 của giá đất ở mặt tiền.

2.4. Đối với những lô đất có 2 mặt tiền: ở vị trí ngã ba đường áp dụng hệ số **1,10**, ở vị trí ngã tư đường trở lên áp dụng hệ số 1,20 nhân (x) với giá đất của đường có giá cao hơn.

**3.** Mặt tiền lô đất được xác định tại vị trí cột mốc lộ giới hoặc lề đường. Đối với các trường hợp đã xây dựng nhà, vật kiến trúc trước khi phân vạch cắm mốc lộ giới (nhưng hiện tại chưa mở đường) thì tính theo hiện trạng đất đang sử dụng, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**4.** Lề đường được xác định ở mép vỉa hè có vị trí xa tim đường hơn.

**Điều 6.** Giá đất ở tại khu vực đô thị. Giá đất được xác định theo loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất:

**1.** Phân loại đường phố:

Loại đường phố được xác định từ 1 đến 7 loại đường, căn cứ vào tình hình thực tế của mỗi địa phương giao cho UBND cấp huyện xác định.

Loại đường phố trong từng đô thị được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt đời sống, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch; khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

1.1. Đường phố trong từng đô thị được phân thành các loại đường phố. Đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, có mức sinh lợi cao nhất, giá chuyển nhượng cao nhất; các đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi áp dụng đối với đất có mức sinh lợi thấp hơn, giá chuyển nhượng thấp hơn.

1.2. Trong cùng một đường phố nhưng từng đoạn đường có mức sinh lợi khác nhau, kết cấu hạ tầng khác nhau, thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố theo thứ tự tương ứng quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

**2.** Hệ số: tùy theo mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng và điều kiện thuận lợi cho các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ của từng đường phố, đoạn

đường phố được áp dụng hệ số điều chỉnh từ 0,70 đến 1,20 tương ứng với từng vị trí đất tại đường phố, đoạn đường phố đó.

**3. Vị trí đất:** 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 đường giao thông. Số vị trí đất trong từng loại đường phố được xác định từ 1 đến 5 vị trí, căn cứ vào tình hình thực tế của mỗi địa phương giao cho UBND cấp huyện xác định.

Vị trí 1: áp dụng đối với lô đất liền kề đường phố (mặt tiền đường phố) có mức sinh lợi cao nhất, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất thì có giá đất cao nhất; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với lô đất có mặt tiền liền kề các kiệt, hẻm có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn thì có giá đất thấp hơn tương ứng, cụ thể như sau:

- a. Vị trí 1: là đất ở mặt tiền các đường phố.
- b. Vị trí 2: là đất ở mặt tiền các kiệt, hẻm rộng trên 4 mét.
- c. Vị trí 3: là đất ở mặt tiền các kiệt, hẻm rộng trên 2,5 mét đến 4 mét.
- d. Vị trí 4: là đất ở mặt tiền các kiệt, hẻm rộng từ 1,5 mét đến 2,5 mét.
- đ. Vị trí 5: là đất ở mặt tiền các đường kiệt, hẻm còn lại.

**4. Áp dụng thêm hệ số đối với những lô đất có vị trí đặc biệt:**

4.1. Hệ số phân vạch chiều sâu (áp dụng cho đất ở vị trí 1): những lô đất cùng một chủ quản lý, sử dụng có mặt tiền sát lề đường phố được áp dụng hệ số chiều sâu như sau:

- a. Hệ số 1,00: áp dụng cho phần diện tích của lô đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25 mét.
- b. Hệ số 0,70: áp dụng cho phần diện tích lô đất trong phạm vi chiều sâu từ 25 mét đến dưới 50 mét.
- c. Hệ số 0,50: áp dụng cho phần diện tích đất có chiều sâu từ 50 mét trở lên.

4.2. Trường hợp một lô đất do một chủ quản lý, sử dụng có mặt tiền liền kề đường phố, nhưng có một phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác (lô đất có hình chữ **L, T**) thì phần diện tích đất bị che khuất trong phạm vi dưới 50 mét được áp dụng hệ số 0,70, phần diện tích đất bị che khuất từ 50 mét trở lên được áp dụng hệ số 0,50 của giá đất ở mặt tiền.

4.3. Đối với những lô đất ở có 2 mặt tiền trở lên: ở vị trí ngã ba đường áp dụng hệ số 1,10, ở vị trí ngã tư đường trở lên áp dụng hệ số 1,20 nhân (x) với giá đất của con đường có giá cao hơn.

