

Mẫu 12. Bảng so sánh, thuyết minh giữa dự thảo Nghị quyết Bảng giá đất mới so với quy định hiện hành của tỉnh Đắk Lắk (cũ) và Phú Yên (cũ)

TT	DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT	VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH (Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 16/5/2025))	SO SÁNH, THUYẾT MINH
I	Điều 2: Xác định khu vực, vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị		
1	1. Giá đất phi nông nghiệp tại đô thị được xác định theo từng đường, đoạn đường và được phân thành 04 vị trí như sau: Vị trí 1 (VT1): Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất. Vị trí 2 (VT2): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường (hẻm) nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 5 mét trở lên. Vị trí 3 (VT3): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường (hẻm) nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 2 mét đến dưới 5 mét hoặc hẻm của vị trí 2 nêu trên có chiều rộng từ 5 mét trở lên. Vị trí 4 (VT4): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường (hẻm) nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng dưới 2 mét hoặc các hẻm	Phú Yên cũ: Mỗi đoạn, đường phố trong đô thị phân 4 vị trí đất được xác định theo tiêu thức: Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất liền cạnh đường phố (Mặt tiền). Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất không liền cạnh đường phố (Ngõ, hẻm) có chiều rộng của ngõ, hẻm từ 6m trở lên. Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất không liền cạnh đường phố (Ngõ, hẻm) có chiều rộng của ngõ hẻm từ 2m đến dưới 6m. Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất không liền cạnh đường phố (Ngõ, hẻm) có chiều rộng của ngõ hẻm dưới 2m và các ngõ, hẻm thuộc vị trí 2 và 3 nêu trên. Đắk Lắk cũ: Quy định chung chung, không cụ thể theo điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Bảng giá đất Đắk Lắk không xác định cụ thể các vị trí đất, mà xác định giá đất của mặt đường chính tiếp giáp. Đối với các vị trí trong hẻm thì phân thành 04 loại hẻm và 03 cấp hẻm, xác định theo các hệ số.	Bảng giá đất Phú Yên được xây dựng cụ thể đến từng vị trí, đoạn đường. Bảng giá đất của Đắk Lắk chỉ xây dựng giá đất của các tuyến đường chính và sử dụng hệ số cấp hẻm, loại hẻm, cách tính toán phức tạp gây khó khăn trong việc tra cứu và áp dụng. Ưu điểm của Phú Yên cũ: Cụ thể, dễ tra cứu; Nhược điểm của Đắk Lắk cũ: Phức tạp, không chi tiết vị trí. Dự thảo mới điều chỉnh để phù hợp hơn với nghị định mới, tăng tính minh bạch và dễ áp dụng. Qua phân tích, đánh giá ưu, nhược điểm của 02 Bảng giá đất, đối chiếu với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Dự thảo kế thừa quy định của UBND tỉnh Phú Yên nhưng có điều chỉnh nội dung, cách xác định vị trí cho phù hợp và dễ triển khai, áp dụng trong thực

