

Phụ lục VI
QUY ĐỊNH MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ
KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)

1. Đất ở tại đầu mỗi giao thông, trục đường giao thông chính nông thôn và các phường thì giá đất ở vị trí mặt tiền được tính cho phần đất có chiều sâu đến 30m (Không áp dụng cho thửa đất ở vị trí 2, vị trí 3 và các vị trí đất khác còn lại thuộc các phường Cẩm Thành, Nghĩa Lộ, Kon Tum, Đắk Cẩm, Đắk Bla). Trường hợp phần đất tại vị trí này (vị trí mặt tiền) có diện tích lớn hơn 1,3 lần chiều rộng mặt tiền nhân (x) với chiều sâu (theo chiều vuông góc với mặt tiền) thì giá đất phần diện tích tăng hơn tính bằng 80% giá đất vị trí mặt tiền (Diện tích vị trí mặt tiền được tính 100% giá đất = chiều rộng mặt tiền x chiều sâu vuông góc x 1,3; diện tích còn lại của vị trí mặt tiền tính bằng 80% giá đất vị trí mặt tiền).

Phần đất có chiều sâu lớn hơn 30m đến 50m tính bằng 70% giá đất ở vị trí mặt tiền (Giá đất 100% vị trí mặt tiền x 0,7) và phần đất còn lại (Có chiều sâu lớn hơn 50m) tính bằng 40% giá đất ở vị trí mặt tiền (Giá đất 100% vị trí mặt tiền x 0,4). Giá đất xác định nêu trên không được thấp hơn giá đất ở tối thiểu tại cùng địa bàn cấp xã.

2. Phân lớp theo chiều sâu của thửa đất đối với đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, cụ thể:

a) Phần đất có chiều sâu đến 100m (vị trí mặt tiền) tính bằng 100% giá đất theo từng vị trí;

b) Phần đất có chiều sâu lớn hơn 100m đến 200m tính bằng 70% giá đất vị trí mặt tiền;

c) Phần đất có chiều sâu lớn hơn 200m đến 300m tính bằng 60% giá đất vị trí mặt tiền;

d) Phần đất có chiều sâu lớn hơn 300m đến 500m tính bằng 50% giá đất vị trí mặt tiền.

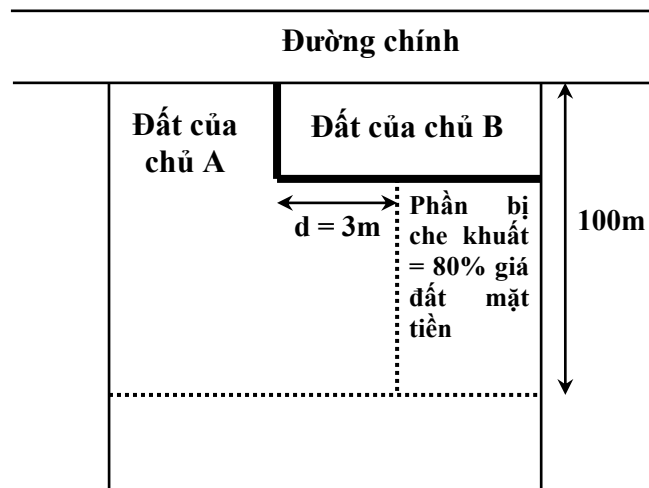
đ) Hơn 500m trở lên tính bằng 40% vị trí mặt tiền.

3. Vị trí thửa đất bị che khuất đối với đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Cạnh thửa đất bị che khuất bởi mặt tiền, có kích thước mặt tiền bị che khuất đến 3m được áp dụng là vị trí đất mặt tiền (tính cạnh thửa đất chính tiếp giáp đường đến chiều sâu 100m của thửa đất);

b) Cạnh thửa đất bị che khuất bởi mặt tiền, có kích thước mặt tiền bị che khuất từ 3m trở lên được áp dụng bằng 80% vị trí đất mặt tiền (tính cạnh thửa đất chính tiếp giáp đường đến chiều sâu 100m của thửa đất);

c) Chiều sâu còn lại của thửa đất đối với vị trí mặt tiền được xác định theo tỷ lệ đã được quy định tại khoản 2 nêu trên.



Ghi chú: d là kích thước cạnh thửa đất bị che khuất

4. Vị trí hưởng lợi đối với đất ở (đất ở mặt tiền đường gom song song với đường chính)

Đất ở mặt tiền đường gom có chiều sâu thửa đất đến 30m tính bằng 70% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 30m đến 50m tính bằng 60% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 50m trở lên tính bằng 40% vị trí đất mặt tiền đường chính (giá đất xác định không được thấp hơn giá đất ở tối thiểu tại cùng địa bàn cấp xã).

5. Vị trí hưởng lợi đối với đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp mặt tiền đường gom song song với đường chính)

Đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp mặt tiền đường gom có chiều sâu thửa đất đến 100m tính bằng 70% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 100m đến 200m tính bằng 60% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 200m đến 300m tính bằng 50% giá đất vị trí mặt tiền đường chính; hơn 300m trở lên tính bằng 40% vị trí đất mặt tiền đường chính.

6. Đất phi nông nghiệp (kể cả đất ở) tiếp giáp với 2 mặt tiền đường trở lên thuộc các đầu mối giao thông, trục đường giao thông chính nông thôn và các phường thì giá đất được tính bằng 1,05 lần mức giá của vị trí mặt tiền có giá trị thửa đất được tính cao nhất.

7. Trường hợp thửa đất tiếp giáp kênh, mương song song với đường giao thông

Trường hợp thửa đất phi nông nghiệp (kể cả đất ở) có vị trí đất tiếp giáp kênh, mương hỏ có chiều rộng lòng kênh, mương từ 03m trở lên song song với đường giao thông và có lối đi duy nhất ra tuyến đường giao thông thì giá đất được xác định bằng 80% giá đất của tuyến đường mà thửa đất có lối đi ra nhưng không được thấp hơn giá đất tại vị trí có mức giá thấp nhất trên cùng địa bàn cấp

xã. Trường hợp thửa đất tiếp giáp kênh, mương hở có chiều rộng lòng kênh, mương dưới 03m hoặc kênh, mương hở không còn sử dụng, đã san lấp lối đi ra (không phân biệt tự san lấp hay Nhà nước san lấp) thì giá đất được xác định bằng 100% giá đất của tuyến đường mà thửa đất có lối đi ra.

8. Trường hợp thửa đất áp dụng đồng thời từ 02 nội dung quy định điều chỉnh trở lên tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 nêu trên thì giá đất được xác định bằng cách nhân lũy kế các hệ số, tỷ lệ điều chỉnh giá của thửa đất.

9. Trường hợp thửa đất tiếp giáp nhiều tuyến đường khác nhau, áp dụng điều chỉnh nhiều yếu tố khác nhau thì giá đất được xác định theo nguyên tắc thửa đất có giá trị cao nhất.