

**PHỤ LỤC I**  
**NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**  
(Kèm theo Quyết định số 32/2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2013  
của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

**A. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**I. Nguyên tắc chung**

**1. Nhóm đất nông nghiệp**

Giá các loại đất nông nghiệp được xác định theo từng vị trí khác nhau, giá đất được xác định theo từng vị trí đó.

- *Vị trí 1:* Áp dụng đối với các thửa 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 đến thị trường tiêu thụ tập trung gần nhất và mức độ thuận tiện về giao thông.

- *Vị trí 2:* Áp dụng đối với các thửa đất có khoảng cách xa hơn và giao thông ít thuận tiện hơn so với vị trí 1.

**2. Nhóm đất phi nông nghiệp**

a) Đất ở:

- Đất ở tại đô thị:

Mỗi tuyến đường phố ở đô thị được phân thành nhiều đoạn 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 tuyến đường đó để xác định giá đất từ thấp đến cao.

Mỗi tuyến đường chia ra làm 4 vị trí:

+ *Vị trí 1:* Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp 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 được xác định trong bảng giá đất, có điều kiện sinh hoạt thuận lợi, giá đất được quy định cụ thể trong bảng giá đất.

+ *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 đó.

- Đất ở tiếp giáp các trục giao thông được xác định cụ thể cho từng tuyến đường, quốc lộ, đường tỉnh, đường đến trung tâm các xã.

- Đất ở nông thôn (đất ở còn lại):

Được xác định là đất ở không xác định được vị trí 1, 2, 3, 4 và không tiếp giáp các tuyến đường giao thông, sau thâm hậu 50m từ chân taluy đường (đối với các tuyến đường không có taluy thì tính từ lề đường qua mỗi bên 1,5m).

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

Được xác định bằng bảng giá đất cụ thể; nguyên tắc xác định vị trí, khu vực theo nguyên tắc xác định như trường hợp đối với đất ở được quy định trong bảng quy định này (trừ các trường hợp được quy định cụ thể tại điểm c, d, đ, e, g khoản 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 của 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 thì căn cứ giá loại đất liền kề để xác định giá; trường hợp liền kề có nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất để xác định giá.

e) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch 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:

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

- Trà Nóc 2:

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

## **II. Một số quy định khi xác định giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:**

### **1. Đất thâm hậu:**

a) Đối với đất ở.

- Thâm hậu đất ở tại đô thị, tại các thị trấn: Đối với 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.

- Thâm hậu đất ở ngoài đô thị (vùng ven), tiếp giáp các trục đường giao thông: Được tính từ chân taluy qua mỗi bên vào 50m (trường hợp đường không có taluy thì tính từ chân đường qua mỗi bên 1,5m), phần đất sau thâm hậu từ trên 50m trở đi được tính bằng 40% giá đất ở trong thâm hậu của cùng thửa đất đó.

+ Trường hợp thửa đất không tiếp giáp mặt tiền nhưng vẫn còn nằm trong thâm hậu 50m thì giá đất được xác định bằng 40% của giá đất đối với thửa đất tiếp giáp mặt đường của cùng đoạn đường đó.

Nếu sau khi xác định 40% mà giá đất thấp hơn giá đất ở còn lại thì tính bằng giá đất ở còn lại.

+ Trường hợp thửa đất có một phần nằm trong thâm hậu 50m và một phần nằm ngoài thâm hậu 50m thì giá đất được tính như sau:

Phần diện tích trong thâm hậu (không tiếp giáp mặt đường) được tính bằng 40% của giá đất đối với thửa đất tiếp giáp mặt đường.

Nếu sau khi xác định 40% mà giá đất thấp hơn giá đất ở còn lại thì tính bằng giá đất ở còn lại.

+ Phần diện tích sau thâm hậu được tính bằng giá đất ở còn lại.

- Đối với đất ở nếu đất vị trí 3, vị trí 4 có giá trị thấp hơn giá đất ở còn lại có giá trị cao nhất thì được tính bằng giá cao nhất của đất ở còn lại có giá trị cao nhất của quận, huyện.

b) Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Thâm hậu đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được tính là 50m (không phân biệt trong đô thị hay tiếp giáp các trục đường giao thông).

### **2. Đối với thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường trở lên:**

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

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

- Phần sau thâm hậu: Được tính bằng 40% giá đất của thửa đất vị trí 1. Nếu sau khi xác định 40% mà giá thấp hơn giá đất vị trí 1 của đoạn đường còn lại thì giá đất được xác định bằng vị trí 1 của đoạn đường còn lại đó.

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

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

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

### **III. 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.

### **IV. 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.

### **V. Một số trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để thu tiền sử dụng đất, thuê đất, thuê mặt nước, để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:**

a) Áp dụng cho các trường hợp:

- Hộ gia đình, cá nhân:

+ Thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ( công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở.

+ Giao đất ở mới hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

- Tổ chức kinh tế:

Tổ chức kinh tế xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đối với các thửa đất có giá trị nhỏ dưới 15 tỷ đồng (tính theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hàng năm).

- Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế được cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất, thuê mặt nước.

- Đối với việc xác định giá đất để tính bồi thường, tùy theo từng trường hợp cụ thể, Ủy ban nhân dân thành phố có quyết định áp dụng hoặc không áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Hệ số điều chỉnh giá đất (K)

- Quận Ninh Kiều: K = 1,3

- Quận Bình Thù, quận Cái Răng: K = 1,2

- Các quận, huyện còn lại:  $K = 1,0$

**B. BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT:**

1. **Phụ lục II** – Bảng giá đất trồng cây hàng năm (Bao gồm đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác và đất nuôi trồng thủy sản).
2. **Phụ lục III** – Bảng giá đất trồng cây lâu năm.
3. **Phụ lục IV** – Bảng giá đất ở đô thị.
4. **Phụ lục V**- Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.
5. **Phụ lục VI** – Bảng giá đất ở nông thôn.
6. **Phụ lục VII** – Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn.