

**BÁO CÁO THUYẾT MINH
BẢNG GIÁ ĐẤT
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Số: 2509151.1/BC-TPV

Hà Nội, ngày 02 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (đợt 2)

I. Cơ sở pháp lý

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Hợp đồng số 112/2025/HĐTPV/SNNMT-TP ngày 01/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên và Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên Phong gói thầu số 01: Xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thuộc Dự án xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên
- Hợp đồng số 125/2025/HĐ/SNNMT-TP ngày 01/8/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên và Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên Phong gói thầu số 03: Tư vấn xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

II. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội địa phương

1. Tỉnh Thái Nguyên cũ

Thái Nguyên nằm ở trung tâm vùng trung du và miền núi phía Bắc, có vị trí cầu nối giữa vùng Việt Bắc với thủ đô Hà Nội và đồng bằng Bắc Bộ. Phía Bắc giáp tỉnh Bắc Kạn (cũ), phía Đông giáp tỉnh Lạng Sơn và Bắc Giang (cũ), phía Tây giáp tỉnh Tuyên Quang và Vĩnh Phúc (cũ), phía Nam giáp thủ đô Hà Nội. Thái Nguyên có vị trí địa lý quan trọng, thuận lợi cho giao lưu kinh tế - văn hóa - xã hội với các tỉnh trong khu vực và cả nước.

Địa hình Thái Nguyên chủ yếu là đồi núi thấp, xen kẽ thung lũng và đồng bằng nhỏ hẹp. Tổng diện tích tự nhiên khoảng 3.562 km², trong đó đồi núi chiếm phần lớn. Độ cao trung bình dao động từ 300 – 500m so với mực nước biển, càng lên phía Bắc địa hình càng cao và chia cắt mạnh.

Khí hậu Thái Nguyên mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa, có bốn mùa rõ rệt: mùa đông lạnh, ít mưa; mùa hè nóng ẩm, mưa nhiều. Nhiệt độ trung bình năm khoảng 22–23°C, lượng mưa trung bình 2.000–2.500 mm/năm. Khí hậu nhìn chung thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, đặc biệt là cây chè – cây công nghiệp lâu năm đặc sản của địa phương.

Tài nguyên thiên nhiên của Thái Nguyên khá phong phú. Về khoáng sản, tỉnh nổi tiếng là “thủ đô gió ngàn” đồng thời cũng được mệnh danh là “thủ đô khoáng sản” với nhiều loại khoáng sản có giá trị kinh tế cao, đặc biệt là sắt, than, titan, vonfram, chì, kẽm và vàng. Trữ lượng quặng sắt ở mỏ Trại Cau, Tiến Bộ, Linh Sơn... rất lớn, tạo điều kiện phát triển công nghiệp luyện kim. Ngoài ra, đất đai màu mỡ, phù hợp cho trồng rừng, cây công nghiệp dài ngày và chăn nuôi gia súc.

Hệ thống sông suối khá dày đặc, quan trọng nhất là sông Cầu, sông Công, sông Đu, sông Chảy... cung cấp nguồn nước cho sản xuất và sinh hoạt. Các hồ Núi Cốc, Suối Lạnh... vừa có giá trị thủy lợi, vừa có tiềm năng du lịch sinh thái lớn.

Nhìn chung, điều kiện tự nhiên đa dạng và giàu tiềm năng của Thái Nguyên mới là lợi thế quan trọng để phát triển kinh tế đa ngành, kết hợp nông – lâm nghiệp, công nghiệp khai khoáng, công nghiệp chế biến và du lịch sinh thái, văn hóa.

1.1 Kinh tế

1.1.1 Tăng trưởng kinh tế

Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh năm 2024 tăng 6,22% so với năm 2023, không hoàn thành mục tiêu kế hoạch năm 2024 là tăng 7,5%, nhưng cao hơn mức tăng 5,01% của năm 2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 1,2%, đóng góp 0,11 điểm phần trăm vào mức tăng GRDP; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 5,93%, đóng góp 3,84 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 9,15%, đóng góp 2,06 điểm phần trăm; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 6,02%, đóng góp 0,21 điểm phần trăm.

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản trong 6 tháng đầu năm duy trì đã tăng trưởng tốt, nhưng do ảnh hưởng của cơn bão số 3 xảy ra trong tháng 9 làm cho giá trị tăng thêm ngành nông nghiệp lần lượt giảm 2,2% và 0,7% trong quý III và quý IV nên giá trị tăng thêm của khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản năm 2024 tăng 1,2% so với cùng kỳ - mức tăng thấp nhất từ năm 2018 trở lại đây.

Trong khu vực công nghiệp - xây dựng, giá trị tăng thêm của ngành công nghiệp ước tính tăng 5,49% so với cùng kỳ, tuy không đạt như kỳ vọng nhưng đạt cao hơn mức tăng 3,8% của năm 2023. Nguyên nhân là do một số ngành công nghiệp trọng điểm của tỉnh đạt kết quả thấp như: sản xuất thiết bị điện, sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại, sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy, sản xuất điện...

Ngành thương mại bán buôn, bán lẻ, dịch vụ, du lịch đạt được mức tăng trưởng khá, đóng góp tích cực vào tăng trưởng chung. Giá trị tăng thêm của khu vực dịch vụ ước tăng 9,15%, mức tăng cao nhất tính từ năm 2020 trở lại đây.

Cơ cấu kinh tế của tỉnh trong năm 2024 như sau: Cơ cấu kinh tế của tỉnh trong năm 2024 như sau: Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 9,81%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 57,36%; khu vực dịch vụ chiếm 28,59%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 4,24%. Cơ cấu kinh tế của tỉnh tiếp tục chuyển dịch theo hướng tích cực, tăng dần tỷ trọng khu vực công nghiệp - xây dựng và dịch vụ, giảm dần tỷ trọng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản.

GRDP bình quân đầu người: Do tốc độ tăng GRDP luôn cao hơn tốc độ tăng dân số nên GRDP bình quân đầu người theo giá hiện hành có xu hướng tăng dần qua các năm. GRDP bình quân đầu người năm 2024 đạt 119 triệu đồng/người/năm, tăng 5,7% so với năm 2023. Tính theo giá đô la Mỹ, GRDP bình quân đầu người năm 2024 đạt 4.731 USD/người/năm, tăng 1% so với năm 2023.

1.1.2. Thu, chi ngân sách nhà nước

Thu ngân sách nhà nước năm 2024 đạt 20.414 tỷ đồng, tăng 2,6% so với cùng kỳ. Trong đó, thu nội địa đạt 17.496 tỷ đồng, tăng 1,2%; thu xuất nhập khẩu ước đạt 2.647 tỷ đồng, tăng 4,2% so với cùng kỳ.

Chi ngân sách địa phương năm 2024 đạt 17.897 tỷ đồng (không bao gồm chi chuyển nguồn), giảm 3,9% so với cùng kỳ. Trong đó, chi đầu tư phát triển đạt 6.967 tỷ đồng, giảm 23,5%; chi thường xuyên đạt 10.870 tỷ đồng, tăng 14,8% so với cùng kỳ.

1.1.3. Đầu tư

Vốn đầu tư phát triển toàn xã hội: Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội theo giá hiện hành năm 2024 trên địa bàn tỉnh đạt 65,6 nghìn tỷ đồng, tăng 7,1% so với năm 2023. Chia theo khu vực kinh tế, vốn của khu vực Nhà nước đạt 11,9 nghìn tỷ đồng (chiếm 18,2% tổng vốn), giảm 0,5% so với năm 2023; vốn của khu vực ngoài Nhà nước đạt gần 21,7 nghìn tỷ đồng (chiếm 33%), tăng 11,4%; vốn của khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 32 nghìn tỷ đồng (chiếm 48,8%), tăng 7,3%.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài: Năm 2024, Thái Nguyên tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài nhờ những lợi thế sẵn có, cùng sự cải cách mạnh mẽ môi trường đầu tư kinh doanh, hạ tầng giao thông thuận lợi, hạ tầng khu công nghiệp được đầu tư bài bản.

Trong năm 2024, toàn tỉnh có 29 dự án FDI được cấp mới với số vốn đăng ký là 523 triệu USD, vốn đầu tư thực hiện đạt 1,03 tỷ USD, tăng 4,6% so với năm 2023. Tổng số dự án FDI còn hiệu lực tại tỉnh là 220 dự án với tổng vốn đăng ký đạt trên 10,9 tỷ USD; vốn thực hiện lũy kế đạt trên 9,8 tỷ USD.

1.1.4. Chỉ số giá

Bình quân cả năm 2024, CPI tăng 3,51% so với bình quân năm 2023. 3/11 nhóm hàng hóa, dịch vụ có chỉ số giá giảm là: nhóm giáo dục giảm 5,4% (do giá dịch vụ giáo dục giảm 6,93%); nhóm giao thông giảm 2,25; nhóm bưu chính, viễn thông giảm 2,29%.

Trong 8 nhóm hàng hóa, dịch vụ có chỉ số giá tăng, có 4 nhóm hàng hóa, dịch vụ có chỉ số giá tăng cao hơn mức tăng chỉ số giá chung là: Nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 7,29%, tác động làm CPI chung tăng 2,51 điểm phần trăm; nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 7,29%, tác động làm CPI chung tăng 2,51 điểm phần trăm; nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng 5,38%, tác động làm CPI chung tăng 0,34 điểm phần trăm; nhóm đồ uống và thuốc lá tăng 5,61%. Các nhóm còn lại có chỉ số giá tăng thấp hơn mức tăng chỉ số giá chung.

* Chỉ số giá vàng: Bình quân năm 2024, chỉ số giá vàng tăng 32,92% so với cùng kỳ.

* Chỉ số giá đô la Mỹ: Bình quân năm 2024, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 4,64% so với cùng kỳ.

1.2 Một số vấn đề xã hội

1.2.1 Dân số, lao động và việc làm

Dân số trung bình toàn tỉnh sơ bộ năm 2024 đạt 1.365,2 nghìn người, tăng 1,1% so với năm 2023. Chia ra, dân số nam là 666,2 nghìn người, tăng 1,08%; dân số nữ là 699 nghìn người, tăng 1,12%. Dân số thành thị là 556,1 nghìn người (chiếm 40,7%), tăng 1,3%; dân số nông thôn là 809,1 nghìn người (chiếm 59,3%), tăng 0,95% so với năm 2023.

Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên năm 2024 trên địa bàn tỉnh là 621,9 nghìn người, tăng 0,8% so với năm 2023. Xét theo cơ cấu lực lượng lao động, tỷ lệ lao động nam tham gia vào lực lượng lao động đạt 50,1%, cao hơn tỷ lệ 49,9% của lao động nữ. Mặc dù trong những năm qua, cơ cấu lực lượng lao động phân theo khu vực nông thôn, thành thị có sự thay đổi theo hướng tăng dần tỷ lệ lực lượng lao động ở khu vực thành thị, nhưng nhìn chung, tỷ lệ lực lượng lao động chủ yếu tập trung ở khu vực nông thôn với tỷ trọng năm 2024 chiếm 61,2%.

Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế năm 2024 đạt 611,9 nghìn người; trong đó, lao động làm việc trong khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản là 101,2 nghìn người, chiếm 16,5% tổng số lao động đang làm việc; khu vực công nghiệp, xây dựng là 277,7 nghìn người, chiếm 45,4%; khu vực dịch vụ là 233,1 nghìn, chiếm 38,1%.

Tỷ lệ có việc làm phi chính thức toàn tỉnh năm 2024 là 53,3%; trong đó, khu vực thành thị là 35,2% và khu vực nông thôn là 64,7%. Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động năm 2024 là 1,65%, giảm 0,13 điểm phần trăm so với năm 2023; trong đó, khu vực thành thị là 2,34% và khu vực nông thôn là 1,19%. Tỷ lệ thiếu việc làm của lực lượng lao động trong độ tuổi là 1,68%; trong đó, khu vực thành thị là 2,07% và khu vực nông thôn là 1,42%.

1.2.2. Đời sống dân cư

Công tác an sinh, xã hội, hỗ trợ người dân, người lao động và người sử dụng lao động tiếp tục được quan tâm thực hiện. Tổ chức thực hiện hiệu quả chính sách bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp.

Thu nhập bình quân của 01 lao động đang làm việc năm 2024 đạt 5,3 triệu đồng/người/tháng, tăng 8,5% so với năm 2023; thu nhập của lao động làm công, ăn lương đạt 8,0 triệu đồng/người/tháng, tăng 7,6% so với năm 2023. Tuy nhiên, thu nhập giữa các khu vực, các vùng, các nhóm vẫn có sự chênh lệch lớn. Thu nhập bình quân đầu người/tháng ở khu vực thành thị năm 2024 đạt 6,37 triệu đồng, gấp 3,8 lần khu vực nông thôn; thu nhập bình quân đầu người 01 tháng của 20% số hộ có thu nhập bình quân đầu người cao nhất đạt 11,13 triệu đồng, gấp 7,2 lần nhóm 20% số hộ có thu nhập bình quân đầu người thấp nhất (1,55 triệu đồng), điều này cho thấy vẫn còn sự chênh lệch thu nhập và phân hoá giàu nghèo trong dân cư.

Công tác xóa đói, giảm nghèo được quan tâm triển khai thực hiện có hiệu quả. Tỷ lệ hộ nghèo năm 2024 (theo chuẩn nghèo đa chiều) là 2,04%, giảm 0,98% so với năm 2023; tỷ lệ hộ cận nghèo là 2,3%, giảm 0,52% so với năm 2023.

Công tác bảo vệ, chăm sóc sức khỏe Nhân dân tiếp tục được quan tâm; từng bước nâng cao chất lượng cung ứng các dịch vụ y tế, ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động y tế như: Kê đơn điện tử, liên thông dữ liệu giấy khám sức khỏe lái xe...

