

## **BÁO CÁO**

### **Tình hình thực hiện bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 và công tác xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh**

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính Phủ quy định về khung giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Công văn số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/02/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP; UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố hợp đồng với các Đơn vị tư vấn giá đất thực hiện việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường. Trên cơ sở đề xuất của các đơn vị tư vấn giá đất và UBND các huyện, thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh, đã được Hội đồng thẩm định bảng giá đất thẩm định và tiếp thu, hoàn chỉnh; UBND tỉnh kính báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh như sau:

#### **I. ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ XÃ HỘI; THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG THỜI KỲ ĐIỀU TRA**

##### **1. Đặc điểm tự nhiên, điều kiện hạ tầng kỹ thuật của tỉnh Quảng Nam**

###### **1.1. Đặc điểm tự nhiên:**

Quảng Nam là tỉnh thuộc vùng Duyên hải Miền Trung, nằm ở trung độ cả nước:

- Phía Bắc giáp : Tỉnh Thừa Thiên Huế và Thành phố Đà Nẵng.
- Phía Nam giáp : Tỉnh Quảng Ngãi.
- Phía Tây giáp : Nước CHDCND Lào và tỉnh Kon Tum.
- Phía Đông giáp : Biển Đông.

Tổng diện tích tự nhiên tỉnh Quảng Nam là 1.057.474,05 ha. Toàn tỉnh có 02 thành phố, 01 thị xã và 15 huyện, với 244 đơn vị hành chính cấp xã (206 xã, 25 phường và 13 thị trấn).

- 02 thành phố: Tam Kỳ và Hội An.
- 01 thị xã Điện Bàn.

- 06 huyện trung du, đồng bằng: Đại Lộc, Duy Xuyên, Quế Sơn, Thăng Bình, Núi Thành, Phú Ninh.

- 09 huyện miền núi: Hiệp Đức, Tiên Phước, Phước Sơn, Nam Giang, Đông Giang, Tây Giang, Bắc Trà My, Nam Trà My và Nông Sơn.

## 1.2. Điều kiện về hạ tầng kỹ thuật:

- Trong những năm gần đây hệ thống cơ sở hạ tầng trên địa bàn tỉnh đã có sự phát triển đồng bộ, nhất là hệ thống giao thông nông thôn, trường học, trạm y tế nên điều kiện tiếp cận với các thông tin, khoa học kỹ thuật được dễ dàng hơn. Tuy nhiên, ở một số vùng trung du và miền núi dân cư còn thưa thớt, giao thông chưa kết nối đồng bộ, đời sống nhân dân còn gặp nhiều khó khăn.

- Hệ thống giao thông liên kết vùng được đầu tư xây dựng và cải tạo nâng cấp bao gồm: đường Hồ Chí Minh, QL 14B, QL 14E, QL 14D, QL 14H, QL 1A, đường cao tốc ĐN-QN, đường Trường Sơn Đông, công trình cầu Giao Thủy, đường du lịch Nam Phước - Mỹ Sơn, Hội An - Đà Nẵng, đường 129; hệ thống đường trong các khu dân cư, khu đô thị, các khu công nghiệp...

Sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thì hàng năm diện tích đất được đưa vào sử dụng cho các dự án công trình khá lớn, tỷ lệ sử dụng đất năm sau tăng nhiều lần so với những năm trước. Trong đó tập trung cho xây dựng các khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, các khu du lịch dịch vụ, các cơ sở sản xuất kinh doanh, xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển khu dân cư nông thôn... nên góp phần kích cầu cho thị trường bất động sản, đồng thời cũng tạo áp lực lớn cho công tác quản lý đất đai.

## 2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời kỳ điều tra

Nhìn chung, thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh phát triển mạnh từ cuối năm 2016 đến đầu năm 2019, đặc biệt là từ 6 tháng cuối năm 2018 đến tháng 4 năm 2019, trong giai đoạn này giá đất tăng đột biến, nhiều địa phương có tình trạng sốt ảo, một thửa đất được chuyển nhượng qua lại rất nhiều lần. Tuy nhiên, từ khoảng tháng 5/2019 đến nay thị trường bất động sản chững lại, thậm chí nhiều địa phương giảm sâu và giao dịch rất chậm.

Đối với đất nông nghiệp thì thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất rất hiếm, hầu như không có, ở một vài trường hợp có giao dịch nhưng gắn với chuyển mục đích sử dụng sang đất ở hoặc một số vùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp gắn với kết hợp làm cảnh quan phục vụ du lịch, không phổ biến.

## 3. Phương pháp xác định bảng giá đất

Theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất thì có 05 phương pháp xác định giá đất, gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024, hầu hết các địa phương sử dụng chủ yếu 02 phương pháp (phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chiết trừ) để xác định giá đất ở đô thị và đất ở nông thôn.

Riêng đối với đất nông nghiệp thì sử dụng phương pháp thu nhập, đồng thời có kế thừa bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 để xem xét, đề xuất.

#### **4. Cách xác định loại đô thị, khu vực đất, vị trí đất:**

Cách xác định loại đô thị, khu vực, vị trí các loại đất được thực hiện theo quy định tại Điều 13, 14 và 15 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và căn cứ vào tình hình thực tế của tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã hướng dẫn các địa phương thực hiện việc xác định loại đô thị, khu vực, vị trí các loại đất cụ thể như sau:

a) Loại đô thị: Toàn tỉnh Quảng Nam được chia thành 04 loại: Thành phố Hội An là đô thị loại III, thành phố Tam Kỳ là đô thị loại II, thị xã Điện Bàn là đô thị loại IV, các thị trấn còn lại chưa được xếp loại đô thị thì được xếp vào đô thị loại V.

b) Khu vực: Theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì đối với đất ở nông thôn có thể phân thành khu vực hoặc theo từng đường, đoạn đường. Tuy nhiên, để kế thừa bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 nên bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 được phân theo từng đường, đoạn đường (không phân theo khu vực).

c) Vị trí đất:

- Đất nông nghiệp: đối với các xã đồng bằng phân thành 03 vị trí, các xã trung du và miền núi có thể nhiều hơn nhưng không quá 05 vị trí.

- Đất ở nông thôn và đất ở đô thị: Việc phân loại vị trí theo từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố; trong đó vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất, các vị trí tiếp theo có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

## **II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT THỜI KỲ 2015-2019 VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG**

### **1. Tình hình thực hiện bảng giá đất thời kỳ 2015-2019**

Bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 được ban hành tại Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của UBND tỉnh và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2015/QĐ-UBND ngày 22/12/2015, Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 và Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai, thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng đất.

Tuy nhiên, qua thời gian triển khai thực hiện, bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 vẫn còn một số điểm chưa phù hợp, cụ thể:

- Sự thay đổi về kết cấu hạ tầng, kinh tế xã hội làm cho giá các loại đất thay đổi;

- Giá đất thị trường có nhiều biến động;

- Giá đất giáp ranh ở một số vị trí còn có chênh lệch vượt mức quy định.

## **2. Kết quả điều tra, thu nhập thông tin giá đất thị trường**

Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 được xây dựng trên cơ sở tổng hợp các phiếu điều tra tại các điểm điều tra theo dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 15/5/2019. Như đã báo cáo ở trên thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm cuối năm 2018 và những tháng đầu năm 2019 có tình trạng sốt ảo, do đó các địa phương sử dụng kết quả điều tra của 6 tháng cuối năm 2017 đến 6 tháng đầu năm 2018 để xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024.

Tuy nhiên trong quá trình tổng hợp số liệu điều tra, có phân tích, đánh giá, đồng thời kế thừa bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 và các điều kiện thực tế của từng địa phương, đặc biệt là các dự án đang thực hiện dở dang công tác BTGPMB (kể cả khu vực lân cận) để xem xét, điều chỉnh, đề xuất mức giá cho phù hợp.

Điểm điều tra khảo sát phục vụ việc xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 được xác định theo đơn vị hành chính cấp xã, trong đó tổng số điểm chọn điều tra khảo sát giá đất trên địa bàn tỉnh là 244 điểm/244 xã, phường, thị trấn.

Tổng số phiếu phân bổ để điều tra giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh là 12.454 phiếu cho 02 loại đất (*đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị*), tổng số phiếu đưa vào tổng hợp để đề xuất bảng giá đất là 12.069 phiếu (đạt 97%) (Đất ở nông thôn: 6.386 phiếu, Đất ở đô thị: 5.683 phiếu). Nguyên nhân của sự chênh lệch này là do sau khi rà soát, các địa phương đã loại bỏ các phiếu bất hợp lý, phiếu có giá đột biến, không mang tính phổ biến.

Nhìn chung, bảng giá đất ở thời kỳ 2020-2024 do UBND các huyện, thị xã, thành phố đề xuất tương đối phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm điều tra.

