

Phụ lục 01: THUYẾT MINH CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG QUY ĐỊNH CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT

1. Bổ sung quy định việc xác định vị trí đối với các khu đất dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí,...)

- **Quy định hiện hành:** Chưa quy định về nguyên tắc (tiêu thức) để xác định vị trí và mức giá đất theo bảng giá đất đối với các khu đất dạng tuyến (như đường ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện,...).

- **Bổ sung khoản 11 Điều 12 như sau:**

“11. Nguyên tắc xác định giá đất của các thửa đất, khu đất dạng tuyến

Đối với các thửa đất, khu đất dạng tuyến (đường ống nước, đường ống dẫn khí, đường điện, đường giao thông...) thì áp dụng bằng mức giá tại vị trí 4 của tuyến đường mà thửa đất, khu đất đi qua; trường hợp thửa đất, khu đất đi qua nhiều tuyến đường khác nhau thì tính bằng trung bình cộng mức giá vị trí 4 của các tuyến đường mà thửa đất, khu đất đi qua.

Trường hợp thửa đất, khu đất đi qua nhiều đơn vị hành chính cấp huyện thì phần đất thuộc địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nào tính theo huyện đó”.

- **Lý do bổ sung:** Trên thực tế, các thửa đất, khu đất dạng tuyến nói trên thường kéo dài qua nhiều địa bàn cấp xã, cấp huyện và liên quan đến nhiều tuyến đường giao thông quy định trong bảng giá đất. Sự kéo dài của khu đất (theo tuyến công trình) có thể đi qua nhiều tuyến đường giao thông chính khác nhau, nên bản chất là tiếp giáp với nhiều tuyến đường khác nhau. Việc tính toán, xác định vị trí và mức giá đất theo bảng giá đất không thể chia nhỏ khu đất thành nhiều phần diện tích với các mức giá khác nhau để xác định, tạo nên sự phức tạp và không có cơ sở đảm bảo sự chính xác. Bên cạnh đó, các khu đất nói trên có công năng sử dụng đặc thù (mang tính chuyên dùng), nên tiếp giáp hoặc không tiếp giáp với các tuyến đường giao thông đều không có sự khác biệt về chức năng và giá trị sử dụng.

Vì vậy, cần đưa ra một nguyên tắc nhất định mang tính tương đối và phù hợp với tình hình thực tế để có cơ sở áp dụng.

2. Bổ sung quy định việc xác định giá đất tại các tuyến đường kết nối cao tốc, đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc

- **Quy định hiện hành:** Chưa quy định việc xác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất liên quan đến tuyến đường kết nối cao tốc hoặc đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc.

- **Bổ sung khoản 12 Điều 12 như sau:**

“12. Nguyên tắc xác định giá đất tại các thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc, đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc

*Đối với các thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc thì áp dụng nguyên tắc quy định tại Điều 7 để xác định vị trí theo các tuyến đường giao thông đi đến thửa đất, khu đất; trường hợp không có đường giao thông đi đến thửa đất thì xác định vị trí **4 của đường giao thông gần nhất có tên trong bảng giá đất.***

Đối với thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc (mà chưa có quy định trong bảng giá đất) thì áp dụng nguyên tắc quy định tại Điều 7 để xác định vị trí theo các tuyến đường giao đi đến thửa đất.”

- Lý do bổ sung: Trong thời gian qua, trên địa bàn tỉnh đã và đang được đầu tư xây dựng nhiều tuyến đường cao tốc, từ đó đã hình thành các tuyến đường dẫn lên cao tốc, đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc. Tuy nhiên, trong quy định của Bảng giá đất hiện hành chưa quy định việc áp dụng đối với các trường hợp nói trên, dẫn đến quá trình áp dụng bảng giá đất liên quan đến thửa đất, khu đất tiếp giáp với đường dẫn lên cao tốc hoặc đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc ở địa phương còn lúng túng, khó xác định. Vì vậy, cần thiết phải xem xét đưa vào quy định trong bảng giá đất đối với các trường hợp nói trên để có cơ sở áp dụng.