1.2.3. Trật tự, an toàn xã hội

Khái quát lại, trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước có nhiều khó khăn, thách thức, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế của tỉnh, nhưng với sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh; sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị; sự chung sức, đồng lòng của các tầng lớp Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp nên tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh trong năm đạt được những kết quả quan trọng trên các lĩnh vực. Tăng trưởng kinh tế mặc dù chưa được như kỳ vọng nhưng đó là kết quả thể hiện sự quyết tâm và nỗ lực của cả hệ thống chính trị thực hiện nhiệm vụ, giải pháp phát triển kinh tế - xã hội và thích ứng nhanh, kịp thời những biến động của kinh tế trong và ngoài nước, khắc phục những hậu quả nặng nề do thiên tai. Các chỉ tiêu thống kê cho thấy nền kinh tế tiếp tục ổn định, làm phát được kiểm soát ở mức phù hợp. Sản xuất công nghiệp trên địa bàn tăng trưởng tích cực. Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản mặc dù thiệt hại nặng nề do bão lụt nhưng vẫn duy trì được tăng trưởng, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của Nhân dân. Cung, cầu hàng hoá được đảm bảo, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng và sản xuất. Vốn đầu tư toàn xã hội tiếp tục duy trì đã tăng trưởng tốt. Công tác an sinh xã hội được quan tâm kịp thời; công tác cứu trợ, khắc phục hậu quả do thiên tai được thực hiện nhanh, hiệu quả. An ninh quốc phòng được đảm bảo...

2. Tỉnh Bắc Kạn cũ

Bắc Kạn nằm ở vùng Đông Bắc Việt Nam, phía bắc giáp tỉnh Cao Bằng, phía đông giáp tỉnh Lạng Sơn, phía nam giáp tỉnh Thái Nguyên (cũ) và phía tây giáp tỉnh Tuyên Quang. Bắc Kạn cách Hà Nội khoảng 165km, là nơi giàu tiềm năng du lịch bởi sự phong phú và đa dạng về nguồn tài nguyên, khoáng sản và nền văn hoá đậm đà bản sắc dân tộc.

Trong năm 2024, tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh mặc dù còn gặp nhiều khó khăn như: điều kiện thời tiết không thuận lợi cho sản xuất nông, lâm nghiệp, tình hình dịch tả lợn châu Phi và đặc biệt là thiệt hại của cơn bão số 3 (bão Yagi), đã gây tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Ngay từ đầu năm, Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành và địa phương, với sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị và sự chung sức đồng lòng, với quyết tâm cao của Đảng bộ, chính quyền và nhân dân các dân tộc trên địa bàn tỉnh, kinh tế - xã hội tiếp tục ổn định và phát triển, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân ngày một nâng cao, công tác đảm bảo an sinh xã hội, y tế, chăm sóc sức khỏe nhân dân được chú trọng, các lĩnh vực giáo dục, khoa học, tài nguyên môi trường, cải cách hành chính được quan tâm thực hiện, quốc phòng an ninh được giữ vững. Kinh tế - xã hội tiếp tục phát triển đạt được những kết quả tích cực.

2.1. Tăng trưởng kinh tế

Tổng sản phẩm của tỉnh Bắc Kạn (GRDP) năm 2024 (theo giá so sánh 2010) ước tính đạt 9.531 tỷ đồng, tăng 7,39% (+656 tỷ đồng) so với năm 2023. Trong đó: Khu vực kinh tế nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 2.469 tỷ đồng, tăng 3,53%, đóng góp 0,95 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung (tương đương 84 tỷ đồng); khu vực công nghiệp - xây dựng đạt 1.730 tỷ đồng, tăng 9,01%, đóng góp 1,61% (tương đương 143 tỷ đồng); khu vực dịch vụ đạt 5.064 tỷ đồng, tăng 8,91% và đóng góp 4,67% (tương đương 414 tỷ đồng); thuế sản phẩm trừ trợ cấp đạt 268 tỷ đồng, tăng 5,84% và đóng góp 0,16% (tương đương 15 tỷ đồng).

Trong năm 2024, cơ cấu kinh tế của tỉnh tiếp tục có sự chuyển dịch theo đúng xu hướng và kế hoạch đề ra. Cụ thể, khu vực Dịch vụ tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất (chiếm 53,02%); tiếp theo là khu vực Nông, lâm nghiệp, thủy sản (chiếm 26,60%); cuối cùng là khu vực công nghiệp - xây dựng (chiếm 17,57%); riêng thuế sản phẩm trừ trợ cấp đóng góp 2,81% trong tổng số.

Quy mô GRDP năm 2024 của tỉnh theo giá hiện hành đạt 18.744 tỷ đồng; GRDP bình quân đầu người đạt 56,92 triệu đồng.

2.2. Thu, chi ngân sách nhà nước và bảo hiểm

Thu nội địa trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn năm 2024 ước đạt 874,82 tỷ đồng, tăng 4,46% so với năm 2023. Trong đó, tập trung nhiều nhất ở các khoản thu như: các khoản thu về nhà, đất là 158,11 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 18,07% trong tổng thu nội địa; Thu từ khu vực kinh tế ngoài nhà nước được 216,59 tỷ đồng, tăng 28,12% so với năm 2023, chiếm tỷ trọng 24,76% trong tổng thu nội địa.

Chi ngân sách trên địa bàn tỉnh trong năm 2024 cơ bản đáp ứng được nhu cầu hoạt động của địa phương. Tổng chi ngân sách địa phương trên địa bàn tỉnh năm 2024 đạt 15.274,23 tỷ đồng, giảm 1,76% so với năm 2023. Trong đó: Chi đầu tư phát triển đạt 2.848,50 tỷ đồng, giảm 17,12% so với năm 2023; chi thường xuyên đạt 5.437,64 tỷ đồng, tăng 21,83% so với năm 2023.

Năm 2024 toàn tỉnh có 378.129 người tham gia Bảo hiểm, tăng 1,77% so với năm 2023. Tổng thu bảo hiểm năm 2024 đạt 993 tỷ đồng, tăng 22,59% so với năm 2023. Trong đó, thu bảo hiểm xã hội là 553 tỷ đồng, bảo hiểm y tế là 410 tỷ đồng và bảo hiểm thất nghiệp là 30 tỷ đồng.

Tổng số chi bảo hiểm năm 2024 đạt 1.236,4 tỷ đồng, tăng 12,80% so với năm 2023. Trong đó, chi bảo hiểm xã hội là 919 tỷ đồng, bảo hiểm y tế là 292 tỷ đồng và bảo hiểm thất nghiệp là 25 tỷ đồng.

2.3. Hoạt động tín dụng

Năm 2024, Ngân hàng Nhà nước tỉnh Bắc Kạn đã chỉ đạo các tổ chức tín dụng thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm nhằm xây dựng và thực hiện kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh, chủ động nắm bắt tình hình, áp dụng các biện pháp tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ khách hàng. Đồng thời triển khai các giải pháp mở rộng tín dụng phục vụ sản xuất kinh doanh và tiêu dùng nhằm hạn chế “tín dụng đen”. Các Tổ chức tín dụng thực hiện nghiêm túc các quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất.

Tổng huy động nguồn vốn hoạt động của các tổ chức tín dụng trên địa bàn ước thực hiện năm 2024 đạt 15.709 tỷ đồng, tăng 9,66% so với năm 2023. Tổng dư nợ tín dụng trên địa bàn ước thực hiện năm 2024 đạt 15.303 tỷ đồng, tăng 19,05% (+2.449 tỷ đồng) so với năm 2023 và cao hơn mức tăng trưởng kinh tế năm 2024 của tỉnh (7,39%).

2.4. Vốn đầu tư

Trong năm 2024 công tác quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn tỉnh được thực hiện có hiệu quả, tổng vốn đầu tư toàn xã hội có mức tăng khá. Đối với nguồn vốn đầu tư từ Ngân sách nhà nước, ngay sau khi có Kế hoạch đầu tư, UBND tỉnh đã chỉ đạo các ngành, các đơn vị chức năng triển khai thực hiện đầu tư đảm bảo đúng quy định và đạt kế hoạch đề ra. Năm 2024 toàn tỉnh có 109 dự án thực hiện đầu tư, trong đó có 94 dự án chuyển tiếp và 15 dự án khởi công mới.

Tổng vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn năm 2024 theo giá hiện hành đạt 7.223,32 tỷ đồng, tăng 8% so với năm 2023 và bằng 38,54% GRDP, bao gồm: Vốn khu vực nhà nước đạt 3.627,91 tỷ đồng, tăng 1,65% so với năm 2023 và chiếm 50,22% tổng vốn đầu tư toàn xã hội; khu vực ngoài nhà nước đạt 3.592,11 tỷ đồng, chiếm 49,73% và tăng 15,22% so với năm 2023; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 3,3 tỷ đồng, tăng 94,12% so với năm 2023.

2.5. Doanh nghiệp

Tại thời điểm 31/12/2023 toàn tỉnh có 622 doanh nghiệp đang hoạt động với 8.070 lao động, trong đó có 2.720 lao động nữ. Tổng nguồn vốn của các doanh nghiệp đạt 13.868,9 tỷ đồng, trong đó khu vực doanh nghiệp nhà nước là 689,47 tỷ đồng; khu vực doanh nghiệp ngoài nhà nước là 13.022,86 tỷ đồng.

Trong năm 2024 tổng số doanh nghiệp đăng ký thành lập được cấp phép hoạt động trên địa bàn tỉnh là 115 doanh nghiệp, giảm 8,73% so với năm 2023 (giảm 11 doanh nghiệp). Tổng số vốn đăng ký đạt 2.040,28 tỷ đồng, tăng 1,64% (tăng 33,01 tỷ đồng) so với năm 2023. Trong năm có 68 doanh nghiệp xin tạm ngừng hoạt động và 22 doanh nghiệp giải thể.

2.6. Kết quả sản xuất kinh doanh một số ngành, lĩnh vực

Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản

Năm 2024 điều kiện thời tiết khí hậu tương đối thuận lợi, do đó sản xuất nông nghiệp đã thực hiện đúng khung thời vụ, các loại cây trồng sinh trưởng và phát triển tốt. Trong chăn nuôi, công tác tái đàn, đầu tư mở rộng sản xuất đã được người dân quan tâm thực hiện có hiệu quả trong điều kiện các loại dịch bệnh đã được kiểm soát tốt. Sản xuất lâm nghiệp được quan tâm đầu tư có hiệu quả, diện tích rừng trồng, đặc biệt là rừng sản xuất được tiếp tục thực hiện đạt và vượt mức kế hoạch đề ra. Tổng sản lượng lương thực có hạt toàn tỉnh đạt 169.767 tấn, tăng 332 tấn so với năm 2023, trong đó sản lượng lúa đạt 112.176 tấn, giảm 900 tấn. Sản lượng lương thực bình quân đầu người đạt 515,52 kg/người/năm, giảm 3,42 kg so với năm 2023.

Tại thời điểm 01/10/2024, so với cùng thời điểm năm 2023 đàn trâu toàn tỉnh hiện có 25.315 nghìn con, giảm 28,98%; đàn bò có 14.091 nghìn con, giảm 22,73%; đàn lợn 156.046 nghìn con, giảm 13,95%; đàn gia cầm có 2,175 triệu con, tăng 0,65%.

Năm 2024, diện tích trồng mới rừng tập trung của tỉnh đạt 3.866 ha, tăng 5,77% (+211 ha) so với năm 2023. Trong tổng diện tích rừng trồng mới trên địa bàn toàn tỉnh đều là rừng sản xuất. Sản lượng gỗ các loại khai thác trong năm đạt 370.151 m³, tăng 8,92% (+30.315 m³) so với năm 2023.

Nuôi trồng thủy sản của tỉnh chiếm một phần nhỏ trong cơ cấu phát triển kinh tế của địa phương, tuy nhiên hiệu quả kinh tế từ việc đầu tư trong năm tăng đáng kể. Diện tích nuôi trồng năm 2024 giảm 47 ha. Tổng sản lượng thủy sản cả năm đạt 3.080 tấn, tăng 2,94% (+88 tấn) so với năm 2023.

Sản xuất công nghiệp

Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp năm 2024 tăng 11,73% so với năm 2023, trong đó: Ngành khai khoáng tăng 7,29%; ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 15,48%; ngành sản xuất phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí tăng 12,24% và nhóm ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 5,29%.

Sản lượng một số sản phẩm công nghiệp sản xuất chủ yếu trong năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023 ước đạt như sau: Quặng kẽm và tinh quặng kẽm đạt 41,3 nghìn tấn, giảm 7,94% (-3.560 tấn); Quặng sắt và tinh quặng sắt đạt 176,41 nghìn tấn, tăng 60,23% (+66,31 nghìn tấn); Quặng chì và tinh quặng chì đạt 10,92 nghìn tấn, tăng 16,12% (+1.516 tấn); Gỗ bóc các loại đạt 122,92 nghìn m³, tăng 2% (+2,41 nghìn m³); Đá xây dựng các loại đạt 642 nghìn m³, tăng 51,84% (+219,2 nghìn m³); Điện thương phẩm phát ra đạt 346,5 triệu kwh, tăng 6,40% (+20,85 triệu kwh); Nước máy sản xuất đạt 5.707 nghìn m³, tăng 11,84% (+604 nghìn m³).

Thương mại và dịch vụ

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2024 đạt 10.609,81 tỷ đồng, tăng 22,50% so với năm 2023, trong đó: Doanh thu bán lẻ hàng hóa là 7.854,73 tỷ đồng, tăng 13,73%; doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống đạt 1.476,61 tỷ đồng, tăng 40,61%; doanh thu các dịch vụ khác đạt 1.274,31 tỷ đồng, tăng 81,62% so với năm 2023.

Năm 2024 tổng doanh thu vận tải toàn tỉnh đạt 588,14 tỷ đồng, tăng 16,05% so với năm 2023. Trong đó, vận tải hành khách năm 2024 đạt 852,40 nghìn người, tăng 12,57%, với 71.007 nghìn người.km luân chuyển, tăng 13,51% so với năm 2023. Vận tải hàng hóa năm 2024 đạt 6.296 nghìn tấn, tăng 13,14% với 86.624 nghìn tấn.km luân chuyển, tăng 8,95% so với năm 2023.

2.7. Xây dựng nông thôn mới

Năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định công bố 01 xã đạt chuẩn Nông thôn mới. Đồng thời để triển khai thực hiện xây dựng nông thôn mới theo Kế hoạch năm 2024 và giai đoạn 2021-2025, tỉnh đã chỉ đạo các Ngành, các địa phương tập trung đầu tư, hỗ trợ trực tiếp vào các xã dự kiến đạt chuẩn nông thôn mới năm 2024. Theo kết quả sơ bộ đến hết năm 2024, toàn tỉnh có 28 xã đạt chuẩn nông thôn mới và có 04 xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao và có thêm 74 thôn đạt chuẩn nông thôn mới.