Đối với đất nông nghiệp: do không có thị trường chuyển nhượng phổ biến hoặc có chuyển nhượng nhưng không vì mục đích sản xuất nông nghiệp nên không thể áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để đề xuất mức giá; trong khi đó phương pháp thu nhập rất khó thực hiện và thường không tương thích giữa các vùng. Do đó, việc đề xuất giá đối với đất nông nghiệp có kết hợp giữa phương pháp thu nhập và kế thừa bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 để xem xét, xây dựng cho phù hợp giữa các địa phương.

## **III. KẾT QUẢ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT THỜI KỲ 2020-2024:**

### **1. Sự phù hợp của bảng giá đất so với khung giá đất:**

Hiện nay Bộ Tài nguyên và Môi trường đang đề xuất sửa đổi Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất, nhưng đến nay Nghị định mới chưa ban hành. Tuy nhiên, theo ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 385/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 27/9/2019 về việc lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị định quy định về khung giá đất thì yêu cầu các địa phương xây dựng dự thảo bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên cơ sở dự thảo khung giá đất.

Qua kiểm tra giá các loại đất do UBND các huyện, thị xã, thành phố đề xuất thì nhận thấy đất ở đô thị thành phố Hội An có 22 vị trí và đất ở nông thôn có 01 vị trí vượt dự thảo khung giá đất của Chính phủ. Sở Tài nguyên và Môi trường tham

muu ban hành bảng giá đất bằng với dự thảo khung tối đa của Chính phủ (đối với đất ở đô thị thì cộng thêm 30% theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ), giá trị chênh lệch còn lại đề nghị ban hành vào hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020.

## **2. Đất nông nghiệp:**

- Có 04 huyện, thị xã, thành phố đề xuất điều chỉnh tăng so với bảng giá đất nông nghiệp thời kỳ 2015-2019, gồm:

+ Hội An: tăng từ 13% đến 19%, đơn giá cao nhất là đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản 100.000đ/m<sup>2</sup>; riêng xã miền núi Tân Hiệp tăng từ 15% đến 50%.

+ Thị xã Điện Bàn: UBND thị xã Điện Bàn đề xuất tăng đều ở tất cả các vị trí và các loại đất lên 50%, đơn giá cao nhất là 75.000đ/m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, để tránh sự xáo trộn, đột biến, đảm bảo tỷ lệ tăng hài hòa giữa các địa phương lân cận (Hội An, Đại Lộc) và phù hợp với mức giá đất nông nghiệp tại các địa bàn khác trên địa bàn tỉnh (Tam Kỳ, Núi Thành), Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Hội đồng thẩm định bảng giá đất điều chỉnh mức tăng giá đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Điện Bàn là 20%. Như vậy thì giá đất nông nghiệp cao nhất của Điện Bàn là 60.000đ/m<sup>2</sup>.

+ Huyện Đại Lộc: tăng đều ở tất cả các vị trí và các loại đất lên 20%, đơn giá cao nhất là 42.000đ/m<sup>2</sup>.

+ Huyện Phú Ninh: tăng đều ở tất cả vị trí và các loại đất lên 15%, đơn giá cao nhất là 48.000đ/m<sup>2</sup>.

- 14 huyện, thành phố còn lại không đề nghị điều chỉnh.

\* Tuy nhiên, theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tại Báo cáo số 3074/BC-HĐTĐBGĐ thì chỉ thống nhất với đề xuất tăng giá đất nông nghiệp của TP Hội An (tăng từ 13%-19%), thị xã Điện Bàn thì đề nghị tăng nhẹ cho hợp lý với huyện Duy Xuyên. Không thống nhất đề xuất tăng giá của huyện Đại Lộc và huyện Phú Ninh.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tăng giá đất nông nghiệp của Điện Bàn lên 15% (như vậy giá đất nông nghiệp cao nhất của Điện Bàn là 58.000đ/m<sup>2</sup>. Riêng đối với huyện Đại Lộc và huyện Phú Ninh thì thực hiện theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

## **3. Giá đất ở:**

Bảng giá đất sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 ban hành tại Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 trên địa bàn tỉnh đã tương đối sát với giá thị trường tại thời điểm ban hành. Tuy nhiên, vào những tháng đầu năm 2019, giá đất thị trường trên địa bàn tỉnh nói chung tăng đột biến, có tình trạng sốt ảo. Qua thời điểm trên, đến nay giá đã chững lại, thị trường bất động sản trầm lắng, thậm chí giá giảm sâu mà không có người mua. Do đó, Đơn vị tư vấn và địa phương thống nhất sử dụng thông tin điều tra của thời điểm đầu năm 2018 để xem xét đề xuất xây dựng bảng

giá đất thời kỳ 2020-2024 đảm bảo phù hợp với lợi ích của đại đa số người dân. Giá đất ở đề xuất thời kỳ 2020-2024 so với giá đất nhân hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 tại Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 cụ thể như sau:

### 3.1. Thành phố Hội An:

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 25%, đơn giá cao nhất là 16.500.000đ/m<sup>2</sup>, đơn giá thấp nhất là 1.300.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đất ở đô thị: tăng bình quân 25%, đơn giá cao nhất là 46.800.000đ/m<sup>2</sup>, đơn giá thấp nhất là 1.300.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.2. Thành phố Tam Kỳ :

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 50%, đơn giá cao nhất là 12.000.000đ/m<sup>2</sup> (khu dân cư gần biển Tam Thanh), đơn giá thấp nhất là 400.000đ/m<sup>2</sup> (xã Tam Ngọc)

- Đất ở đô thị: tăng bình quân trên 60%, đơn giá cao nhất là 35.700.000đ/m<sup>2</sup> (đường Phan Chu Trinh), thấp nhất là 1.000.000đ/m<sup>2</sup> (khối Xuân Tây, phường Trường Xuân).

### 3.3. Huyện Núi Thành :

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 30%, đơn giá cao nhất là 9.000.000đ/m<sup>2</sup>

- Đất ở đô thị: tăng bình quân trên 26%, đơn giá cao nhất là 13.000.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.4. Huyện Thăng Bình:

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 30%, đơn giá cao nhất là 13.000.000đ/m<sup>2</sup>

- Đất ở đô thị: tăng bình quân trên 52%, đơn giá cao nhất là 19.000.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.5. Huyện Duy Xuyên:

- Đất ở nông thôn: tăng một số vị trí bình quân khoản 20%, đơn giá cao nhất là 7.920.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đất ở đô thị: tăng bình quân khoản 38%, đơn giá cao nhất là 10.650.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.6. Thị xã Điện Bàn:

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 20%, đơn giá cao nhất là 7.650.000đ/m<sup>2</sup> (Khu dân cư phố chợ Điện Thăng Trung), thấp nhất 160.000đ/m<sup>2</sup> (đường đất xã Điện Phong).

- Đất ở đô thị: tăng bình quân 25%, đơn giá cao nhất là 13.410.000đ/m<sup>2</sup> (đường vào bãi tắm Hà My), thấp nhất là 270.000đ/m<sup>2</sup> (đường đất phường Điện Nam Bắc).

### 3.7. Huyện Đại Lộc:

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 37%, đơn giá cao nhất là 9.600.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đất ở đô thị: tăng bình quân 83%, đơn giá cao nhất là 18.480.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.8. Huyện Quế Sơn:

Bảng giá đất sửa đổi, bổ sung và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 ban hành tại Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 trên địa bàn huyện Quế Sơn đã sát với giá chuyển nhượng phổ biến thị trường, do đó bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 Quế Sơn cơ bản không tăng, chỉ điều chỉnh một số bất hợp lý.

- Đất ở nông thôn: cơ bản không tăng, chỉ điều chỉnh một số vị trí bất hợp lý, đơn giá cao nhất là 7.400.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đất ở đô thị: cơ bản không tăng, chỉ điều chỉnh một số vị trí bất hợp lý, đơn giá cao nhất là 9.600.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.9. Huyện Phú Ninh:

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 60%, đơn giá cao nhất là 10.000.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đất ở đô thị: tăng bình quân 84%, đơn giá cao nhất là 5.000.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.10. Huyện Tiên Phước:

- Đất ở nông thôn: tăng bình quân 160%, đơn giá cao nhất là 2.910.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đất ở đô thị: tăng bình quân 144%, đơn giá cao nhất là 6.200.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.11. Huyện Hiệp Đức:

- Đất ở nông thôn: điều chỉnh tăng các vị trí của xã Bình Lâm bình quân 50%, các xã khác cơ bản không tăng, chỉ điều chỉnh một số bất hợp lý, đơn giá cao nhất là 4.500.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đất ở đô thị: tăng bình quân 30%, đơn giá cao nhất là 8.627.000đ/m<sup>2</sup>.