4.4. Hệ số khoảng cách áp dụng đối với đất các kiệt, hẻm của đường phố: đối với đất ở kiệt, hẻm: vị trí 2, 3, 4, 5 (tương ứng với từng loại đường phố) nếu chưa được quy định cụ thể trong các bảng giá đất thì được áp dụng hệ số khoảng cách dưới đây để xác định giá đất:

- a. Hệ số **1,00**: áp dụng cho các lô đất cách lề đường phố dưới 100 mét.

b. Hệ số **0,90**: áp dụng cho các lô đất cách lề đường phố từ 100 mét đến dưới 200 mét.

c. Hệ số **0,80**: áp dụng cho các lô đất cách lề đường phố từ 200 mét trở lên.

Ví dụ: với 1 lô đất cụ thể ở kiệt, hẻm ( vị trí 2, 3, 4, 5 không áp dụng hệ số chiều sâu) giá đất được xác định theo các hệ số sau: hệ số đường, hệ số khoảng cách.

Lô đất A (bề rộng 5m, chiều sâu 30m) ở thành phố Tam Kỳ, nằm ở kiệt (kiệt rộng 3m) đường Phan Châu Trinh (đoạn từ đường Nhà máy đèn - cầu Tam Kỳ) cách lề đường phố của đường Phan Châu Trinh 120m thì giá của lô đất A được xác định như sau: đất ở vị trí 3 của đường loại 2, có hệ số đường: 0,8, hệ số khoảng cách: 0,9 giá trị của lô đất A:

$$(5m \times 30m) \times 400.000đ/m^2 \times 0,80 \times 0,9 = 43.200.000đ$$

**5.** Mặt tiền lô đất được tính tại vị trí cột mốc lộ giới hoặc lề đường. Đối với các trường hợp đã xây dựng nhà, vật kiến trúc trước khi khi phân vạch cắm mốc lộ giới (hiện tại vẫn chưa mở đường) thì được tính theo hiện trạng đất đang sử dụng, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**6.** Lề đường được xác định ở mép vỉa hè có vị trí xa tim đường hơn.

**Điều 7.** Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, tại nông thôn:

**1.** Trường hợp giao đất sử dụng ổn định lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân thì tính theo giá đất ở tại đô thị hoặc giá đất ở tại nông thôn (tùy theo khu vực, vị trí, loại đường và địa điểm giao đất).

**2.** Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất (giao đất có thời hạn), cho thuê đất làm mặt bằng để sản xuất, kinh doanh tại khu vực nông thôn thì giá đất được tính bằng 70% giá đất ở tại nông thôn, nhưng không áp dụng các hệ số quy định tại điểm 2.1, 2.2, 2.3, khoản 2, Điều 5 của Quy định này.

**3.** Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất (giao đất có thời hạn), cho thuê đất làm mặt bằng để sản xuất kinh doanh tại khu vực đô thị thì giá đất được tính bằng 70% giá đất ở tại đô thị, nhưng không áp dụng các hệ số quy định tại điểm 4.1, 4.2, khoản 4, Điều 6 của Quy định này.

### **Điều 8.**

**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 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) thì giá đất được xác định theo giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

2. 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) thì giá đất 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 (trường hợp không có đất liền kề).

3. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa thì giá đất được xác định theo giá đất liền kề.

4. 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 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 thì giá đất 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 (trường hợp không có đất liền kề).

**Điều 9.** Đối với nhóm đất chưa sử dụng (chưa xác định mục đích sử dụng) bao gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, thì giá đất được xác định theo giá đất liền kề. Mức giá này làm cơ sở để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm trong việc sử dụng loại đất này. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, thì giá đất được xác định theo giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng.

**Điều 10.** Lô đất mang tên đường nào thì vị trí và giá đất tính theo con đường đó (áp dụng đối với đất phi nông nghiệp) trừ trường hợp những lô đất có vị trí 2 mặt tiền trở lên.

1. Cơ sở để xác định tên đường, vị trí đất: căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; biên số nhà, sổ đăng ký hộ khẩu hoặc các giấy tờ khác có liên quan về đất ở, nhà ở đảm bảo tính pháp lý.

2. Trường hợp lô đất chưa xác định được tên đường nào hoặc lô đất có nhiều đường đi vào, thì giá đất được tính theo đường vào gần nhất.

**Điều 11.** Giá đất tại khu vực giáp ranh:

1. Đất tại khu vực giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố nếu có cùng mục đích sử dụng, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng và khả năng sinh lợi như nhau thì giá đất như nhau; trường hợp đặc biệt mức giá có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch không quá 30%.

2. Trường hợp đất tại khu vực giáp ranh mà điều kiện về tự nhiên, kết cấu hạ tầng, khả năng sinh lợi không như nhau thì giá đất được xác định căn cứ vào tình hình và điều kiện thực tế của từng khu vực.

**Điều 12.** Xác định giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở :

1. Trong phạm vi địa giới hành chính phường, 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 thì giá đất được xác định bằng 02 lần giá đất nông nghiệp liền kề, nhưng giá tối đa không cao hơn giá đất ở liền kề hoặc gần nhất.

2. Trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì giá đất được tính bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp liền kề, nhưng giá tối đa không cao hơn giá đất ở liền kề hoặc gần nhất.

**Điều 13.** Xác định giá đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư :

1. Trong phạm vi địa giới hành chính phường, khu dân cư thị trấn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì giá đất được xác định bằng 02 lần giá đất nông nghiệp liền kề, nhưng giá tối đa không cao hơn giá đất ở liền kề hoặc gần nhất.

2. Trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì giá đất được xác định bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp liền kề, nhưng giá tối đa không cao hơn giá đất ở liền kề hoặc gần nhất.

3. Trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì giá đất được tính bằng giá đất nông nghiệp liền kề.

**Điều 14.** Xác định giá đất đối với một số trường hợp khác:

1. Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành và địa phương liên quan tham mưu trình UBND tỉnh xem xét quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá đất đối với các trường hợp sau đây:

1.1. Đất hai bên của đường mới được xây dựng nâng cấp hoàn thiện thì UBND các huyện, thị xã, thành phố có văn bản đề xuất mức giá đất (trong đó nêu rõ cơ sở đề xuất mức giá) gửi Sở Tài chính thẩm định.

1.2. Các khu dân cư đã đầu tư hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng mà giá đất theo Quyết định phê duyệt không phù hợp với giá đất chuyên

nhượng thực tế thì Ban Quản lý dự án phối hợp cùng với các phòng, Ban của huyện, thị xã, thành phố tham mưu UBND các huyện, thị xã, thành phố đề xuất mức giá đất (trong đó nêu rõ cơ sở đề xuất mức giá) gửi Sở Tài chính thẩm định.

2. Đối với 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 và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, thời điểm có 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 của Sở Tài chính phối hợp với các ngành và địa phương có liên quan căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để xác định mức giá cụ thể cho phù hợp tham mưu trình UBND tỉnh xem xét quyết định .

3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với một số dự án có sử dụng đất với quy mô lớn thì UBND tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể quyết định mức giá đất để giao hoặc cho thuê cho từng dự án với sự tham mưu của Sở Tài chính, các ngành và địa phương có liên quan.

4. Trong năm, khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường của một số vị trí, khu vực, tuyến đường có sự biến động liên tục kéo dài, tạo nên chênh lệch giá làm giảm hoặc tăng so với giá đất do UBND tỉnh công bố thì Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố phải có văn bản đề nghị điều chỉnh giá đất tại vị trí, khu vực, tuyến đường đó gửi Sở Tài chính thẩm định trình UBND quyết định điều chỉnh.

### **CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 15. Phân công trách nhiệm:**

1. UBND tỉnh chỉ đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố, Sở, Ban, ngành có liên quan tổ chức thực hiện việc điều tra, khảo sát, xây dựng giá các loại đất hằng năm trên địa bàn toàn tỉnh; báo cáo HĐND tỉnh thông qua đề án xây dựng giá đất; ban hành Quyết định và công bố giá đất hằng năm; Quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá đất trong năm theo đề nghị của UBND các huyện, thị xã, thành phố và Sở Tài chính.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các Sở, Ban, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện việc điều tra, khảo sát, xây dựng giá các loại đất hằng năm trên địa bàn toàn tỉnh theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP, báo cáo UBND tỉnh và tổ chức công tác kiểm tra việc thực hiện giá các loại đất theo Quy định này.

**3.** Cục Thuế có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các ngành chức năng có liên quan hướng dẫn, xử lý cụ thể các trường hợp vướng mắc phát sinh liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi áp dụng giá đất mới theo Quy định này.

**4.** Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

4.1. Có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các ngành của tỉnh có liên quan đề xuất điều chỉnh lại loại đất, phân hạng đất, vị trí đất, loại đường phố khi có những thay đổi do quy hoạch, do đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng.

4.2. Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn trực thuộc, UBND xã, phường, thị trấn tổ chức mạng lưới thông kê và điều tra, khảo sát giá các loại đất hằng năm trên địa bàn theo hướng dẫn của Sở Tài chính, báo cáo UBND tỉnh và Sở Tài chính để thẩm định làm cơ sở cho việc xây dựng giá các loại đất hằng năm trên địa bàn toàn tỉnh.

4.3. Theo dõi tình hình biến động thị trường đất đai trên địa bàn, báo cáo đề nghị điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá đất kịp thời; định kỳ 6 tháng và 01 năm, UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm báo cáo tình hình giá các loại đất trên địa bàn gửi Sở Tài chính tổng hợp.

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu phát sinh vướng mắc các địa phương, đơn vị phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Đức Hải**