	thuộc vị trí 2, 3 nêu trên.		tế.
2	2. Một số qui định khác a) Đối với thửa đất tiếp giáp đường trải nhựa hoặc bê tông xi măng thì giá đất được tính bằng 1,0 lần; tiếp giáp đường đất thì giá đất được tính bằng 0,8 lần so với giá đất của đường có trải nhựa hoặc bê tông xi măng có cùng vị trí.	Phú Yên cũ: Đối với thửa đất tiếp giáp đường trải nhựa hoặc bê tông xi măng thì giá đất được tính bằng 1,0 lần; tiếp giáp đường đất thì giá đất được tính bằng 0,8 lần so với giá đất của đường có trải nhựa hoặc bê tông xi măng có cùng vị trí. Đắk Lắk cũ: Trường hợp đường phố, đường giao thông là đường nhựa, đường bê tông có hẻm không phải là đường nhựa, đường bê tông thì mức giá đất của hẻm đường đất được tính bằng 0,8 lần so với quy định điểm điểm 6.2 khoản 6 Điều 5 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND	Dự thảo kế thừa quy định của cả 02 tỉnh Phú Yên và Đắk Lắk về hệ số định giá đất khi tiếp giáp đường đất (0,8 lần) so với đường nhựa/bê tông có cùng vị trí.
3	b) Hệ số khoảng cách: Tùy theo khoảng cách từ thửa đất tại các vị trí 2, 3 và 4 đến đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, giá đất từng thửa đất có các hệ số như sau: Hệ số 1,0: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường dưới 50m. Hệ số 0,9: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường từ 50m đến dưới 100m. Hệ số 0,8: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường từ 100m đến dưới 200m. Hệ số 0,7: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường từ 200m trở lên. Điểm mốc để tính khoảng cách áp dụng hệ số trên được tính từ chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các con đường chưa có Quyết định quy định chỉ giới đường đỏ hoặc đã có Quyết định quy định chỉ giới đường đỏ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng	Phú Yên cũ: Hệ số khoảng cách: Tùy theo khoảng cách từ thửa đất tại các vị trí 2, 3 và 4 đến đường phố, giá đất từng thửa đất có các hệ số như sau: Hệ số 1,0: Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố dưới 50m. Hệ số 0,9: Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố từ 50m đến dưới 100m. Hệ số 0,8: Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố từ 100m đến dưới 200m. Hệ số 0,7: Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố từ 200m trở lên. Điểm mốc để tính khoảng cách áp dụng hệ số trên được tính từ chỉ giới đường đỏ (Mép trong vỉa hè đối với đường có vỉa hè hoặc mép đường đối với đường không có vỉa hè). Đắk Lắk cũ: Sử dụng hệ số cấp hẻm (cấp 1,2,3) và loại hẻm (1-4), không dựa trực tiếp vào khoảng cách cụ thể mà dựa vào loại hẻm “<i>Đối với các hẻm được tính theo hệ số quy định tại Điểm 6.2 Khoản 6 Điều 5 Quy định này có vị trí từ lộ giới vào sâu đến 50 mét lấy giá đất quy định theo cách tính của hẻm; từ sau 50 mét đến 150 mét được nhân với hệ số 0,7; từ sau 150 mét đến 300 mét được nhân với hệ số 0,5; từ sau 300 mét trở đi được nhân với hệ số 0,4 so</i>	Quy định của Đắk Lắk cũ phức tạp hơn do phụ thuộc vào phân loại hẻm chủ quan, khó áp dụng; đồng thời hệ số giảm rất sâu (cách 300m hệ số còn 0,4). Phú Yên có các hệ số giảm nhẹ tùy theo khoảng cách (cách 200m, hệ số còn 0,7). Do đó, dự thảo kế thừa quy định của Phú Yên

	chưa được đầu tư, xây dựng theo quy hoạch chỉ giới đường đỏ thì được tính theo đường hiện trạng.	với giá đất đoạn hẻm vào sâu đến 50 mét (đối với thửa đất được xác định nằm giữa ranh giới hai đoạn hẻm có giá đất khác nhau thì được tính theo đoạn hẻm có giá đất cao hơn).”.	
4	c) Đối với các đường (hẻm) nối thông 2 đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất thì giá đất của các thửa đất tại vị trí 2, 3 và 4 xác định theo giá đất của đường, đoạn đường gần nhất, nếu thửa đất cách đều 2 đường, đoạn đường thì xác định theo giá đất của đường, đoạn đường có giá cao nhất và sử dụng hệ số khoảng cách quy định tại điểm b nêu trên để định giá cho từng thửa đất.	Phú Yên cũ: Đối với các ngõ, hẻm nối thông 2 đường phố thì giá đất của các thửa đất tại vị trí 2, 3 và 4 xác định theo giá đất của đường gần nhất, nếu thửa đất cách đều 2 đường phố thì xác định theo giá đất của đường phố có giá cao nhất và sử dụng hệ số khoảng cách quy định tại điểm b nêu trên để định giá cho từng thửa đất. Đắk Lắk cũ: Đối với những thửa đất thuộc hẻm nối thông với nhiều đường có mức giá đất khác nhau thì áp giá theo đường gần nhất; trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến các đường bằng nhau thì áp giá theo đường có mức giá cao nhất. Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có độ rộng khác nhau thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố vào đến thửa đất cần xác định giá.	Dự thảo kế thừa quy định của cả 02 tỉnh Phú Yên và Đắk Lắk về nguyên tắc xác định giá đất cho ngõ, hẻm nối thông 2 đường: ưu tiên đường gần nhất, nếu cách đều thì chọn đường có giá cao nhất, đồng thời áp dụng hệ số khoảng cách.
5	d) Đối với thửa đất tiếp giáp với nhiều đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất thì xác định như sau: Tiếp giáp 02 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường còn lại. Tiếp giáp 03 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3.	Phú Yên cũ: Đối với thửa đất liền kề với nhiều đường phố, đoạn phố (có tên đường trong Bảng giá đất trừ các đường, đoạn đường còn lại trong xã, phường, thị trấn) thì xác định theo giá đất vị trí 1 tương ứng của đường phố, đoạn phố có giá cao nhất và cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 tương ứng của đường phố, đoạn phố còn lại có giá cao nhất. Đắk Lắk cũ: Giá của các thửa đất ở góc đường có tiếp giáp và giao với đường có giá trong bảng giá đất được nhân với hệ số góc (lần) tương ứng với chỉ giới đường đỏ của từng con đường nơi thửa đất tiếp giáp và giao, được áp dụng đối với các con đường có giá trong bảng giá đất ở được ban hành kèm theo Quyết định này và các đường hẻm đã được quy định	Đắk Lắk cũ phức tạp hơn do sử dụng hệ số góc dựa trên độ rộng của đường giao và đường tiếp giáp. Dự thảo kế thừa và áp dụng phương pháp của Phú Yên cũ (cộng thêm 10% giá vị trí 1 cao nhất còn lại) để định giá đất ở góc đường/tiếp giáp nhiều đường phố; đồng thời bổ sung trường hợp thửa đất tiếp giáp 03 hoặc 04 mặt tiền đường để giải quyết các trường hợp trong thực tế.