Trên thực tế, mặc dù các tuyến đường nói trên được đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh, nhưng về tính chất có sự khác biệt so với các tuyến đường giao thông khác. Trong đó:

+ Đường dẫn lên cao tốc là một phần đường thuộc hệ thống đường cao tốc, có một chiều đi, chỉ cho phép các phương tiện giao thông được phép lên cao tốc đi vào để lên cao tốc, không được phép quay đầu; đường dẫn lên cao tốc có thể tiếp giáp không đồng mức với các thửa đất 2 bên (dẫn lên đường cao tốc trên cao) hoặc tiếp giáp đồng mức với các thửa đất 2 bên nhưng có rào chắn ngăn cách, nên không kết nối trực tiếp với các thửa đất, khu đất tiếp giáp hai bên. Do vậy, đường dẫn lên cao tốc không phải là đường giao thông kết nối với thửa đất tiếp giáp hoặc các thửa đất gần đường dẫn lên cao tốc; việc đi đến các thửa đất nói trên phải thông qua các tuyến đường dân sinh khác trong khu vực (có thể là đường dân sinh mới được xây dựng sau khi hình thành cao tốc và đường dẫn lên cao tốc).

+ Đường gom dân sinh dọc các tuyến cao tốc: Việc xây dựng các tuyến đường cao tốc tạo ra sự chia cắt nhất định đến việc đi lại trên địa bàn, từ đó đã hình thành các tuyến đường gom dân sinh để tái tạo sự liên kết về giao thông. Tuy nhiên, các tuyến đường gom dân sinh mới hình thành thường không được bố trí dân cư, đồng thời kéo dài khoảng cách về giao thông so với ban đầu (khoảng cách về giao thông đi đến thửa đất), nên thửa đất tiếp giáp với đường gom dân sinh nói trên có những hạn chế nhất định (trừ trường hợp tiếp giáp các tuyến đường dân sinh hiện hữu được thiết kế và xây dựng hầm chui, cầu vượt ngang qua cao tốc).

Tuy nhiên, về mặt giao thông đi và đến thửa đất nói trên là bình đẳng đối với các thửa đất khác (có thể thông qua đường gom dân sinh hoặc các tuyến đường giao thông khác để đi đến thửa đất), nên việc xác định vị trí và mức giá đất thông qua tuyến đường gom dân sinh là phù hợp.

Trường hợp đường gom dân sinh dọc theo các tuyến cao tốc có yếu tố thuận lợi nhất định về giao thông (tương đương với các đường giao thông chính trong khu vực) và được đưa vào quy định trong bảng giá đất thì các thửa đất khu đất tiếp giáp được xác định tại vị trí 1 của đường gom dân sinh đó.

3. Bổ sung quy định xác định giá đất đối với các thửa đất tiếp giáp với từ 2 tuyến đường (đường có tên trong bảng giá) trở lên

- **Quy định hiện hành:** Tại khoản 3 Điều 12 có quy định đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố hoặc đường giao thông chính trở lên thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất, chưa xem xét đến yếu tố thuận lợi của thửa đất có 2 mặt tiền đường trở lên, nên chưa đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

- **Bổ sung và điều chỉnh khoản 3 Điều 12 như sau:**

“13. Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định mức giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1.