2.8. Một số vấn đề xã hội

Dân số, lao động và việc làm

Dân số trung bình năm 2024 của tỉnh Bắc Kạn là 329.312 người, bao gồm: dân số thành thị 80.851 người, tăng 2.211 người so với năm 2023; dân số nông thôn 248.461 người, tăng 597 người so với năm 2023; dân số nam 167.566 người, chiếm 50,88%; dân số nữ 161.746 người, chiếm 49,12% tổng dân số.

Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của tỉnh Bắc Kạn năm 2024 là 157.934 người, tăng 2,80% (+4.297 người) so với năm 2023. Trong đó, lao động nam chiếm 50,67%; lao động nữ chiếm 49,33%; lực lượng lao động ở khu vực thành thị chiếm 32,10%; lực lượng lao động ở khu vực nông thôn chiếm 67,90%.

Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế năm 2024 đạt 152.649 người, tăng 2,62% (+3.894 người) so với năm 2023.

Tỷ lệ thất nghiệp của lực lượng lao động trong độ tuổi năm 2024 là 3,2%, trong đó khu vực thành thị là 3,65%; khu vực nông thôn là 3,01%.

Năng suất lao động xã hội của tỉnh Bắc Kạn năm 2024 đạt 122,79 triệu đồng/lao động (khoảng 4.722 USD/lao động), tăng 11,22% so với năm 2023.

Đời sống dân cư

Trong năm 2024, đời sống dân cư nhìn chung vẫn ổn định, các chính sách xã hội được quan tâm triển khai thực hiện, tại khu vực nông thôn những chính sách hỗ trợ trong chương trình MTQG xây dựng nông thôn mới đã được cụ thể hóa và thực hiện đúng kế hoạch đề ra. Đồng thời với sự chỉ đạo sát sao của các cấp lãnh đạo, sự vào cuộc của các ngành, các địa phương cùng với sự chung tay vào cuộc của các tầng lớp dân cư trên toàn tỉnh, nên đời sống của các tầng lớp dân cư cơ bản được đảm bảo và có nhiều cải thiện về mặt tinh thần cũng như vật chất; các chính sách xã hội được chú trọng, tình hình an ninh trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

Năm 2024 toàn tỉnh có 17.445 đối tượng được hưởng trợ cấp hàng tháng. Thu nhập bình quân đầu người 1 tháng chung toàn tỉnh theo giá hiện hành là 2.752,12 nghìn đồng, tăng 5,12% (+133,95 nghìn đồng) so với năm 2023. Tỷ lệ hộ nghèo tiếp cận đa chiều của tỉnh là 19,46%.

III. Sự cần thiết ban hành bảng giá đất

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024:

“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.”.

2. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh

Trong những năm qua, tỉnh Thái Nguyên (bao gồm tỉnh Thái Nguyên cũ và Bắc Kạn cũ) đã quan tâm đầu tư, xây dựng phát triển trên toàn tỉnh. Đến nay, bộ mặt của tỉnh đã có những thay đổi, cơ sở hạ tầng được từng bước đồng bộ và hiện đại để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, các trụ sở cơ quan, công trình đã được đầu tư khang trang, đời sống người dân được nâng lên, tốc độ đô thị hóa nhanh so với giai đoạn trước. Việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, tăng số lượng các tuyến đường giao thông, mở rộng các khu đô thị, khu dân cư nông thôn. Cùng với sự phát triển nhanh các lĩnh vực kinh tế - xã hội đã tạo nên áp lực đối với đất đai. Hàng năm diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng cho các dự án công trình khá lớn, tăng nhiều lần so với các năm trước, trong đó tập trung cho xây dựng các khu du lịch dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh, xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn mới.... Thị trường đất đai diễn ra sôi động, giá thị trường thực tế tại một số địa phương tăng cao. Bảng giá đất hiện hành không còn phù hợp, gây khó khăn trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, thất thu ngân sách Nhà nước.

3. Kết quả thực hiện và những tồn tại của bảng giá đất hiện hành

Việc sử dụng bảng giá đất 2020 - 2025 của tỉnh Thái Nguyên (bao gồm tỉnh Thái Nguyên cũ và Bắc Kạn cũ) cơ bản phù hợp và ổn định. Tuy nhiên còn chưa phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, với điều kiện kinh tế của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có sử dụng đất, với điều kiện các mặt của đời sống xã hội trên địa bàn toàn tỉnh... Việc áp dụng Bảng giá đất hiện hành còn gặp nhiều khó khăn, bất cập. Cụ thể như sau:

+ Giá đất cụ thể tại các dự án bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư cao hơn so với bảng giá đất.

+ Giá đất ở quy định thấp hơn so với giá đất ở thị trường ảnh hưởng đến việc tính thuế sử dụng đất; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

+ Việc xác định các vị trí, cung đường, đoạn đường tính đến thời điểm hiện tại chưa hợp lý; do ảnh hưởng của các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhiều cung đường, đoạn đường được nâng cấp, mở rộng, nhiều dự án đầu tư khu dân cư mới được hình thành, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có sự thay đổi, đầu tư mới nên có biến động về giá, nhiều vị trí mới được bổ sung, một số vị trí đã quy định cần được xác định lại cho phù hợp;

+ Tên một số đoạn đường, cung đường, vị trí, đã được thay đổi nên cần điều chỉnh để phù hợp với thực tiễn;

+ Giá đất nhiều vị trí tại Bảng giá đất kỳ 2020 - 2024 chưa sát với giá đất thực tế gây khó khăn trong công tác quản lý, áp dụng trong thực tiễn, ảnh hưởng đến lợi ích của nhà nước và người dân.

Ngoài ra, Theo Khoản 1 Điều 159 Luật đất đai 2024 :

Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;*
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;*
- c) Tính thuế sử dụng đất;*
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;*
- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;*
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;*
- h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;*
- k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;*
- l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.*

Bảng giá đất hiện hành đang thực hiện theo Luật đất đai 2013, phạm vi áp dụng bảng giá đất nhỏ hơn so với Luật đất đai năm 2024. Do đó, xây dựng bảng giá đất mới để đảm bảo giá đất tại Bảng giá đất được cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp với biến động của thị trường và phù hợp với nhu cầu thực tế, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.



IV. NGUYÊN TẮC, CĂN CỨ, PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**1. Nguyên tắc, căn cứ xây dựng bảng giá đất**

Theo điều 11 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ:

Điều 11. Căn cứ xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

Việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất phải thực hiện theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Theo Điều 158 Luật đất đai năm 2024

Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

- a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
- b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
- d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
- đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

- a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
- b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
- c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;
- d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật này trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

2. Phương pháp xây dựng bảng giá đất

Tổ chức thực hiện định giá thực hiện theo Khoản 5, Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và theo quy định về Xây dựng Bảng giá đất tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ:

- Đối với các vị trí đất thu thập được tối thiểu 03 thông tin giá đất: Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

- Đối với các vị trí đất không có đủ tối thiểu 03 thông tin về giá đất thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

Nội dung điều chỉnh giá đất theo phương pháp so sánh

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

+ Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

+ Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

$$\begin{array}{lcl}
 \text{Giá đất ước tính của} & & \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố} \\
 \text{thửa đất, khu đất cần} & & \text{ảnh hưởng đến giá đất của từng} \\
 \text{định giá theo từng thửa} & = & \text{thửa đất so sánh với thửa đất cần} \\
 \text{đất so sánh} & \text{so sánh} & \pm \text{định giá}
 \end{array}$$

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15%.

*** Đơn vị tư vấn đề xuất các yếu tố điều chỉnh theo phương pháp so sánh bao gồm:**

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

3. Các bước thực hiện xây dựng Bảng giá đất.

Theo khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:
Việc xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 thực hiện như sau:

“1. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xây dựng bảng giá đất như sau:

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

b) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, thị trấn đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; xác định loại đất, tổng số thửa đất, số thửa đất của mỗi loại đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

c) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;

d) Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất”.

Các Bước thực hiện Điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên cụ thể như sau:

Bước 1: Công tác chuẩn bị

- Xác định phạm vi công việc thực hiện
- Lập kế hoạch tổng thể và kế hoạch chi tiết triển công việc
- Hợp triển khai thực hiện nhiệm vụ
- Tập huấn các nghiệp vụ đặc thù phù hợp nhiệm vụ
- Chuẩn bị các mẫu phiếu thu thập thông tin

Bước 2: Điều tra thu thập thông tin chung, thông tin giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

- Điều tra thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất

Phối hợp với cán bộ chuyên môn tại các xã, phường, tiến hành điều tra, thu thập các thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất

- Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra

Các thông tin về giá đất thị trường được thu thập theo khoản 3, điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

“2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

“a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.”

Thu thập các thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát..

Điều tra thu thập thông tin thị trường: Làm việc với xã, phường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, trung tâm phát triển quỹ đất, thuê các khu vực để thu thập thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường từ tháng 7/2023 đến tháng 8/2025.

Điều tra phỏng vấn trực tiếp: Phối hợp với cán bộ địa phương để phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác định;

- Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra

Kiểm tra các thông tin chuyển nhượng mà có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất.

Trên cơ sở các thông tin điều tra, thực hiện rà soát, phân loại phiếu điều tra theo từng vị trí đất. Loại bỏ các thông tin chuyển nhượng có mức giá chênh lệch quá lớn so với mức giá phổ biến trên thị trường của vị trí giá đất trong khu vực. (dạng chuyển nhượng mang tính cá biệt, không đại diện cho điểm điều tra)

- Xác định mức giá của các vị trí đất

Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với các thửa đất ở tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

- Thống kê giá đất thị trường

Thống kê giá đất thị trường tại các điểm điều tra thực hiện theo Mẫu số 04 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

- Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra

Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra gồm các nội dung chủ yếu sau

- + Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại các điểm điều tra; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

- + Đề xuất mức giá của các vị trí đất.

Bước 3: Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại xã, phường

- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường

Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra gồm các nội dung chủ yếu sau

- + Đánh giá về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn xã, phường;

- + Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại các xã, phường; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành tại các huyện;

- + Đề xuất mức giá của các vị trí đất trên địa bàn xã, phường.

Bước 4: Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh Thái Nguyên

- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại tỉnh thực hiện theo Mẫu số 10, Mẫu số 11 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

- + Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

Bước 5: Xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh

- Xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh

Trên cơ sở kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường, Xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, gồm:

- + Xây dựng giá cho từng loại đất
- + Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh

Rà soát các vị trí đất tại địa bàn cấp xã, phường để đảm bảo Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá tương đương nhau, không chênh lệch quá cao.

- Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh

Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

+ Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;

+ Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn cấp tỉnh; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

+ Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra giá đất thị trường; giá đất trong dự thảo bảng giá đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có đất giáp ranh (nếu có);

+ Việc quy định vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);

+ Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

Bước 6: Hoàn thiện dự thảo Xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh

Trên cơ sở văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh, đơn vị tư vấn phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất.

Bước 7: In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh

Sau khi bảng giá đất điều chỉnh được Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh thẩm định, thực hiện In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh.

VI. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, KHẢO SÁT GIÁ ĐẤT VÀ ĐỀ XUẤT BẢNG GIÁ ĐẤT TỈNH THÁI NGUYÊN

1. Phạm vi điều tra, khảo sát giá đất trên thị trường: trong khoảng thời gian từ tháng 7/2023 đến tháng 7/2025.

2. Kết quả điều tra, khảo sát giá đất:

Địa bàn tỉnh Thái Nguyên mới (bao gồm tỉnh Thái Nguyên cũ và Bắc Kạn cũ) sau khi thực hiện chính quyề địa phương 2 cấp bao gồm 92 xã phường (trong đó tỉnh Thái Nguyên cũ là 55 xã, phường; tỉnh Bắc Kạn cũ là 37 xã phường), tương đương với 92 điểm điều tra.

Các kết quả điều tra ghi nhận từ kết quả trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hợp đồng chuyển nhượng do cơ quan thuế cung cấp, các quyết định phê duyệt giá cụ thể.

Qua khảo sát thị trường chuyển nhượng trên các điểm điều tra, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra tương đối phổ biến, và chưa đồng đều giữa các đơn vị hành chính, các vị trí, các khu vực. Các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tập trung chủ yếu ở phường, trung tâm xã, trung tâm cụm xã, dọc các đường quốc lộ, tỉnh lộ. Vị trí chuyển nhượng tập trung chủ yếu ở vị trí thuận tiện đường giao thông, đáp ứng được cơ sở hạ tầng.

Qua kết quả điều tra tình hình thị trường hầu hết có giá cao hơn giá cùng vị trí quy định tại Bảng giá đất hiện hành. Cụ thể như sau:

2.1. Đối với đất nông nghiệp

Các loại đất nông nghiệp bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất chăn nuôi tập trung... đều tăng từ 1,3 đến 2,5 lần so với bảng giá trước đây.

- Giá đất các phường thuộc thành phố Thái Nguyên cũ (Phan Đình Phùng, Quyết Thắng, Quan Triều, Gia Sàng, Tích Lương... giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 200.000 -250.000 đồng, cây lâu năm đề xuất từ 150.000-225.000 đồng, đất rừng sản xuất từ 50.000 -80.000 đồng, đất nuôi trồng thủy sản từ 150.000-225.000 đồng, đất nông nghiệp khác từ 200.000 -250.000 đồng.

- Giá đất các phường thuộc thành phố Sông Công cũ (Bá Xuyên, Sông Công, Bách Quang) giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 92.000 -100.000 đồng, cây lâu năm đề xuất từ 80.000-88.000 đồng, đất rừng sản xuất từ 30.000 -38.000 đồng, đất nuôi trồng thủy sản từ 67.000-75.000 đồng, đất nông nghiệp khác từ 92.000 -100.000 đồng.

- Giá đất các phường thuộc thành phố Phổ Yên cũ (Trung Thành, Vạn Xuân, Thành Công, Phúc Thuận, Phổ Yên) giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 110.000 -150.000 đồng, cây lâu năm đề xuất từ 100.000-130.000 đồng, đất rừng sản xuất từ 35.000 -55.000 đồng, đất nuôi trồng thủy sản từ 85.000-125.000 đồng, đất nông nghiệp khác từ 110.000 -150.000 đồng.

- Giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 80.000-120.000 đồng; giá đất cây lâu năm 65.000-115.000 đồng; giá đất rừng sản xuất 35.000-50.000 đồng; đất nuôi trồng thủy sản từ 70.000-90.000, đồng đất nông nghiệp khác từ 80.000 -120.000 đồng với các xã Đại Từ, Quân Chu, Vạn Phú, Phú Lạc, Đức Lương... (thuộc huyện Đại Từ cũ).

- Giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 80.000-85.000 đồng; giá đất cây lâu năm 70.000-75.000 đồng; giá đất rừng sản xuất 30.000 đồng; đất nuôi trồng thủy sản từ 50.000-60.000, đồng đất nông nghiệp khác từ 80.000 -85.000 đồng với các xã Phú Bình, Tân Thành, Tân Khánh, xã Diềm Thụy, Kha Sơn... (thuộc huyện Phú Bình cũ).

- Giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 62.000-91.000 đồng; giá đất cây lâu năm 64.000-76.000 đồng; giá đất rừng sản xuất 17.000-28.000 đồng; đất nuôi trồng thủy sản từ 57.000-69.000, đồng đất nông nghiệp khác từ 62.000 -91.000 đồng với các xã Võ Nhai, Dân Tiến, Sáng Mộc, Thần Sa, Trảng Xá, La Hiên, Nghinh Tường... (thuộc huyện Võ Nhai cũ).

- Giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 66.000-90.000 đồng; giá đất cây lâu năm 63.000-80.000 đồng; giá đất rừng sản xuất 16.000-30.000 đồng; đất nuôi trồng thủy sản từ 56.000-75.000, đồng đất nông nghiệp khác từ 66.000 -90.000 đồng với các xã Định Hóa, Bình Yên, Trung Hội, Phượng Tiến, Phú Bình, Bình Thành, Kim Phượng, Lam Vỹ... (thuộc huyện Định Hóa cũ).

- Giá đất lúa và cây hàng năm khác đề xuất từ 132.000-138.000 đồng; giá đất cây lâu năm 126.000 đồng; giá đất rừng sản xuất 30.000 đồng; đất nuôi trồng thủy sản 9645.000 đồng với các phường Đức Xuân, phường Bắc Kạn (thuộc thành phố Bắc Kạn cũ).

...

2.2 Đối với đất ở

- Phường Phan Đình Phùng

+ Về số lượng tuyến đường:

Tổng quan số lượng tuyến đường có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Cụ thể như sau:

- Có 6 tuyến đường được gộp từ các xã cũ thành tuyến dài, cụ thể:
 - Từ đảo tròn Trung tâm đến đảo tròn Đồng Quang (thuộc Đường Hoàng Văn Thụ);
 - Từ đảo tròn Trung tâm đến ngã tư gặp đường Phan Đình Phùng (thuộc Đường Cách mạng tháng Tám);
 - Toàn tuyến – Phố Nguyễn Trung Trực;
 - Từ đường Bến Tượng đến cổng rẽ Khu dân cư số 4, Túc Duyên cũ (thuộc Đường Bến Oánh);
 - Từ cổng rẽ Khu dân cư số 4, Túc Duyên cũ đến cầu treo Bến Oánh (thuộc Đường Bến Oánh);
 - Từ đường Phan Đình Phùng đến hết đất cửa hàng xăng dầu số 61 Túc Duyên (thuộc Đường Túc Duyên).
- Có 17 tuyến đường thuộc các trục đường chính và một vài trục đường phụ được tách từ các tuyến dài cho phù hợp với điều kiện hạ tầng và kinh tế xã hội thực tế tại địa phương, cụ thể:
 - “Từ đảo tròn Đồng Quang đến đường dẫn lên cầu vượt đường sắt Hà Thái” và “Từ đường dẫn lên cầu vượt đường sắt Hà Thái đến đường sắt Hà Thái” (thuộc Đường Hoàng Văn Thụ);
 - 03 tuyến bám trục Đường Bắc Sơn, cụ thể: Từ đường Bắc Kạn đến đường Lương Ngọc Quyến; Từ đường Lương Ngọc Quyến đến đường dẫn lên cầu vượt đường Việt Bắc và Từ hết cầu vượt đường Việt Bắc đến đường dẫn lên cầu vượt đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên;
 - “Từ lối rẽ đi cầu phao Huống Trung đến hết lối rẽ vào khu dân cư số 8” và “Từ hết lối rẽ vào khu dân cư số 8 đến cầu treo Huống Trung” (thuộc Đường Túc Duyên);
 - 03 tuyến bám trục Đường Quang Trung, cụ thể: Từ đường sắt Hà Thái đến hết cầu vượt đường sắt Hà Thái; Từ hết cầu vượt đường sắt Hà Thái đến ngã ba gặp đường Z115 và Từ đường Z115 đến nút giao Thịnh Đán;
 - 03 tuyến bám trục Đường Thống Nhất, cụ thể: Từ ngã ba Bắc Nam đến đầu đường gom nút giao khắc cốt giữa đường Thống Nhất và đường Việt Bắc; Từ đầu đường gom nút giao khắc cốt giữa đường Thống Nhất và đường Việt Bắc đến hết đường gom nút giao khắc cốt giữa đường Thống Nhất và đường Việt Bắc; Từ hết đường gom nút giao khắc cốt giữa đường Thống Nhất và đường Việt Bắc đến nút giao đường lên Cao tốc Thái Nguyên - Hà Nội;
 - 04 tuyến đường thuộc trục phụ Đường Cách mạng tháng Tám, đoạn “Rẽ phố Đàm Xanh: Theo hàng rào Bưu điện tỉnh Thái Nguyên đến đường Minh Cầu”.
- Các tuyến đường bổ sung mới, chưa có tên trong bảng giá:
 - Bổ sung 03 tuyến đường mới là tuyến phố chính của phường, cụ thể:
 - Phố Đồng Quang 2 (Đoạn từ Phố Văn Cao đến phố Đồng Quang);
 - Đường Động Lực (từ Cầu Huống đến hết đất phường Phan Đình Phùng, hướng đi đường Cách mạng tháng 8);
 - Đường Xuân Hòa (Từ đường Cách mạng tháng 8 đến gặp đường Túc Duyên)

Bổ sung một số tuyến đường giao thông không phải là tuyến đường chính, chưa có trong bảng giá, chủ yếu là các tuyến trục phụ, tuyến đường quy hoạch trong khu dân cư, cụ thể:

- 01 Trục phụ Đường Phùng Chí Kiên: “Ngõ số 252”;
- Các đường quy hoạch trong khu dân cư số 6 (thuộc đường Nguyễn Thái Học);
- 04 Trục phụ Đường Bắc Kạn, cụ thể: Ngõ số 654; Ngõ số 628; Ngõ số 416 và Ngõ số 400;
- 03 Trục phụ Đường Bắc Sơn, cụ thể: Đường gom hai bên đường Bắc Sơn (điểm từ đường dẫn lên cầu vượt gặp đường sắt Hà Thái), đường rộng 7m; Đường gom hai bên đường Bắc Sơn (điểm từ đường Việt Bắc đến hết cầu vượt đường Việt Bắc), đường rộng 7m và Đường gom hai bên từ nút giao Z115 đến cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên, đường rộng 7m;
- Đường quy hoạch rộng 13m – Khu dân cư tổ 13, phường Túc Duyên cũ.

□ Về mức giá đề xuất:

Mức giá đất ở trên toàn phường có mức giá đề xuất cao hơn mức giá tại Bảng giá hiện hành từ 1,38 – 6 lần, phổ biến khoảng 2,5 lần. Trong đó: Mức giá đất ở tại các vị trí bám các tuyến phố có mức giá đề xuất cao hơn mức giá tại Bảng giá hiện hành từ 2,14 – 2,42 lần.

Một số tuyến đường có mức giá đề xuất cao nhất đều nằm trên các tuyến phố chính, cụ thể:

- Đường Đội Cấn (Từ đảo tròn Trung tâm qua Quảng trường Võ Nguyên Giáp đến đường Bến Tượng) – Toàn tuyến, mức giá: 100 triệu đồng/m².
- Đường Hoàng Văn Thụ (Từ đảo tròn Trung tâm đến đường sắt Hà Thái):
- + Từ đảo tròn Trung tâm đến đảo tròn Đồng Quang, mức giá: 100 triệu đồng/m²;
- + Từ đảo tròn Đồng Quang đến đường dẫn lên cầu vượt đường sắt Hà Thái, mức giá: 70 triệu đồng/m².
- Đường Cách mạng tháng Tám (Từ đảo tròn Trung tâm đến ngã tư Gia Sàng (gặp đường Bắc Nam)): Từ đảo tròn Trung tâm đến ngã tư gặp đường Phan Đình Phùng, mức giá: 70 triệu đồng/m².
- Đường Lương Ngọc Quyến (Từ ngã ba Mỏ Bạch đến ngã ba Bắc Nam, đường Bắc Nam):
- + Từ đèn xanh đèn đỏ rẽ vào ga Thái Nguyên đến ngã ba rẽ phố Trần Đăng Ninh, mức giá: 70 triệu đồng/m²;
- + Từ ngã ba Mỏ Bạch đến đèn xanh, đèn đỏ giao đường Bắc Sơn, mức giá: 65 triệu đồng/m²;
- + Từ ngã ba rẽ phố Trần Đăng Ninh đến đường Phan Đình Phùng, mức giá: 65 triệu đồng/m².

Một số đoạn có mức giá đề xuất tăng cao nhất so với Bảng giá hiện hành cụ thể như sau:

- Khu dân cư Havico, phường Đồng Quang cũ (đoạn đã xong hạ tầng) - Đường quy hoạch rộng 24m, mức giá: 30 triệu đồng/m², tăng 6 lần so với bảng giá cũ;
- Khu dân cư tổ 4, phường Phan Đình Phùng (đoạn đã xong hạ tầng) - Đường quy hoạch rộng 19,5m các trục còn lại, mức giá: 25 triệu đồng/m², tăng 5 lần so với bảng giá cũ;
- Phố Nhị Quý - Từ đất Tỉnh ủy đến chân dốc Tỉnh ủy (cổng cũ), mức giá: 35 triệu đồng/m², tăng 5 lần so với bảng giá cũ;

- Phố Nhị Quý - Từ đường Phùng Chí Kiên đến đất Tỉnh ủy, mức giá: 37 triệu đồng/m², tăng 4,74 lần so với bảng giá cũ;

- Khu dân cư tổ 4, phường Phan Đình Phùng (đoạn đã xong hạ tầng) - Đường quy hoạch rộng 15m, mức giá: 20 triệu đồng/m², tăng 4,35 lần so với bảng giá cũ.

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao từ 2,14 – 2,27 lần so với Bảng giá hiện hành.- Xã Tân Cương:

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đất hiện hành là 49 vị trí

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đề xuất là 81 vị trí.

Trong đó: gộp 2 vị trí, bổ sung 39 vị trí, xóa bỏ 7 vị trí.

- Giá đất ở hầu hết tăng lên ở tất cả các vị trí đất so với bảng giá hiện hành.

Mức giá tăng trung bình là 2,67 lần, mức tăng thấp nhất 2,14 lần tại “1.2 Từ ngã ba đi hướng ngằm đến giáp đất Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển chăn nuôi miền núi” (tăng từ 2.600 đồng/m² lên 3.900 đồng/m²) và tăng cao nhất là 4,38 lần tại 8.1 Từ ngã ba xóm Bá Vân 2 đến đập Ghềnh Chè (tăng từ 910 đồng/m² lên 2.800 đồng/m²).

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 1.400 đồng/m² (2. Đường nhựa, đường bê tông có mặt đường rộng từ < 3,5m);

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 8.000.ồng/m² (1.Từ Nhà văn hóa tổ 4, phường Quyết Thắng đến ngã ba quán 300).

- Bảng giá đất điều chỉnh có đổi tên vị trí các đường phố đã được đặt tên, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới, các khu quy hoạch, khu dân cư mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành, bỏ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Phường Quan Triều

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đất hiện hành là 143 vị trí

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đề xuất là 157 vị trí.

Trong đó: bổ sung 14 vị trí, xóa bỏ 0 vị trí.

- Giá đất ở hầu hết tăng lên ở tất cả các vị trí đất so với bảng giá hiện hành.

Mức giá tăng trung bình là 2,52 lần, mức tăng thấp nhất 2,14 lần tại “5 Quốc lộ 3 cũ (đoạn nắn Quốc lộ 3)” (tăng từ 4.900 đồng/m² lên 10.500 đồng/m²) và tăng cao nhất là 4,61 lần tại 31.1 Các ô bóm đường quy hoạch rộng $\geq 16,5m$ (tăng từ 2.600 đồng/m² lên 12.000 đồng/m²).

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 2.800 đồng/m² (-Địa phận phường xã Sơn Cẩm cũ);

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 19.800.ồng/m² (2.Từ cổng nhà máy Z127 đến cầu Tân Long).

- Bảng giá đất điều chỉnh có đổi tên vị trí các đường phố đã được đặt tên, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới, các khu quy hoạch, khu dân cư mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành, bỏ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Phường Quyết Thắng

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đất hiện hành là 119 vị trí

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đề xuất là 144 vị trí.

Trong đó: bổ sung 33 vị trí, xóa bỏ 8 vị trí.

- Giá đất ở hầu hết tăng lên ở tất cả các vị trí đất so với bảng giá hiện hành.

Mức giá tăng trung bình là 2,24 lần, mức tăng thấp nhất 1,11 lần tại “Địa phận phường Thịnh Đán cũ” (tăng từ 1.800 đồng/m² lên 2.000 đồng/m²) và tăng cao nhất là 7,5 lần tại 2. Từ hết đất xã Phúc Hà đến gặp đường Tổ Hữu (tăng từ 1.000 đồng/m² lên 7.500 đồng/m²).

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 1.500 đồng/m² (- Địa phận phường xã Phúc Hà cũ);

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 35.000 đồng/m² (1. Từ ngã ba gặp đường Z115 đến qua ngã ba Đán đi Núi Cốc 100m (đến đất Chợ Đán).

- Bảng giá đất điều chỉnh có đổi tên vị trí các đường phố đã được đặt tên, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới, các khu quy hoạch, khu dân cư mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành, bỏ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Phường Linh Sơn

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đất hiện hành là 127 vị trí

+ Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đề xuất là 130 vị trí.

Trong đó: bổ sung 16 vị trí, xóa bỏ 14 vị trí.

- Giá đất ở hầu hết tăng lên ở tất cả các vị trí đất so với bảng giá hiện hành.

Mức giá tăng trung bình là 2,11 lần, mức tăng thấp nhất 1,4 lần tại “6.1 Đường quy hoạch rộng 21m)” (tăng từ 5.000 đồng/m² lên 7.000 đồng/m²) và tăng cao nhất là 6,0 lần tại 27.3 Đường quy hoạch rộng 15,5m (tăng từ 2.500 đồng/m² lên 15.000 đồng/m²).

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 3.000 đồng/m² (Từ nút giao đường động lực đi xã Nam Hòa (đoạn hết dự án Khu dân cư số 3 Huồng Thượng đến hết đất phường Linh Sơn);

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 25.000 đồng/m² (Từ cổng Bà Thành qua đường tròn Chùa Hang đến ngõ rẽ nhà văn hóa tổ dân phố 7).

- Bảng giá đất điều chỉnh có đổi tên vị trí các đường phố đã được đặt tên, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới, các khu quy hoạch, khu dân cư mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành, bỏ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Phường Gia Sàng

- Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đất hiện hành là 152 vị trí

- Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đề xuất là 190 vị trí.

Trong đó: bổ sung 38 vị trí, xóa bỏ 0 vị trí.

- Giá đất ở hầu hết tăng lên ở tất cả các vị trí đất so với bảng giá hiện hành.

Mức giá tăng trung bình là 1,8 lần, mức tăng thấp nhất 1,18 lần tại “2. Từ hết đất Trường Mầm non Văn Lang đến hết đất Nhà văn hóa tổ 11, phường Gia Sàng)” (tăng từ 5.100 đồng/m² lên 6.000 đồng/m²) và tăng cao nhất là 3,5 lần tại 7.3. Rẽ từ đường Trường Trung học cơ sở Hương Sơn vào Trường Tiểu học Hương Sơn (tăng từ 2.000 đồng/m² lên 7.000 đồng/m²).

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 1.400 đồng/m² (Địa phận xã Đồng Liên cũ);

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 30.000 đồng/m² (1. Từ đường Cách mạng tháng Tám đến giáp phường Phan Đình Phùng).



- Bảng giá đất điều chỉnh có đổi tên vị trí các đường phố đã được đặt tên, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới, các khu quy hoạch, khu dân cư mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành, bỏ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Phường Tích Lương

- Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đất hiện hành là 238 vị trí

- Tổng số vị trí đất ở tại bảng giá đề xuất là 249 vị trí.

Trong đó: bổ sung 17 vị trí, xóa bỏ 6 vị trí.

- Giá đất ở hầu hết tăng lên ở tất cả các vị trí đất so với bảng giá hiện hành.

Mức giá tăng trung bình là 2,39 lần, mức tăng thấp nhất 1,28 lần tại “9.2.1 Các ngách số 45; 52; 66; 72; 348, vào 100m)” (tăng từ 4.700 đồng/m² lên 6.000 đồng/m²) và tăng cao nhất là 7 lần tại 5.1 Đường quy hoạch rộng 61 m (tăng từ 4.000 đồng/m² lên 28.000 đồng/m²).

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 2.300 đồng/m² (2. Đường nhựa, đường bê tông có mặt đường rộng từ < 3,5m);

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn là 41.000 đồng/m² (4. Từ đường 61m cạnh Siêu thị Go đến đường Thống Nhất).

- Bảng giá đất điều chỉnh có đổi tên vị trí các đường phố đã được đặt tên, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới, các khu quy hoạch, khu dân cư mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành, bỏ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Phường Sông Công: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành.

- Bổ sung 15 tuyến/đoạn đường mới, trong đó:

+ 4 tuyến thuộc trục phụ (đường ngõ trong khu dân cư)

+ 11 tuyến thuộc khu tái định cư, khu đô thị, khu dân cư mới.

- Mức tăng phổ biến từ 70%-100%.

- Một số tuyến có mức giá đề xuất cao nhất:

+ Đường Cách mạng tháng 8: (từ ngã ba Phố Cò đến giáp đất phường Bách Quang) đoạn Từ đường rẽ phố Nguyễn Khuyến đến ngã ba Mỏ Chè (giáp đất phường Bách Quang), mức giá 38 triệu đồng/m².

+ Đường Cách mạng tháng 8 (từ ngã ba Phố Cò đến giáp đất phường Bách Quang) đoạn Từ đường rẽ Trường Tiểu học Phố Cò đến đường rẽ phố Nguyễn Khuyến (đường rẽ vào khu Văn hóa thể thao, đối diện Đài tưởng niệm thành phố), mức giá 30 triệu đồng/m².

- Phường Bách Quang: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành.

- Bổ sung 41 tuyến/đoạn đường mới, trong đó:

+ 35 tuyến thuộc trục phụ (đường ngõ trong khu dân cư)

+ 6 tuyến thuộc khu tái định cư, khu đô thị, khu dân cư mới.

- Mức tăng phổ biến từ 70%-100%.

- Một số tuyến có mức giá đề xuất cao nhất:

+ Đường Thăng Lợi kéo dài (từ đường Cách Mạng Tháng 8 đến đường Trần Hưng Đạo) đoạn Từ giao với đường Cách Mạng Tháng 8 đến hết đất khu Nhà ở Bách Quang, mức giá 30 triệu đồng/m².

+ Đường Thăng Lợi kéo dài (từ đường Cách Mạng Tháng 8 đến đường Trần Hưng Đạo) đoạn Từ hết đất Khu nhà ở Bách Quang đến đường Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 3 cũ), mức giá 25 triệu đồng/m².

- Phường Bá Xuyên: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành.

- Bổ sung 39 tuyến/đoạn đường mới, trong đó:

+ 20 tuyến thuộc trục phụ (đường ngõ trong khu dân cư)

+ 19 tuyến thuộc khu tái định cư, khu đô thị, khu dân cư mới.

- Mức tăng phổ biến từ 50%-70%.

- Một số tuyến có mức giá đề xuất cao nhất:

+ Đường Cách mạng tháng 8 (từ giáp đất phường Sông Công đến nút giao đường Cách Mạng Tháng Mười) đoạn Từ ngã ba Mỏ Chè đến tường rào phía Nam Trung tâm Thương mại Shophouse, mức giá 38 triệu đồng/m².

+ Đường Cách mạng tháng 8 (từ giáp đất phường Sông Công đến nút giao đường Cách Mạng Tháng Mười) đoạn Từ tường rào phía Nam Trung tâm Thương mại Shophouse đến hết đất Ngân hàng Chính sách xã hội, mức giá 32 triệu đồng/m².

- Phường Trung Thành, Phường Phúc Thuận (Thành phố Phổ Yên cũ)

Mức giá đất ở bám các trục đường giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành phổ biến là 60-70%, giá đất ở nằm ngoài các trục giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành là 50%. Một số đoạn đường có mức giá cao nhất:

+ Đường Hòa Bình (ĐT261) phường Phúc Thuận (từ km đến hết địa phận phường Phúc Thuận): Từ cầu Đa Phúc đến đường vào tổ dân phố Thượng, phường Trung Thành (Km33 + 350 - Km35 + 475), mức giá: 11,5 triệu đồng/m².

+ Đường Hòa Bình (ĐT261) phường Phúc Thuận (từ km đến hết địa phận phường Phúc Thuận): Từ đất nhà ông Luân lớp đến hết địa phận phường Trung Thành, mức giá: 11,5 triệu đồng/m².

+ Đường Hòa Bình (ĐT261) phường Phúc Thuận (từ km đến hết địa phận phường Phúc Thuận): Từ cách đường rẽ vào UBND phường Trung Thành 150m đến giáp đất nhà ông Luân lớp (Km37 + 270 - Km37 + 957), mức giá 9,2 triệu đồng/m².

+ Đường Hòa Bình (ĐT261) phường Phúc Thuận (từ km đến hết địa phận phường Phúc Thuận): Từ đường rẽ vào tổ dân phố Thượng đến cách đường rẽ UBND phường Trung Thành 150m (Km35+ 475 - Km37+ 270), mức giá 8,2 triệu đồng/m².

- Bổ sung 103 ngõ, trục phụ của đường quốc lộ, tỉnh lộ, 01 khu tái định cư. Thể hiện thay đổi tên địa danh 59 tuyến đường, tuyến phố theo Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025, cụ thể như sau:

+ Khu tái định cư Thuận Đức, mức giá 4 triệu đồng/m²

- Phường Phổ Yên:

+ Bổ sung 336 tuyến/đoạn đường.

+ Mức tăng phổ biến từ 80%-120%.

- Một số tuyến có mức giá đề xuất cao nhất:

+ Đường Trường Chinh (từ ngã ba Tân Hương (Km40+100) đến đường đi Tiên Phong (Km43)) đoạn Từ đường rẽ Trường Tiểu học Ba Hàng đến đường đi Tiên Phong (Km42 + 845 - Km43), mức giá 37 triệu đồng/m².

+ Đường Phạm Văn Đồng (từ đường đi phường Tiên Phong (Km43) đến giáp đất phường Phố Cò, thành phố Sông Công (Km 45+ 950) đoạn Từ đường đi phường Tiên Phong đến đường rẽ vào Trường Trung học cơ sở Đỗ Cận (Km43 - Km43 + 45), mức giá 37 triệu đồng/m².

- Phường Vạn Xuân:

+ Bổ sung 89 tuyến/đoạn đường ngõ trong khu dân cư.

+ Mức tăng phổ biến từ 80%-120%.

+/- Một số tuyến có mức giá đề xuất cao nhất:

+ Đường Dương Tự Minh (từ giáp đất phường Phố Yên đến nút giao Yên Bình) đoạn Từ đường gom (nhà máy SamSung) qua cổng số 6 Sam Sung đến đường Võ Nguyên Giáp, mức giá 22 triệu đồng/m².

+ Đường Lý Nam Đế (từ đường Phạm Văn Đồng (Km 43) đến bến đò Thù Lâm) đoạn Từ đường sắt đến chân cầu vượt đi Tiên Phong, mức giá 19 triệu đồng/m².

Xã Thành Công:

- Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành.

- Bổ sung 11 tuyến/đoạn đường ngõ trong khu dân cư.

- Mức tăng phổ biến từ 40%-70%.

- Tuyến có mức giá đề xuất cao nhất:

+ Tỉnh lộ 274 đi Vĩnh Phúc (từ Cầu Nhái đến đỉnh đèo Nhe) đoạn Từ ngã ba nhà ông Quang Chiến đến hết đất UBND xã Thành Công, mức giá 8 triệu đồng/m².

- Xã Diềm Thụy: Số lượng tuyến đường tăng nhiều so với bảng giá đất hiện hành (bổ sung khoảng 35 tuyến), nhiều tuyến đường được tách, gộp từ các xã cũ thành tuyến dài như: Tuyến Quốc lộ 37, Đường gom, đường Vành đai V; Đường tỉnh ĐT 261; Đường tỉnh ĐT 266;

Mức giá đất ở bám các trục đường giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành phổ biến là 1,5 – 2,6 lần.

Giá đất ở nằm ngoài các trục giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành là 2,2 – 2,6 lần (nhiều tuyến tăng khoảng 3,5 lần).

Một số đường mức giá đề xuất cao là:

+ Quốc lộ 37: Giá từ 8.000.000 đồng/m² đến 12.000.000 đồng/m² tùy đoạn;

+ Đường tỉnh ĐT.266 từ giáp đất xã Phố Yên đi ngã tư Diềm Thụy đi xã Nga My cũ, đi xã Hà Châu cũ đến hết đất xã Diềm Thụy: Giá từ 4.500.000 đồng/m² đến 12.000.000 đồng/m² tùy đoạn

Đối với các Khu Tái định cư: Đa số các tuyến đều giữ nguyên giá so với bảng giá hiện hành, một số tuyến tăng nhưng tăng nhẹ (khoảng 1,05 lần)

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là 3,2 – 3,6 lần.

- Xã Kha Sơn: Nhiều tuyến đường được tách, gộp từ các xã cũ thành tuyến dài như: Tuyến Quốc lộ 37, Đường tỉnh ĐT 261C; Đường tỉnh ĐT 261D; Đường tỉnh ĐT 261E; các tuyến trục xã...

Nhiều trục phụ (đường liên thôn, đường trục xã) được bổ sung thêm (15 tuyến)

Mức giá đất ở bám các trục đường giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành trung bình khoảng 2,0 lần.

Giá đất ở nằm ngoài các trục giao thông chính (trục phụ) đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành là 2,0 – 2,2 lần (nhiều tuyến tăng khoảng 2,6 lần).

Một số đường mức giá đề xuất cao là:

+ Quốc lộ 37: Giá từ 7.000.000 đồng/m² đến 11.000.000 đồng/m² tùy đoạn;

+ Đường tỉnh ĐT.261C: Giá từ 3.500.000 đồng/m² đến 8.000.000 đồng/m² tùy đoạn

+ Các trục phụ của Quốc lộ 37 có giá 3.000.000 đồng/m² đến 7.000.000 đồng/m² tùy đoạn

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là 2,5 lần.

- Xã Văn Lãng: Tổng quan, số lượng tuyến đường có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Có 01 tuyến đường được gộp từ các xã cũ thành tuyến dài là “Từ ngã ba chợ Hòa Bình + 200m đến Cầu Treo Văn Lãng”. Bổ sung 03 tuyến mới không phải là tuyến đường giao thông chính chưa có trong bảng giá, chủ yếu là các tuyến đường thôn, xóm, cụ thể: Từ điểm trường tiểu học xóm Khe Quân đi xóm Đồng Vung đến hết đất xóm Tân Yên; Từ cổng làng xóm Tân Thành đến ngã 3 nhà ông thắng xóm Khe Quân và Từ cổng làng xóm Tân Thành đến nhà ông Long xóm Khe Mong. Đồng thời, cập nhật, đổi tên đường theo nghị quyết về sắp xếp các đơn vị hành chính tại địa phương.

Mức giá đất ở bám các trục đường giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,5 – 2 lần, phổ biến là mức 1,5 lần. Mức giá đất ở nằm ngoài các trục đường chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,43 – 1,7 lần, phổ biến là mức 1,5 lần. Một số đoạn có mức giá đề xuất cao nhất và mức tăng cao nhất đều nằm trên trục đường giao thông chính, cụ thể như sau:

- Từ ngã ba chợ Hòa Bình + 200m về ba phía, mức giá 4 triệu đồng/m², tăng 2 lần so với Bảng giá hiện hành;

- Từ ngã ba chợ Hòa Bình + 200m đến giáp cầu Hích, mức giá: 2,4 triệu đồng/m², tăng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành;

- Từ ngã ba Văn Lãng qua UBND xã đến Cầu Khe Tiên, mức giá 1,6 triệu đồng/m², tăng 2 lần so với Bảng giá hiện hành;

- Từ Cầu Hích đến giáp đất xã Đồng Hỷ, mức giá 1,4 triệu đồng/m², tăng 1,56 lần so với Bảng giá hiện hành.