	Tiếp giáp 04 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 4.	rõ cách tính giá đất ở tại Quy định này, cụ thể như sau: <table> <tr> <th>Đường giao</th><th>Từ 20 mét trở lên</th><th>Từ 10 mét đến dưới 20 mét</th><th>Dưới 10 mét</th></tr> <tr> <td>Đường tiếp giáp</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Từ 20 mét trở lên</td><td>1,20</td><td>1,15</td><td>1,10</td></tr> <tr> <td>Từ 10 mét đến dưới 20 mét</td><td>1,15</td><td>1,10</td><td>1,05</td></tr> <tr> <td>Dưới 10 mét</td><td>1,10</td><td>1,07</td><td>1,03</td></tr> </table>	Đường giao	Từ 20 mét trở lên	Từ 10 mét đến dưới 20 mét	Dưới 10 mét	Đường tiếp giáp				Từ 20 mét trở lên	1,20	1,15	1,10	Từ 10 mét đến dưới 20 mét	1,15	1,10	1,05	Dưới 10 mét	1,10	1,07	1,03	
Đường giao	Từ 20 mét trở lên	Từ 10 mét đến dưới 20 mét	Dưới 10 mét																				
Đường tiếp giáp																							
Từ 20 mét trở lên	1,20	1,15	1,10																				
Từ 10 mét đến dưới 20 mét	1,15	1,10	1,05																				
Dưới 10 mét	1,10	1,07	1,03																				
6	đ) Các thửa đất tiếp giáp với một mặt đường có chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ lớn hơn 50m sử dụng hệ số định giá đất (K) như sau: Phần diện tích đất trong phạm vi 50m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 1,0$ (Một). Phần diện tích đất trong phạm vi trên 50m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (Không phải tám). Việc xác định chỉ giới đường đỏ theo quy định tại điểm b nêu trên.	Phú Yên (cũ): Các thửa đất tiếp giáp với một mặt đường có chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ lớn hơn 50m sử dụng hệ số định giá đất (K) như sau: Phần diện tích đất trong phạm vi 50m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 1,0$ (Một). Phần diện tích đất trong phạm vi trên 50m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (Không phải tám). Các thửa đất tiếp giáp từ hai mặt đường trở lên có chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ lớn hơn 100 m (tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có giá cao nhất) sử dụng hệ số định giá đất (K) như sau: Phần diện tích đất trong phạm vi 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 1,0$ (Một). Phần diện tích đất trong phạm vi trên 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phải tám); trường hợp giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất.” Đắk Lắk cũ: Giá đất xác định theo vị trí tiếp giáp và được điều chỉnh theo chiều sâu của thửa đất, cụ thể như sau: a) Tại khu vực đô thị: Phần diện tích tiếp giáp với đường phố, đường trục chính, đường hẻm trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu đến 20 mét, mức giá đất tính bằng 100% mức giá đất quy định tại bảng giá đất ở tại khu vực đô thị ban	Đắk Lắk cũ chia ra 3 cấp chiều sâu (0 - 20m, 20-50m, 50m trở lên) tương ứng với hệ số (100%, 70%, 50%). Thửa đất có chiều sâu 20m đến 50m phổ biến rất nhiều trên địa bàn tỉnh Phú Yên (cũ) và Đắk Lắk (cũ). Việc thửa đất đã 20m đa điều chỉnh yếu tố chiều sâu là chưa phù hợp vì qua khảo sát thì chiều sâu thửa đất 20m đến 30m là chiều sâu phổ biến và ưa chuộng nhất trên địa bàn tỉnh (không quá ngắn, không quá sâu), việc tiếp tục sử dụng quy định này sẽ không phù hợp với thực tế, làm giá đất giảm, đồng thời số lượng hồ sơ để xác định khoảng cách này rất nhiều, làm mất thời gian. Việc quy định khoảng cách này áp dụng đối với những thửa đất có chiều sâu lớn, làm ảnh hưởng mạnh đến giá đất. Đề xuất kế thừa Dự thảo của Phú Yên.																				
7	e) Các thửa đất tiếp giáp từ hai mặt đường trở lên có chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ lớn hơn 100 m (tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có giá cao nhất) sử dụng hệ số định giá đất (K) như sau: Phần diện tích đất trong phạm vi 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 1,0$ (Một). Phần diện tích đất trong phạm vi trên 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phải tám);	Phần diện tích đất trong phạm vi trên 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phải tám); trường hợp giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất.”																					