*Trường hợp thửa đất phải xác định giá đất theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này mà tiếp giáp với 2 đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì phần diện tích trong phạm vi từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50 thuộc tuyến đường nào được tính theo mức giá đất của tuyến đường đó; phần diện tích giao với 2 tuyến đường được tính theo đường có mức giá cao hơn; phần diện tích còn lại từ sau mét thứ 50 thì dựa theo đường có mức giá cao nhất để định giá; trường hợp có nhiều tuyến đường có mức giá cao nhất bằng nhau thì dựa theo đường mà thửa đất có mặt tiền dài nhất để xác định giá đất. **Giá trị của thửa đất bằng tổng giá trị của từng phần diện tích đất nói trên nhân với hệ số 1,1.***

- **Lý do điều chỉnh:**

Trên thực tế, các thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường thì giá trị chuyển nhượng thị trường cao hơn so với các thửa đất tiếp giáp một tuyến đường; Trong trường hợp xác định giá đất cụ thể thì các thửa đất tiếp giáp 2 tuyến đường đều được đánh giá thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường, nên được điều chỉnh tỷ lệ tăng thêm đối với thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường khoảng 10%.

Tham khảo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, tại tỉnh Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh và trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đều quy định các thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường giao thông chính trở lên thì được tính tăng thêm 10% (cộng 10%) so với các thửa đất tiếp giáp 1 tuyến đường.

Vì vậy, việc bổ sung vào quy định để tính tăng thêm đối với thửa đất tiếp giáp với 2 tuyến đường là bảo phù hợp với tình hình thực tế.

4. Bổ sung vào quy định tại khoản 4 Điều 9 để quy định xác định giá đất đối với đất chăn nuôi tập trung

- **Quy định hiện hành:** Tại khoản 4 Điều 9 quy định giá đất đối với đất nông nghiệp khác được áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí; nhưng chưa quy định đối với loại đất chăn nuôi tập trung; cần bổ sung để tính giá đất đối với đất chăn nuôi tập trung.

- **Bổ sung và điều chỉnh khoản 4 Điều 9 như sau:**

*“4. **Đất chăn nuôi tập trung;** Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.”.*

- **Lý do điều chỉnh:**

Tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 quy định phân loại đất đối với nhóm đất nông nghiệp, **đất chăn nuôi tập trung** được tách ra khỏi chỉ tiêu đất nông nghiệp khác để hình thành chỉ tiêu mới trong nhóm đất nông nghiệp là đất chăn nuôi tập trung. Vì vậy, quy định của bảng giá đất cần bổ sung để xác định giá đất đối với loại đất này.

5. Bổ quy định xác định vị trí đối với đất khu, cụm công nghiệp tại khoản 8 Điều 12.

- **Tại khoản 8 Điều 12 bảng giá đất hiện hành quy định:**

“8. Đất trong cùng một khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được đầu tư kết cấu hạ tầng thì áp dụng chung vị trí và mức giá theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Quy định này. Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đầu tư hạ tầng nhưng chưa có quy định trong bảng giá đất (hình thành sau thời điểm bảng giá đất công bố áp dụng) thì áp dụng chung vị trí và mức giá như sau:

a) Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp Quốc lộ, Tỉnh lộ và các đường thuộc nhóm I quy định tại phụ lục XIII của Quy định này thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 3 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất.

b) Các trường hợp còn lại thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường phố (hoặc đường giao thông chính) tiếp giáp; trường hợp khu công nghiệp,

cụm công nghiệp không tiếp giáp với đường phố (hoặc đường giao thông chính) thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 4 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường gần nhất, trường hợp khoảng cách đến các đường gần nhất bằng nhau thì áp dụng theo đường có mức giá cao nhất.”

- Lý do bỏ quy định: Bảng giá đất hiện hành đã quy định cụ thể mức giá theo từng khu, cụm công nghiệp tại Phụ lục XI. Đối với các khu, cụm công nghiệp mới được đầu tư xây dựng thì giá đất được xác định theo giá đất cụ thể; việc xác định giá đất cụ thể đối với các khu, cụm công nghiệp mới hình thành được so sánh, đánh giá về mức độ thuận lợi so với các khu, cụm công nghiệp trong cùng khu vực có sự tương đồng nhất định để đảm bảo phù hợp về mức giá. Vì vậy, việc quy định xác định vị trí như quy định hiện hành là không cần thiết.