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn trung bình khoảng 1,3 lần so với Bảng giá hiện hành.

Đối với đất nông nghiệp: Mức giá đề xuất đất trồng lúa cao hơn khoảng 1,8 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác cao hơn khoảng 2 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản cao hơn khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

- Xã Nam Hòa: Tổng quan, số lượng tuyến đường có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Có 02 tuyến đường được gộp, tách thành tuyến dài là “Từ Km00+828,8 đến cầu tràn Ông Tiến (qua cổng Công an xã Nam Hòa)” và “Từ cầu tràn Ông Tiến đến cổng Khe Tuyến I”. Bổ sung 01 Khu dân cư chưa có trong bảng giá, cụ thể: Khu dân cư Cầu Đất (có mặt đường rộng 13,0m). Đồng thời, cập nhập, đổi tên đường theo nghị quyết về sắp xếp các đơn vị hành chính tại địa phương.

Mức giá đất ở bóm đường Quốc lộ 17 đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành từ 1,6 – 1,8 lần; các trục đường giao thông liên xã đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,5 – 3 lần. Mức giá đất ở nằm ngoài các trục đường chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,5 - 2 lần. Một số đoạn có mức giá đề xuất cao nhất đều nằm trên trục đường giao thông chính, cụ thể như sau:

- Từ cách cổng chính chợ Nam Hòa 200m đến qua cổng chính chợ Nam Hòa 200m, mức giá 7,5 triệu đồng/m²;

- Từ đường rẽ Trạm Y tế xã Nam Hòa đến cách cổng chính chợ Nam Hòa 200m, mức giá: 5,9 triệu đồng/m²;

- Từ qua cổng chính chợ Nam Hòa 200m đến cầu Thác Lạc, mức giá 4,7 triệu đồng/m²;

- Từ cầu Ngòi Chẹo đến đường rẽ Trạm Y tế xã Nam Hòa, mức giá 4 triệu đồng/m².

Một số đoạn có mức giá đề xuất tăng cao nhất nằm trên trục đường giao thông liên xã hoặc thuộc vùng trung tâm của xã cũ, cụ thể:

- Từ Quốc lộ 17 đi phường Linh Sơn, hướng đi Huống Thượng cũ (hết đất xã Nam Hòa), mức giá 3,2 triệu đồng/m², tăng 2,13 lần so với Bảng giá cũ;

- Từ Km00+828,8 đến cầu tràn Ông Tiến (qua cổng Công an xã Nam Hòa), mức giá 2 triệu đồng/m², tăng 3,08 lần so với Bảng giá cũ.

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn trung bình khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

Đối với đất nông nghiệp: Mức giá đề xuất đất trồng lúa cao hơn khoảng 1,8 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác cao hơn khoảng 2 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản cao hơn khoảng khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

- Xã Quang Sơn: Tổng quan, số lượng tuyến đường có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Có 04 tuyến đường được gộp, tách từ các xã cũ thành tuyến dài Tỉnh lộ 272. Có 01 tuyến đường thôn xóm được gộp thành tuyến dài là “Từ Đài tưởng niệm xã Tân Long đến nhà văn hóa xóm Làng Giếng”. Bổ sung 02 tuyến mới không phải là tuyến đường giao thông chính chưa có trong bảng giá, chủ yếu là các tuyến đường thôn, xóm, cụ thể: Từ Đài tưởng niệm xã Tân Long cũ đến ngã ba nhà văn hóa xóm Làng Giếng và Từ ngã ba nhà văn hóa xóm Làng Giếng đến nhà văn hóa xóm Lân Quan. Đồng thời, cập nhập, đổi tên đường theo nghị quyết về sắp xếp các đơn vị hành chính tại địa phương.

Mức giá đất ở bóm đường Quốc lộ 1B đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành từ 1,8 – 2,2 lần; Mức giá đất ở bóm đường Tỉnh lộ 272 đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,7 – 2,3 lần. Mức giá đất ở nằm ngoài các trục đường chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,5 – 1,8 lần, phổ biến là mức 1,5 lần. Một số đoạn

có mức giá đề xuất cao nhất đều nằm trên trục đường Quốc lộ 1B và đường liên xã thuộc trung tâm xã cũ, cụ thể như sau:

- Từ Km12 + 300m đến Km13, mức giá 4,7 triệu đồng/m²;
- Từ Km13 đến cầu Đồng Thu, mức giá: 5,2 triệu đồng/m²;
- Từ cầu Đồng Thu đến công Trung tâm Dạy nghề Trại Phú Sơn 4 cũ, mức giá 4,7 triệu đồng/m²;
- Từ công Trung tâm Dạy nghề Trại Phú Sơn 4 cũ đến hết đất xã Quang Sơn, mức giá: 4 triệu đồng/m²;
- Từ Quốc lộ 1B qua UBND xã Quang Sơn đến trường Trung học phổ thông Trần Quốc Tuấn, mức giá 4,1 triệu đồng/m².

Một số đoạn có mức giá đề xuất tăng cao nhất nằm trên trục đường Quốc lộ 17 và Tỉnh lộ 272, cụ thể:

- Từ công Trung tâm Dạy nghề Trại Phú Sơn 4 cũ đến hết đất xã Quang Sơn, mức giá 4 triệu đồng/m², tăng 2,22 lần so với Bảng giá cũ;
- Từ Quốc lộ 1B (Km12) đến ngã ba Na Oai, mức giá 1,5 triệu đồng/m², tăng 2,31 lần so với Bảng giá cũ.

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn trung bình khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

Đối với đất nông nghiệp: Mức giá đề xuất đất trồng lúa cao hơn khoảng 1,8 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác cao hơn khoảng 2 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản cao hơn khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

- Xã Văn Hán: Tổng quan, số lượng tuyến đường có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Có một số tuyến đường được gộp, tách từ các xã cũ thành tuyến dài Tỉnh lộ 269D. Có một số tuyến đường liên xã dài được tách thành các tuyến phù hợp với điều kiện hạ tầng và kinh tế xã hội thực tế tại địa phương. Bổ sung 02 tuyến mới không phải là tuyến đường giao thông chính chưa có trong bảng giá, chủ yếu là các tuyến đường thôn, xóm, cụ thể: Từ cổng làng Cầu Mai + 200m (đi xã La Hiên) và Từ qua cổng làng Cầu Mai + 200m (đi xã La Hiên) đến hết đất xã Văn Hán. Đồng thời, cập nhập, đổi tên đường theo nghị quyết về sắp xếp các đơn vị hành chính tại địa phương.

Mức giá đất ở bám đường Tỉnh lộ 269D đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành từ 2,2 – 6,2 lần, phổ biến là khoảng 3 lần. Mức giá đất ở nằm ngoài các trục đường chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,2 – 5 lần. Một số đoạn có mức giá đề xuất cao nhất đều nằm trên trục đường Tỉnh lộ 269D và đường liên xã thuộc trung tâm xã cũ, cụ thể như sau:

- Từ cách cổng chợ Văn Hán 200m đến hết đất Trạm y tế xã Văn Hán (đoạn qua cổng chợ Văn Hán), mức giá: 8 triệu đồng/m²;
- Từ giáp đất Trạm y tế xã Văn Hán đến qua cổng UBND xã Văn Hán 150m, mức giá: 6 triệu đồng/m²;
- Từ ngã ba (đường rẽ xóm Vân Hòa - đi hướng xã Nam Hòa) đến cách cổng chợ Văn Hán 200m, mức giá: 5 triệu đồng/m²;
- Từ cầu Linh Nham đến cầu Khe Mo, mức giá: 4,5 triệu đồng/m²;

- Từ ngã ba Phả Lý + 200m đi xóm Thịnh Đức, mức giá: 3,5 triệu đồng/m²;
- Từ ngã ba xóm Vân Hòa (đoạn tiếp giáp với Tỉnh lộ 269D) + 200m, mức giá: 3,5 triệu đồng/m².

Một số đoạn có mức giá đề xuất tăng cao nhất nằm trên Tỉnh lộ 269D và đường liên xã thuộc trung tâm xã cũ, cụ thể:

- Từ ngã ba (đường rẽ xóm Vân Hòa - đi hướng xã Nam Hòa) đến cách cổng chợ Văn Hán 200m, mức giá: 5 triệu đồng/m², tăng 6,25 lần so với Bảng giá cũ;
- Từ ngã ba xóm Vân Hòa (đoạn tiếp giáp với Tỉnh lộ 269D) + 200m, mức giá: 3,5 triệu đồng/m², tăng 5 lần so với Bảng giá cũ;
- Từ cách cổng chợ Văn Hán 200m đến hết đất Trại y tế xã Văn Hán (đoạn qua cổng chợ Văn Hán), mức giá: 8 triệu đồng/m², tăng 4 lần so với Bảng giá cũ.

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn trung bình khoảng 1,6 lần so với Bảng giá hiện hành.

Đối với đất nông nghiệp: Mức giá đề xuất đất trồng lúa cao hơn khoảng 1,8 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác cao hơn khoảng 2 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản cao hơn khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

- Xã Đồng Hỷ: Tổng quan, số lượng tuyến đường có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Có 04 tuyến đường được gộp, tách từ các xã cũ thành tuyến dài Tỉnh lộ 273, cụ thể: Từ Km7 Quốc lộ 1B cũ đến ngã tư (đường đi Cầu Mơn); Từ ngã tư (đường đi cầu mơn) vào 200m; Từ ngã tư (đường đi cầu mơn) vào 200m đến đỉnh dốc Văn Hữu và Từ Đỉnh dốc Văn hữu đến Cầu Mơn.

Một số tuyến đường bám đường Quốc lộ 1B mới, Quốc lộ 1B cũ được gộp, tách thành cách tuyến dài, cụ thể: Từ giáp đất phường Linh Sơn đến cổng La Gianh; Từ cổng La Gianh đến Km8; Từ giáp đất phường Linh Sơn (gần Trại vật tư Nông nghiệp) đến đường rẽ vào Lữ đoàn 575.

Bổ sung 02 tuyến đường chính chưa có trong Bảng giá hiện hành, cụ thể: Đường Vành đai I và Đường Động Lực (Địa phận xã Đồng Hỷ). Bổ sung 06 tuyến mới không phải là tuyến đường giao thông chính chưa có trong bảng giá, chủ yếu là các tuyến đường thôn, xóm, cụ thể: Từ Lò vôi Nha Trang đến Nhà văn hóa Sơn Quang; Từ ngã tư gò cao vào 200m hướng đi tiểu đoàn 31; Từ ngã tư gò cao vào 200m hướng đi tiểu đoàn 31 đến hết địa phận xóm Tướng Quân; Các nhánh rẽ từ điểm đầu nối ĐT273 đến Lữ đoàn 601 - Góc Vôi vào 200m: Đoạn từ Ngã tư Gò Cao đến hết đất xã Đồng Hỷ và Từ ngã tư gò cao hướng đi tiểu đoàn 31 đến hết đất địa phận xóm Tướng Quân có đường bê tông hoặc nhựa $\geq 2,5m$; Các đường bê tông rẽ từ đường tránh Chùa Hang (Quốc lộ 1B nối Quốc lộ 17) vào 200m đến hết đất xóm Tam Thái; Các nhánh đường rẽ từ ngã tư xóm Việt Cường đến ngã ba Nhà văn hóa xóm Sông Cầu 3 cũ vào 200m có đường bê tông rộng $\geq 3m$.

Đồng thời, bổ sung 02 Khu dân cư mới chưa có trong Bảng giá hiện hành, cụ thể: Đất tái định cư thuộc Khu dân cư xóm Ấp Thái (Bao gồm 03 vị trí tương ứng với 03 loại đường quy hoạch: Đường quy hoạch rộng 24m; Đường quy hoạch rộng 19,5m; Đường quy hoạch rộng 15m) và Khu dân cư Gò Cao, đường quy hoạch rộng 15m.

Mức giá đất ở bóm trục đường Quốc lộ 1B mới đề xuất giá cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành từ 1,8 – 2,1 lần, phổ biến là 2 lần. Mức giá đất ở bóm trục đường Quốc lộ 1B cũ đề xuất giá cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành 1,7 lần; Mức giá đất ở bóm trục đường Quốc lộ 17 đề xuất giá cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành 2,1 lần. Mức giá đất ở bóm Đường tỉnh 273 đề xuất giá cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành 1,2 – 2,1 lần. Mức giá đất ở nằm ngoài các trục đường chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,3 – 2,1 lần.

Một số đoạn có mức giá đề xuất cao nhất và mức tăng so với Bảng giá hiện hành cao nhất đều nằm trên trục đường Quốc lộ 1B mới, Quốc lộ 1B cũ, đường Vành đai I, Quốc lộ 17, đường Động Lực và các khu dân cư, cụ thể như sau:

- Quốc lộ 1B mới:
 - + Từ giáp đất phường Linh Sơn đến cổng La Gianh, mức giá: 9 triệu đồng/m².
 - Quốc lộ 1B cũ:
 - + Từ giáp đất phường Linh Sơn (gần Trạm vật tư Nông nghiệp) đến đường rẽ vào Lữ đoàn 575, mức giá: 12,5 triệu đồng/m²;
 - + Từ đường rẽ vào Lữ đoàn 575 đến ngã ba Km6, mức giá: 10 triệu đồng/m².
 - Vành đai I:
 - + Từ Quốc lộ 1B cũ (giáp Đội cơ động số 3 - Chi cục kiểm lâm tỉnh Thái Nguyên) vào 200m, mức giá: 7 triệu đồng/m².
 - Quốc lộ 17:
 - + Từ cầu Đỏ đến hết đất kiốt xăng Doanh nghiệp Đồng Tâm, mức giá: 12,6 triệu đồng/m²;
 - + Từ hết đất kiốt xăng Doanh nghiệp Đồng Tâm đến cầu Linh Nham, mức giá: 9,7 triệu đồng/m².
 - Đường Động Lực:
 - + Từ giáp phường Linh Sơn (thuộc phường Chùa Hang cũ) + 100m hướng đi Ngã tư giao đường Động Lực và đường Khu dân cư Đồng Bầm, mức giá: 12 triệu đồng/m².
 - Đường tránh Chùa Hang (Quốc lộ 1B nối Quốc lộ 17) - Từ Quốc lộ 1B cũ rẽ vào 300m, đường quy hoạch rộng 30m, mức giá: 14,7 triệu đồng/m².
 - Khu dân cư Hồng Thái (không gồm đường tránh Chùa Hang từ Quốc lộ 1B sang Quốc lộ 17) - Đường quy hoạch rộng 15m, mức giá: 9,8 triệu đồng/m².
 - Khu dân cư xóm Ấp Thái - Đường quy hoạch rộng 24m, mức giá: 13,4 triệu đồng/m².
- Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn trung bình khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

Đối với đất nông nghiệp: Mức giá đề xuất đất trồng lúa cao hơn khoảng 1,8 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác cao hơn khoảng 2 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất rừng sản xuất cao hơn khoảng khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

- Xã Trại Cau: Tổng quan, số lượng tuyến đường có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Có một số tuyến đường được gộp, tách từ các xã cũ thành tuyến dài Đường tỉnh ĐT 269B và Đường tỉnh ĐT269C. Bổ sung 02 tuyến mới không phải là tuyến đường giao thông chính chưa có trong bảng giá, cụ thể: Đường từ QL17 đến hết đất Nhà văn hóa thôn 5

(dãy nhà tập thể động lực), mặt đường rộng 9,5m và Từ qua Trụ sở Công an xã Trại Cau đến hết đất xã Trại Cau. Đồng thời, cập nhập, đổi tên đường theo nghị quyết về sắp xếp các đơn vị hành chính tại địa phương.