trường hợp giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất. Việc xác định chỉ giới đường đỏ theo quy định tại điểm b nêu trên.	hành kèm theo Quyết định này; lớn hơn mét thứ 20 đến mét thứ 50 tính bằng 70%, lớn hơn mét thứ 50 trở đi cho đến hết chiều sâu của thửa đất tính bằng 50%. b) Tại khu vực nông thôn: Phần diện tích tiếp giáp với đường, đường trục chính trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu đến 30 mét, mức giá đất tính bằng 100% mức giá đất quy định tại bảng giá đất ở tại khu vực nông thôn ban hành kèm theo Quyết định này; lớn hơn mét thứ 30 đến mét thứ 60 tính bằng 70%, lớn hơn mét thứ 60 trở đi cho đến hết chiều sâu của thửa đất tính bằng 50%. c) Trường hợp thửa đất ở phía sau liền kề với thửa đất phía trước có tiếp giáp với đường, đường phố, đường trục chính hoặc đường hẻm tại các Điểm a, b của Khoản 1 Điều này nhưng thửa đất đó không có đường đi vào hoặc không tiếp giáp với đường giao thông khác: áp dụng giá đất theo chiều sâu của thửa đất tính từ lộ giới của thửa đất liền kề phía trước cho đến hết chiều sâu của thửa đất phía sau theo cách xác định tại các Điểm a, b của Khoản 1 Điều này. d) Trường hợp thửa đất ở phía sau liền kề với thửa đất phía trước quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều này nhưng chiều sâu của thửa đất phía trước nhỏ hơn 20 mét (tại đô thị) và 30 mét (tại nông thôn) thì thửa đất phía sau được tính bằng 70% giá đất ở theo cách xác định tại các Điểm a, b của Khoản 1 Điều này. đ. Trường hợp thửa đất được điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất quy định tại các Điểm a, b, c và d của Khoản 1 Điều này, trong quá trình thực hiện nếu giá đất thấp hơn giá đất tối thiểu theo khung giá đất ở tại đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên hoặc thấp hơn giá đất ở thấp nhất tại nông thôn được Hội đồng nhân dân tỉnh quy định thì phần diện tích đất được điều chỉnh giá đất được áp dụng bằng giá đất ở tối thiểu theo khung giá đất ở đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên và giá đất ở thấp nhất tại nông thôn được Hội	
--	--	--

		đồng nhân dân tỉnh quy định.	
8	g) Chiều rộng của đường (hẻm) để xác định vị trí đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của đường (hẻm) tính từ đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất đến vị trí thửa đất cần xác định giá.	Phú Yên cũ: Chiều rộng của ngõ, hẻm để xác định vị trí đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của ngõ, hẻm tính từ vị trí thửa đất ra đường chính (có tên đường trong Bảng giá đất trừ các đường, đoạn đường còn lại trong xã, phường, thị trấn) Đắk Lắk cũ: Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có độ rộng khác nhau thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố vào đến thửa đất cần xác định giá.	Dự thảo kế thừa quy định của cả 02 tỉnh Phú Yên và Đắk Lắk về việc xác định chiều rộng ngõ, hẻm theo chiều rộng nhỏ nhất để làm cơ sở xác định vị trí đất
II Điều 3. Xác định vùng đất, vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn			
1	1. Giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn được xác định theo từng đường, đoạn đường và được phân thành 04 vị trí như sau: Vị trí 1 (VT1): Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất. Vị trí 2 (VT2): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 4 mét trở lên. Vị trí 3 (VT3): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 2 mét đến dưới 4 mét hoặc hẻm của vị trí 2 nêu trên có chiều rộng từ 4 mét trở lên.. Vị trí 4 (VT4): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất,	Phú Yên cũ: Mỗi xã phân theo 2 khu vực và 4 vị trí đất như sau: a) Khu vực: Khu vực 1: Thửa đất thuộc trung tâm xã, khu dân cư tập trung, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, khu ven trung tâm đô thị có giá đất thị trường trung bình cao nhất. Khu vực 2: Thửa đất thuộc khu vực còn lại trên địa bàn xã (Ngoài khu vực 1) có giá đất thị trường trung bình thấp nhất. b) Vị trí: Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông chính (Quốc lộ, tỉnh lộ), đường liên xã, đường thôn, liên thôn có mức giá thực tế cao nhất trong khu vực. Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp các đường rộng từ 4m trở lên (Không thuộc vị trí 1 nêu trên). Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp các đường rộng từ 2m đến dưới 4m (Không thuộc vị trí 1 nêu trên). Vị trí 4: Áp dụng đối với thửa đất tiếp giáp các đường rộng dưới 2m và các vị trí thuộc hẻm của các vị trí 2 và 3 nêu trên (Không thuộc vị trí 1). Đắk Lắk cũ: Quy định chung chung, không cụ thể theo điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.	Dự thảo kế thừa tỉnh Phú Yên vì quy định cụ thể và phù hợp với Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; đồng thời bỏ khu vực vì rất khó xác định (có điều chỉnh cách xác định vị trí, khu vực cho phù hợp và dễ triển khai, áp dụng trong thực tế)

	có chiều rộng dưới 2 mét hoặc các hẻm thuộc vị trí 2, 3 nêu trên.	Không quy định khu vực. Bảng giá đất Đắc Lắc không xác định cụ thể các vị trí đất, mà xác định giá đất của mặt đường chính tiếp giáp. Đối với các vị trí trong hẻm thì phân thành 04 loại hẻm và 03 cấp hẻm, xác định theo các hệ số.	
2	2. Một số quy định khác: a) Đối với thửa đất tiếp giáp đường trải nhựa hoặc bê tông xi măng thì giá đất được tính bằng 1,0 lần; tiếp giáp đường đất thì giá đất được tính bằng 0,8 lần so với giá đất của đường có trải nhựa hoặc bê tông xi măng có cùng vị trí.		Tương tự như trên
3	b) Hệ số khoảng cách: Tùy theo khoảng cách từ thửa đất tại các vị trí 2, 3 và 4 đến đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, giá đất từng thửa đất có các hệ số như sau: Hệ số 1,0: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất dưới 100m. Hệ số 0,9: Áp dụng cho các thửa đất cách đường có tên trong Bảng giá đất từ 100m đến dưới 200m. Hệ số 0,8: Áp dụng cho các thửa đất cách đường có tên trong Bảng giá đất từ 200m đến dưới 300m. Hệ số 0,7: Áp dụng cho các thửa đất cách đường có tên trong Bảng giá đất từ 300 trở lên.		Tương tự như trên