Mức giá đất ở bám đường Quốc lộ 17 đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành từ 1,8 – 2,78 lần. Mức giá đất ở bám Đường tỉnh ĐT 269B và Đường tỉnh ĐT269C đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá hiện hành từ 2,13 – 3,85 lần. Mức giá đất ở nằm ngoài các trục đường chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,75 – 2,78 lần. Một số đoạn có mức giá đề xuất cao nhất đều nằm trên trục đường Quốc lộ 17, cụ thể như sau:

- Từ đường tàu quặng đến ngã ba Bách Hóa, mức giá: 11,2 triệu đồng/m²;
- Từ ngã ba Bách Hóa đến cầu Đợi Chờ, mức giá: 8,5 triệu đồng/m²;
- Từ cầu Thác Lạc đến đường tàu quặng, mức giá: 5,8 triệu đồng/m².

Một số đoạn có mức giá đề xuất tăng cao nhất nằm trên Đường tỉnh ĐT 269B, cụ thể:

- Từ ĐT 269B đến cách chợ Hợp Tiến 50m, mức giá: 5 triệu đồng/m², tăng 3,85 lần so với Bảng giá cũ;

- Từ cách chợ Hợp Tiến 50m đến hết đất Trại Cau, mức giá: 3,75 triệu đồng/m², tăng 5 lần so với Bảng giá cũ;

Đối với đất ở nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn trung bình khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

Đối với đất nông nghiệp: Mức giá đề xuất đất trồng lúa cao hơn khoảng 1,8 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác cao hơn khoảng 2 lần so với Bảng giá hiện hành; Mức giá đề xuất đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản cao hơn khoảng khoảng 1,5 lần so với Bảng giá hiện hành.

- Xã Phú Lương: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành, một số tuyến đường được tách, gộp từ các xã cũ thành tuyến dài như: đường Quốc lộ 3 (từ cầu Giang Tiên đến hết đất xã Phú Lương), đường Tỉnh lộ 263 (từ Quốc lộ 3 đến hết đất xã Phú Lương) và các tuyến đường liên xã

Bổ sung 1 số tuyến/đoạn đường mới chủ yếu là đường dân cư trong các thôn, xóm.

Mức giá đất ở bám các trục đường giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành phổ biến là 1,5 – 1,8 lần. Riêng đối với các đường mới được đầu tư cải tạo, nâng cấp thì đề nghị mức giá cao hơn phổ biến so với mức giá tại Bảng giá đất hiện hành là 2,0 – 2,3 lần. Giá đất ở nằm ngoài các trục giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành là 1,2 – 2 lần.

Một số đường mức giá đề xuất cao nhất là:

+ Quốc lộ 3 (từ cầu Giang Tiên đến hết đất xã Phú Lương), mức giá 15 triệu đồng/m²;

+ Quốc lộ 3 (Từ Km91 + 600 đến Km92 + 400 (cổng Huyện đội)), mức giá 13,5 triệu đồng/m²;

+ Quốc lộ 3 (Từ Km85 + 660 đến cầu Thủy Tinh và Từ Km92 + 400 đến Km93 + 100 (hết đất xóm Dương Tự Minh), mức giá 12 triệu đồng/m²;

- Xã Vô Tranh: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành, một số tuyến đường được tách, gộp từ các xã cũ thành tuyến dài như: đường Quốc lộ 3 (từ giáp đất phường Quan Triều đến hết đất xã Vô Tranh), đường Quốc lộ 37 (từ ngã ba Bờ Đậu đến hết đất xã Vô Tranh) và các tuyến đường liên xã

Bổ sung 70 tuyến/đoạn đường mới chủ yếu là đường dân cư trong các thôn, xóm.

Mức giá đất ở bám các trục đường giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành phổ biến là 1,5 – 2 lần. Giá đất ở nằm ngoài các trục giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành là 1,3 – 2 lần.

Một số đường mức giá đề xuất cao nhất là:

- + Quốc lộ 3 (Từ Km79 + 400 đến Km80), mức giá 9 triệu đồng/m²;
- + Quốc lộ 3 (Từ Km78 + 200 (giáp đất phường Quan Triều) đến Km79 + 400 và Từ Km80 đến Km83 + 600), mức giá 8 triệu đồng/m²;
- + Quốc lộ 37 (Từ ngã ba Bờ Đậu đến cầu Lò Bát), mức giá 8 triệu đồng/m²;
- + Đường Thái Nguyên – Chợ Mới (Bắc Kạn) (Từ Km80 + 600 đến Km81 + 400), mức giá 8 triệu đồng/m²;

- Xã Võ Nhai: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có sự thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Một số tuyến đường đã được thay đổi tên cho phù hợp với thời điểm hiện tại, ví dụ : “Tỉnh lộ 265 Đình Cả - Bình Long” được đổi tên lại thành: “Tỉnh lộ 265 Võ Nhai - Dân Tiến”. Một số vị trí cũng được thay đổi để phù hợp với địa giới hành chính của xã, ví dụ: “Từ cổng cụm công nghiệp Trúc Mai đến Km119/H4” được thay đổi thành “Từ cổng cụm công nghiệp Trúc Mai hết đất xã Võ Nhai (giáp đất xã La Hiên)”.

Đối với đất ở mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là khoảng 20 tới 25%.

- Xã Dân Tiến: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành, bảng giá đề xuất có bổ sung thêm 2 tuyến đường là: “Đường đi vào cạnh chợ Dân Tiến” và “Đường quanh chợ Bình Long” Một số tuyến đường đã được thay đổi tên cho phù hợp với thời điểm hiện tại, ví dụ : “Tỉnh lộ 265 Đình Cả - Bình Long” được đổi tên lại thành “Tỉnh lộ 265 Võ Nhai - Dân Tiến”, “đường Tràng Xá - Phương Giao” được đổi tên thành: “đường Tràng Xá - Dân Tiến” Một số vị trí cũng được thay đổi để phù hợp với địa giới hành chính của xã, ví dụ: “Từ Km10/H8 đến Km15/H1” được thay đổi thành “Từ Km13 (Giáp Tràng Xá) đến Km15/H1”.

Đối với đất ở mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là khoảng 15%.

- Xã Sảng Mộc: Số lượng vị trí đã có sự thay đổi nhiều so với bảng giá đất hiện hành, cụ thể từ 5 vị trí đã tăng lên 12 vị trí, chủ yếu là các vị trí được bổ sung thêm, Một số tuyến đường đã được thay đổi tên cho phù hợp với thời điểm hiện tại, ví dụ : “đường Thượng Nung - Sảng Mộc” được đổi tên lại thành: “đường Thần Sa - Sảng Mộc”.

Đối với đất ở mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là khoảng 80 tới 90% với mức giá cao nhất là 700.000 đồng tại các vị trí đẹp quanh Ủy ban xã.

- Xã Thần Sa: Nhìn chung Số lượng vị trí không có sự thay đổi nhiều so với bảng giá đất hiện hành, cụ thể bổ sung thêm 2 vị trí là “Từ UBND xã Thần Sa tới giáp đất xã Văn Lãng” và “Từ UBND xã Thần Sa đến ngã ba suối Phụng”. Một số tuyến đường đã được thay đổi tên cho phù hợp với thời điểm hiện tại, ví dụ : “đường Thượng Nung - Sảng Mộc” được đổi tên lại thành: “đường Thần Sa - Sảng Mộc”, “đường Cúc Đường - Thượng Nung” được đổi tên thành “đường La Hiên - Thần Sa”.

Đối với đất ở mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là khoảng 10%.

- Xã Trảng Xá: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Một số tuyến đường đã được thay đổi tên cho phù hợp với thời điểm hiện tại, ví dụ : “Tỉnh lộ 265 Đình Cả - Bình Long” được đổi tên lại thành “tỉnh lộ 265 Võ Nhai - Dân Tiến” và “đường Trảng Xá - Phương Giao” được đổi tên thành: “đường Trảng Xá - Dân Tiến” Một số vị trí cũng được thay đổi để phù hợp với địa giới hành chính của xã, ví dụ:” Từ Km10/H8 đến Km15/H1” được thay đổi thành “Từ Km10/H8 đến Km13 (Giáp đất xã Dân Tiến)”.

Đối với đất ở mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là khoảng 15%.

- Xã La Hiên: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Một số đoạn đã được tách ra để phù hợp với hiện trạng thực tế ví dụ: Đoạn “Từ Km119/H4 đến Km124/H1 (trạm Y tế xã La Hiên)” được tách ra thành 2 đoạn là: “Từ Km119/H4 đến Km122/H3 (Cầu Quýt)” và “Km122/H3 (Cầu Quýt) đến Km124/H1 (trạm Y tế xã La Hiên)”. Một số tuyến đường đã được thay đổi tên cho phù hợp với thời điểm hiện tại, ví dụ : “đường La Hiên - Vũ Chấn” được đổi tên lại thành “đường La Hiên - Nghinh Tường” và “đường Cúc Đường - Thượng Nung” được đổi tên thành: “đường La Hiên - Thần Sa” Một số vị trí cũng được thay đổi để phù hợp với địa giới hành chính của xã, ví dụ:” Từ công cụm công nghiệp Trúc Mai đến Km119/H4” được thay đổi thành “Từ giáp đất Võ Nhai đến Km119/H4”.

Đối với đất ở mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là khoảng 10%.

- Xã Nghinh Tường: Nhìn chung, số lượng tuyến đường không có nhiều thay đổi so với bảng giá đất hiện hành. Một số đoạn đã được bổ sung thêm để phù hợp với hiện trạng thực tế như: “Ngã 3 Chợ Nghinh Tường đến trạm y tế xã”, “Đường dọc theo chợ Nghinh Tường”, “Từ Cầu Na Mao đến giáp xã Sảng Mộc”, “Từ giáp đất xã Vũ Chấn (cũ) đến trạm bảo vệ rừng số 1”. Một số tuyến đường đã được thay đổi tên cho phù hợp với thời điểm hiện tại, ví dụ : “đường La Hiên - Vũ Chấn” được đổi tên lại thành “đường La Hiên - Nghinh Tường”.

Đối với đất ở mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là khoảng 10%.

- Xã Định Hóa: Mức giá tăng trung bình là 1,16 lần, trong đó: 03 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 1,25 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m, mức giá 400.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Từ đường rẽ xóm Tân Á đến qua ngã tư trung tâm huyện 50m, mức giá 11.000.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, phố đã được đặt tên, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Đường có mặt đường độ rộng từ $\geq 3,5$ m; Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m.

- Xã Bình Yên: Mức giá tăng trung bình là 1,48 lần, trong đó: mức tăng thấp nhất là 1,25 lần, tăng cao nhất là 2 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m, mức giá 350.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Từ Km0 (ngã ba Bình Yên) đến Km0 + 100, mức giá 6.000.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Đường có mặt đường độ rộng từ $\geq 3,5$ m; Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m.

- Xã Trung Hội: Mức giá tăng trung bình là 1,11 lần, trong đó: 21 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 1,33 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m mức giá 300.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Trung tâm ngã ba Quán Vuông đi các phía 50m (hướng đi Thái Nguyên; xã Định Hóa, xã Bình Yên), mức giá 8.000.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Đường có mặt đường độ rộng từ $\geq 3,5$ m; Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m.

- Xã Phượng Tiến: Mức giá tăng trung bình là 1,33 lần, trong đó: 01 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 2,5 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Các đường còn lại < 3m 300.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Từ Km 212 (đường rẽ UBND xã) đến Km 213+728 (cầu Tân Dương), mức giá 3.500.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Các đường còn lại < 3m; Các đường còn lại ≥ 3 m; Từ giáp đường HCM đến đường rẽ cầu trản Tân Thịnh(cũ); Từ đường rẽ cầu trản Tân Thịnh(cũ) đến giáp đất Lam Vỹ.

- Xã Phú Đình: Mức giá tăng trung bình là 1,19 lần, trong đó: mức tăng thấp nhất 1,08 lần, tăng cao nhất là 1,33 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m, mức giá 300.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Từ Km8 + 900 đến Km9 + 900, mức giá 2.500.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Đường có mặt đường độ rộng từ $\geq 3,5$ m; Đường có mặt đường độ rộng từ < 3,5m.

- Xã Bình Thành: Mức giá tăng trung bình là 1,26 lần, trong đó: 10 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 2,33 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Đường có mặt đường độ rộng < 3m, mức giá 270.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Từ Km21+700 đến Km22+400, mức giá 1.300.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Đường có mặt đường độ rộng từ $\geq 3\text{m}$; Đường có mặt đường độ rộng $< 3\text{m}$;

- Xã Kim Phụng: Mức giá tăng trung bình là 1,07 lần, trong đó: 12 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 1,33 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Đường có mặt đường độ rộng từ $< 3,5\text{m}$, mức giá 270.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Từ ngã ba Quy Kỳ + 50m đi chợ Quy Kỳ đến giáp đất Quy Kỳ, mức giá 1.000.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Đường có mặt đường độ rộng từ $\geq 3,5\text{m}$; Đường có mặt đường độ rộng từ $< 3,5\text{m}$.