4	c) Đối với thửa đất tại các vị trí 2, 3 và 4 nối thông với nhiều đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất có giá đất khác nhau thì xác định theo giá đất của đường, đoạn đường gần nhất, nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, đoạn đường bằng nhau thì xác định theo giá đất của đường, đoạn đường có giá cao nhất và sử dụng hệ số khoảng cách quy định tại điểm b khoản này để định giá cho từng thửa đất.		Tương tự như trên
5	d) Các thửa đất tại vị trí 1 nằm trong phạm vi từ 100 m trở lên so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phải tám); trường hợp thửa đất tiếp giáp hai mặt đường trở lên (có tên đường trong Bảng giá đất) mà giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất. Việc xác định chỉ giới đường đỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 2 Quyết định này.		Tương tự như trên
6	đ) Đối với thửa đất tiếp giáp với nhiều đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất thì xác định như sau: Tiếp giáp 02 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường còn lại. Tiếp giáp 03 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá		Tương tự như trên

	đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3. Tiếp giáp 04 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 4.		
7	e) Chiều rộng của đường (hẻm) để xác định vị trí đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của đường (hẻm) tính từ đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất đến vị trí thửa đất cần xác định giá.		Tương tự như trên
III Điều 4. Xác định vị trí đất nông nghiệp			
1	1. Xác định vị trí đất trồng lúa nước (2 vụ), trồng cây hằng năm (trừ đất trồng lúa nước 2 vụ), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác: Mỗi xã, phường xác định 4 vị trí đất nông nghiệp như sau: - Vị trí 1: Gồm các thửa đất đáp ứng 03 điều kiện: + Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển đến khu dân cư, điểm dân cư tập trung hoặc đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm trong phạm vi bán kính 1.000 m. + Tiếp giáp với đường giao thông (kể cả đường, đoạn đường không có trong bảng giá đất ở). + Nằm tại khu vực có hệ thống tưới tiêu, chủ động	Phú Yên cũ: 1. Xác định vị trí đất trồng lúa nước (2 vụ), trồng cây hằng năm (trừ đất trồng lúa nước 2 vụ), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác (gồm: đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất; đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác):	Đất Lắc cũ chỉ 3 vị trí, chung chung, dựa địa danh cụ thể nhưng thiếu tiêu chí rõ ràng. Dự thảo mới kế thừa từ Phú Yên cũ nhưng điều chỉnh cách xác định vị trí và một số nội dung có phù hợp với thực tế, dễ triển khai, xác định trong thực tiễn

	nước hoàn toàn, đảm bảo đủ nước cung cấp cho cây trồng quanh năm. - Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 02 điều kiện của vị trí 1 nêu trên. - Vị trí 3: Gồm các thửa đất đáp ứng được 02 điều kiện của vị trí 1 nêu trên. - Vị trí 4: Gồm các thửa đất không đáp ứng được 03 điều kiện của vị trí 1 nêu trên.	a) 2 yếu tố về khoảng cách quy định như sau: Đất có khoảng cách so với trung tâm nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất (thôn, buôn, xóm, bản nơi có đất) hoặc khu dân cư, điểm dân cư tập trung, đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm trong phạm vi bán kính 1.000 m. Đất có khoảng cách so với đường giao thông (giao thông đường bộ bao gồm quốc lộ, tỉnh lộ; đường liên huyện, liên xã; giao thông đường thủy bao gồm: sông, ngòi, kênh) trong phạm vi bán kính 1.000 m. b) Mỗi xã, phường, thị trấn được xác định 4 vị trí đất nông nghiệp như sau: Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có 1 trong 2 yếu tố về khoảng cách nói trên, đồng thời tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn. Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất có 1 trong 2 yếu tố về khoảng cách nói trên nhưng không tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn hoặc các thửa đất tưới, tiêu chủ động nước hoàn toàn nhưng không có 1 trong 2 yếu tố về khoảng cách. Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất không thuộc quy định vị trí 1, vị trí 2 nêu trên và không phải đất cần cỗi, sỏi đá, bạc màu. Vị trí 4: áp dụng đối với đất cần cỗi, sỏi đá, bạc màu. Trường hợp các thửa đất có các yếu tố như ở vị trí 1, vị trí 2 nhưng đất cần cỗi, sỏi đá, bạc màu thì xác định là vị trí 4.” Đất Lắc (cũ): a) Đối với đất trồng lúa nước hai vụ và một vụ; đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản được xác định theo 03 vị trí đất căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị	
--	---	---	--

		trường tiêu thụ tập trung sản phẩm cho từng đơn vị hành chính cấp xã cụ thể và thực hiện theo quy định sau: - Vị trí 1 có giá đất cao nhất: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất. - Vị trí 2 có giá thấp hơn vị trí 1, vị trí 3 có giá đất thấp hơn vị trí 2: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó. - Các vị trí 1, 2 và 3 được gắn với địa danh cụ thể bao gồm tên cánh đồng hoặc khu sản xuất, tên thôn buôn, tổ dân phố hoặc địa chỉ của từng thửa đất. - Trường hợp không có vị trí 2 và 3 thì giá của loại đất tại vị trí 1 được áp dụng cho cả đơn vị hành chính cấp xã đó.	
2	2. Xác định vị trí đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có khoảng cách theo đường vận chuyển đến khu dân cư, điểm dân cư tập trung hoặc đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm trong phạm vi bán kính 500m hoặc tiếp giáp với đường giao thông (kể cả đường, đoạn đường không có trong bảng giá đất ở). Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất còn lại.	Phú Yên cũ: Xác định vị trí đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm hoặc đến đường giao thông (Giao thông đường bộ bao gồm Quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện, liên xã; giao thông đường thủy bao gồm: sông, ngòi, kênh) trong phạm vi bán kính 500m. Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất còn lại. Đắk Lắk (cũ): không quy định	Đắk Lắk không có đất thủy sản và làm muối. Dự thảo kế thừa Phú Yên
IV	Điều 5. Quy định Bảng giá đất đối với các loại đất mà Chính phủ có qui định trong Khung giá đất		
	1. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp: a) Bảng giá đất ở tại đô thị: chi tiết theo Phụ lục I. b) Bảng giá đất ở tại nông thôn: chi tiết theo Phụ lục II. c) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: chi tiết theo Phụ lục III. d) Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: chi tiết theo Phụ lục V. đ) Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: chi tiết theo Phụ lục VI; e) Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp:		Dự thảo đã quy định đầy đủ các loại đất phải quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và có bổ sung thêm giá đất của loại đất chăn nuôi tập trung để phù hợp với yêu cầu quản lý của địa phương.

	chi tiết theo Phụ lục VII; g) Bảng giá các loại đất trong khu công nghệ cao: chi tiết theo Phụ lục VIII. 2. Đối với nhóm đất nông nghiệp: a) Bảng giá đất trồng cây hằng năm, gồm: Bảng giá đất trồng lúa nước 2 vụ: chi tiết theo Phụ lục IX. Bảng giá đất trồng cây hằng năm, trừ đất trồng lúa nước 2 vụ: chi tiết theo Phụ lục X. b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm: chi tiết theo Phụ lục XI. c) Bảng giá đất rừng sản xuất: chi tiết theo Phụ lục XII. d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản: chi tiết theo Phụ lục XIII. đ) Bảng giá đất làm muối: chi tiết theo Phụ lục XIV. e) Bảng giá đất chăn nuôi tập trung: chi tiết theo Phụ lục XV. 3. Đối với đất các đảo: chi tiết theo Phụ lục XVI.”		
V	Điều 6. Quy định giá đất đối với các loại đất khác trong Bảng giá đất		
	1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt: Giá đất được xác định bằng 50% giá đất thương mại dịch vụ tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường. 2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng		Dự thảo kế thừa quy định của tỉnh Phú Yên và điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp với Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP)

có mục đích kinh doanh: Giá đất được xác định bằng 60% giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường. 3. Đối với đất phi nông nghiệp khác: Giá đất được xác định bằng 50% giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường. 4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản tương ứng với từng vị trí đất của từng xã, phường; nếu sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp hoặc kết hợp với nuôi trồng thủy sản với mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì xác định giá đất theo bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc bảng giá đất thương mại, dịch vụ tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường. 5. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: giá đất được xác định bằng 50% giá đất rừng sản xuất tương ứng cho từng vị trí đất của từng xã, phường. 6. Đối với đất nông nghiệp khác: giá đất được xác định bằng 50% giá đất trồng cây hàng năm còn lại tương ứng cho từng vị trí đất của từng xã, phường.		
---	--	--

	7. Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, nhà ở: xác định bằng 200% của mức giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng (xã, phường), nhưng không vượt quá giá đất ở của cùng thửa đất. Trường hợp giá đất ở thấp hơn giá đất nông nghiệp tương ứng này thì giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng. 8. Đối với đất chưa sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng hoặc bị lấn, chiếm thì giá đất được xác định theo loại đất cùng mục đích sử dụng, vị trí đất được xác định theo quy định tại Quyết định này.		
--	--	--	--