- Xã Lam Vỹ: Mức giá tăng trung bình là 1,29 lần, trong đó: mức tăng thấp nhất là 1,29 lần, tăng cao nhất là 1,5 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Đường có mặt đường độ rộng từ $< 3,5\text{m}$, mức giá 300.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Từ bưu điện văn hoá xã đến cột điện đôi(cao thế), mức giá 1.900.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường bổ sung: Tuyến đường bổ sung: Đường có mặt đường độ rộng từ $\geq 3,5\text{m}$; Đường có mặt đường độ rộng từ $< 3,5\text{m}$.

- Phường Đức Xuân: Mức giá tăng trung bình là 1,46 lần, trong đó: 18 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 5 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Các khu vực còn lại chưa nêu ở trên, mức giá 1.000.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Đường Trường Chinh, mức giá 32.000.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành, bổ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Tuyến đường bổ sung: Đường vào hồ Nậm Cát: Đoạn nối đường Nguyễn Thị Minh Khai với đường Tây Minh Khai; Từ đoạn nối với đường Tây Minh Khai đến hết địa phận phường Đức Xuân.

Phường Bắc Kạn: Mức giá tăng trung bình là 1,73 lần, trong đó: 19 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 5 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Khu vực bên kia suối của Tổ 1B; Khu vực bên kia suối từ nhà ông Nguyễn Trọng Cánh đến hết đất ông Hoàng Văn Đường; Khu

vực còn lại của Tổ 4B; Từ cầu Lũng Hoàn đến đất ông Nông Văn Lô (Tổ 5B), mức giá 500.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Đường Trường Chinh, mức giá 32.000.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung một số vị trí, bỏ một số tuyến đường do không còn phù hợp với thực tế.

- Một số đoạn đường có mức tăng cao nhất (5 lần):

+ Đường đi Tân Cư: Cách lộ giới (QL3) 20m đi vào đường Tân Cư đến hết đất công ty CP Hứa Gia Hồng; Từ giáp đất công ty CP Hứa Gia Hồng đến ngã ba trường học cũ

+ Đường Tân Cư đi Khuổi Pái; Từ ngã ba trường học cũ đi Khuổi Pái đến phường Đức Xuân (khuổi Pái - Huyền tụng cũ)

- Xã Cẩm Giàng: Mức giá tăng trung bình là 1,89 lần, trong đó: mức tăng thấp nhất 1,17 lần, tăng cao nhất là 3,33 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Các khu vực còn lại, mức giá 300.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: QL3 - Đoạn từ cổng Ba Phường đến hết đường rẽ thôn Khuổi Chanh (cũ) nay là thôn Nà Tu mới, mức giá 3.500.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường mới, các khu quy hoạch, khu dân cư mới chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Tuyến đường, khu tái định cư bổ sung:

+ Từ Km6 thôn Nam Hà đến cầu Cốc Xả

+ Từ giáp cầu Cốc Xả đến cầu thôn Khau Mạ

+ Từ giáp cầu Tả Liên thôn Nà Phả đi thôn Bắc Lanh Chang xã Phú Thông

+ Từ giáp QL3 (tuyến đường đi qua chợ Quân Bình) đến hết đất nhà bà Lưu Thị Biền thôn Thôm Mò (Thửa 339, tờ 59)

+ Từ giáp đất nhà bà Lưu Thị Biền thôn Thôm Mò (Thửa 339, tờ 59) đi thôn Bản Lạnh xã Phú Thông

+ Từ nhà ông Nguyễn Tiến Tứ đến hết đất nhà bà Lý Thị Thạo (thuộc xã Mỹ Thanh cũ)

+ Khu Tái định cư Cẩm Giàng tại thôn Nà Tu

- Xã Vĩnh Thông: Mức giá tăng trung bình là 1,32 lần, trong đó: 06 vị trí giữ nguyên giá, tăng cao nhất là 2,3 lần.

Mức giá đề xuất thấp nhất trong bảng giá đất là: Các khu vực còn lại, mức giá 150.000 đồng/m²

Mức giá đề xuất cao nhất trong bảng giá đất là: Đất ở trung tâm UBND các xã Sỹ Bình

- Vũ Muộn - Cao Sơn cũ, đi về 2 phía có khoảng cách 100m, mức giá 600.000 đồng/m²

- Bảng giá đất có đổi tên một số tuyến đường, điều chỉnh các cung đoạn đường cho phù hợp với thực tế, bổ sung tuyến đường chưa được quy định tại bảng giá hiện hành.

- Xã Chợ Đồn: Mức giá đất ở bám các trục đường giao thông chính đề xuất cao hơn mức giá tại bảng giá đất hiện hành từ 1,9 đến 3,8 lần.

Một số đường mức giá đề xuất cao nhất là:

+ Đường Quốc lộ 3C đoạn từ ngã ba Kiểm Lâm đi Ba Bể (dọc hai bên đường): Từ ngã ba Kiểm lâm, nhà ông Phạm Văn Dịu, nhà ông Lê Quang Thiết đến Khách sạn Đức Mạnh, mức giá 10 triệu đồng/m²;

+ Đường Quốc lộ 3C đoạn từ ngã ba Kiểm Lâm đi Ba Bể (dọc hai bên đường): Từ tiếp Khách sạn Đức Mạnh đến hết nhà ông Luân Sỹ Thi, mức giá 8 triệu đồng/m²;

+ Đường Quốc lộ 3C đoạn từ ngã ba Kiểm Lâm đi Định Hóa: Từ ngã ba Kiểm lâm, ranh giới nhà ông Phạm Văn Dịu đến hết nhà ông Hoàng Văn Lương, mức giá 7 triệu đồng/m²;

+ Đường Quốc lộ 3B đoạn từ ngã ba Kiểm lâm đi Bắc Kạn (dọc hai bên đường): Từ Bưu điện đến hết đất nhà ông Phan Ngọc Tuấn (ngã ba Bệnh viện Chợ Đồn), , mức giá 9 triệu đồng/m²;

Đối với đất ở nông thôn nằm ngoài các trục giao thông, mức giá đề xuất cao hơn phổ biến so với Bảng giá đất hiện hành là 2,2 lần.

2.3. Đối với đất Thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh và đất sử dụng hoạt động khoáng sản, đất khu, cụm công nghiệp.

Đất Thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh và đất sử dụng hoạt động khoáng sản trước đây cơ bản bằng 60% - 80% giá đất ở cùng vị trí. Do giá đất ở tăng cao, có những địa phương nhiều vị trí tăng từ 3-5 lần nên tỷ lệ này cơ bản không còn phù hợp. Một số vị trí, khu vực hầu như không có biến động về giá đất và hạn chế tiềm năng phát triển kinh doanh, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất bằng giá đất cũ. Một số khu vực đề xuất giá đất bằng giá đất cũ nhân tỷ lệ tăng giá nhóm nhà ở vật liệu xây dựng từ thời gian ban hành bảng giá cũ đến hiện tại. Một số vị trí có tiềm năng sinh lợi cao đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng 1,4-1,5 lần so với bảng giá đã ban hành.

Đất Khu, cụm công nghiệp trước đây chưa có bảng giá riêng. Đơn vị tư vấn xây dựng bảng giá khu, cụm công nghiệp đến từng xã phường cho loại đất này, không phân biệt các loại khu, cụm cũ và mới hình thành để đảm bảo tính thống nhất của bảng giá và thuận lợi cho công tác quản lý, sử dụng bảng giá đất về sau

2.4. Đối với các loại đất khác

Do các loại đất khác không có giao dịch phổ biến trên thị trường và không ước tính được doanh thu, chi phí từ việc sử dụng đất nên đối với các loại đất chưa được nêu ở trên, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất các loại đất này theo bảng giá đất phi nông nghiệp đối với từng loại đất theo vị trí đất cụ thể.

VII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA TỈNH

1. Phạm vi ảnh hưởng của Bảng giá đất

Theo Khoản 1 Điều 159 Luật đất đai 2024:

Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

- d) *Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- đ) *Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;*
- e) *Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;*
- g) *Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;*
- h) *Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- i) *Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;*
- k) *Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;*
- l) *Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.*

Bảng giá đất chính là "khung giá đất" của tỉnh nên trường hợp xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo các phương pháp: thặng dư, so sánh, thu nhập và hệ số điều chỉnh, nếu giá đất cụ thể xác định thấp hơn mức giá theo quy định tại Bảng giá thì tính bằng Bảng giá để đảm bảo quy định.

Như vậy, việc xây dựng Bảng giá đất mới sẽ tác động trực tiếp vào các đối tượng nêu trên, qua đó tác động vào kinh tế - xã hội của các xã, phường. Bảng giá các loại đất điều chỉnh tăng sẽ làm tăng thu cho ngân sách đối với các loại thuế, phí, tiền thuê đất; tuy nhiên, ở chiều ngược lại cũng sẽ làm tăng chi phí đối với người dân và đối với các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh.

2. Đối với nguồn thu ngân sách nhà nước:

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Điều chỉnh tăng giá đất phi nông nghiệp sẽ tăng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp ngân sách của người sử dụng đất.
- Thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ: Việc điều chỉnh tăng giá đất ở sẽ làm tăng nguồn thu ngân sách nhà nước từ thuế thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ về đất.
- Số thu từ tiền sử dụng đất đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân tăng lên.
- Bảng giá làm cơ sở để tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; Do đó, việc điều chỉnh Bảng giá đất tăng tiệm cận với giá thị trường là cấp thiết; nhằm đảm bảo được nguồn thu từ hoạt động đấu giá đất.
- Tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư: việc tính tiền sử dụng đất đối với các chủ đầu tư thực hiện dự án được thực hiện theo các phương pháp xác định giá đất cụ thể, không phụ thuộc vào Bảng giá đất của tỉnh (chỉ phụ thuộc trong trường hợp mức giá tính toán thấp hơn Bảng giá của tỉnh - các dự án này số lượng rất ít) nên việc tăng giá đất tại Bảng giá không ảnh hưởng đến công tác này.

3. Đối với các hộ gia đình, cá nhân:

- Việc điều chỉnh tăng của bảng giá sẽ có nhiều ý kiến không đồng thuận với lý do làm

tăng chi phí nộp thuế sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân.

- Đối với các khoản thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ: Trên thực tế, người dân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hầu hết kê khai giá giao dịch đất đai thấp hơn giá trị thực tế (chỉ kê khai bằng giá đất quy định tại bảng giá). Việc điều chỉnh tăng bảng giá dần làm minh bạch hóa thị trường bất động sản và tránh thất thu ngân sách nhà nước.

- Đối với nghĩa vụ về tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: việc tăng giá sẽ có tác động tương đối lớn do nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng còn tương đối nhiều trên địa bàn tỉnh. Tăng bảng giá đất sẽ làm tăng số nợ đọng về tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm chậm quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên việc điều chỉnh tăng bảng giá là cần thiết để minh bạch hóa thị trường bất động sản và tránh thất thu ngân sách nhà nước.

4. Đối với các doanh nghiệp:

Việc điều chỉnh Bảng giá đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở đất sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tăng so với cách tính giá đất theo Luật Đất đai 2013 không làm ảnh hưởng nhiều đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp đang thuê đất; giúp cho các đơn vị thuê đất trên địa bàn tỉnh với mục đích sản xuất bình ổn sản xuất và ưu tiên được nguồn lực vào đầu tư mở rộng sản xuất, đồng thời tạo nên sức hút cho các doanh nghiệp về các khu, cụm công nghiệp để thuê đất đặt nhà máy. Do đó, chi phí đầu vào không biến động nhiều, không làm ảnh hưởng đến thu hút đầu tư và đảm bảo năng lực cạnh tranh.

5. Đối với công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư:

- Việc thay đổi, điều chỉnh giá đất ở tại Bảng giá đất về cơ bản không ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất do giá đất làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là giá đất cụ thể (được xác định bằng phương pháp định giá đất theo quy định của Pháp luật).

- Góp phần tích cực trong công tác giải phóng mặt bằng, thu hút đầu tư và ổn định phát triển.

- Đảm bảo tốt hơn quyền lợi của người bị thu hồi đất, khuyến khích người bị thu hồi đất chấp hành chính sách giải phóng mặt bằng.

- Đối với các dự án đã được phê duyệt giá đất thì phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tiếp tục được thực hiện căn cứ vào giá đất đã được phê duyệt.

- Giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh theo kết quả khảo sát tại thời điểm hiện tại không có biến động lớn, ít bị tác động bởi giá đất tại Bảng giá; khi đó giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của các Dự án sau khi Bảng giá (mới) có hiệu lực cũng không bị tác động nhiều;

6. Những tác động khác

Việc xây dựng Bảng giá các loại đất đáp ứng yêu cầu thực tiễn, giảm bớt sự chênh lệch giữa Bảng giá và mặt bằng thị trường; Bảng giá dần tiếp cận với giá phổ biến trên thị trường, góp phần thiết lập cơ chế chính sách đồng bộ trong quản lý đất đai, làm cơ sở để thực hiện chính sách tài chính về đất, gắn mối quan hệ giá đất với việc thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh; kết hợp hài hòa lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và người có nhu cầu sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thái Nguyên.

Tăng thu cho ngân sách Nhà nước thông qua việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất của các tổ chức, cá nhân (như thu tiền thuê đất, thu tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ về đất...).

VIII. KẾT LUẬN

Phương án xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên được xây dựng đúng quy định, trình tự, thủ tục theo các văn bản hiện hành của Chính Phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường; UBND tỉnh; các phòng ban chuyên môn, nhất là Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp với UBND các xã, phường đã tạo điều kiện, bố trí các cán bộ chuyên môn kết hợp, hỗ trợ Đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát thị trường, thu thập thông tin. về điểm điều tra, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất...và sự đóng góp ý kiến của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân.

Xây dựng Bảng giá đất mới đã cập nhật được thực tế tại các vị trí, tuyến đường tại các địa phương, khắc phục được các bất cập, nhược điểm của Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024.

Các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất phù hợp kết quả thu thập phiếu điều tra, tình hình phát triển kinh tế xã hội, ổn định đời sống nhân dân, thu hút đầu tư, đảm bảo thực hiện các chính sách tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

THẨM ĐỊNH VIÊN


PHẠM XUÂN HIỀN

NGUYỄN DUY LẬP