### 3.12. Huyện Bắc Trà My:

- Đất ở nông thôn: tất cả các vị trí trên địa bàn các xã Trà Dương, xã Trà Đông, Trà Núi, Trà Cót, Trà Tân, Trà Giác đồng loạt điều chỉnh giảm phổ biến từ 5% đến 15%. Theo giải trình của UBND huyện Bắc Trà My thì trên địa bàn huyện Bắc Trà My thực sự chưa có thị trường bất động sản, các giao dịch đất đai diễn ra rất ít nên thiếu thông tin, đất đai chuyển nhượng chủ yếu nhằm phục vụ cho nhu cầu xây dựng nhà ở thực sự của các hộ dân địa phương và cán bộ, công chức, giáo viên ở đồng bằng lên công tác và lập nghiệp ở Bắc Trà My, chỉ đột biến tại một vài vị trí cố định do nhu cầu kinh doanh của một vài đơn vị tổ chức, còn lại gần như không có thay đổi nhiều. Mặc khác, gần đây huyện Bắc Trà My thường xuyên chịu nhiều yếu tố tác động bất lợi của thiên nhiên như: Động đất tiếp tục xảy ra, tình trạng sạt lở đất khi mưa lũ... đã gây tâm lý bất an trong nhân dân nên cũng tác động đến nhu cầu mua bán, chuyển nhượng đất đai. Hơn nữa hiện nay, trên địa bàn huyện hình thành 02 khu dân cư khai thác quỹ đất là Khu Dân cư Dương Hòa (thuộc xã Trà Sơn) và Khu dân cư Chợ cũ (tại Thị trấn Trà My), do vậy nhu cầu về đất xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện gần như đã bão hòa, nên mặt bằng chung thì giá đất có xu hướng giảm.

- Đất ở đô thị: điều chỉnh giảm nhiều vị trí từ 5% đến 16%, một số khu dân cư mới thì điều chỉnh tăng.

3.13. Các huyện miền núi (gồm Nam Trà My, Đông Giang, Tây Giang, Nam Giang, Phước Sơn, Nông Sơn):

Do thị trường bất động sản của khu vực miền núi ít biến động nên Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 các địa phương chỉ điều chỉnh tăng nhẹ cho phù hợp, bình quân khoản 5%.

#### **4. Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ:**

Theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 thì khung giá đất thương mại, dịch vụ bằng khoảng 80% so với khung giá đất ở; khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ bằng khoảng 60% so với khung giá đất ở. Tuy nhiên, tỉnh Quảng Nam đang trong giai đoạn thu hút đầu tư, do đó UBND tỉnh đã chỉ đạo các địa phương đề xuất tách riêng bảng giá đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh không phải là thương mại dịch vụ thành bảng riêng và có lộ trình điều chỉnh cho phù hợp (ít bị tác động bởi giá đất ở).

Đối với những vị trí không xây dựng riêng bảng giá đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ thì thống nhất đề nghị giá đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 70% giá đất ở; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được tính bằng 50% giá đất ở (nội dung này kế thừa bảng giá đất thời kỳ 2015-2019).

Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại, dịch vụ được xác định theo quy định nêu trên mà thấp hơn giá đất nông nghiệp liền kề hoặc gần nhất thì tính bằng giá đất nông nghiệp liền kề hoặc gần nhất; trường hợp thấp hơn giá đất tối thiểu quy định của Chính phủ thì tính bằng giá tối thiểu của khung giá đất do Chính phủ ban hành.

Giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định nêu trên là giá đất theo hiện trạng của thời hạn 70 năm (theo quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ).

Đối với những thửa đất thương mại, dịch vụ có 2 mặt tiền trở lên: áp dụng hệ số 1,10 (vị trí ngã ba), 1,20 (vị trí ngã tư trở lên) nhân (x) với giá đất của đường có giá cao hơn.

#### **5. Giá đất đối với một số trường hợp khác:**

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, UBND tỉnh thống nhất đề nghị quy định giá đất của một số loại đất khác như sau:

5.1. Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường được xác định bằng 02 lần giá đất nông nghiệp của thửa đất đó nhưng tối đa không vượt quá 1,5 lần mức tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất của Chính phủ.



Trường hợp giá đất sau khi được xác định mà cao hơn giá đất ở tại vị trí đó thì chỉ tính tối đa bằng giá đất ở.

5.2. Giá đất nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất nông nghiệp tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất nông nghiệp thì xác định bằng giá đất nông nghiệp tại khu vực lân cận gần nhất.

5.3. Giá đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng được xác định bằng giá đất rừng sản xuất tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất rừng sản xuất thì xác định bằng giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận gần nhất.

5.4. Đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh thì giá đất được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực lân cận gần nhất.

5.5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp thì giá đất được xác định bằng giá đất ở tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất ở thì xác định bằng giá đất ở tại khu vực lân cận gần nhất.

5.6. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì giá đất được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản tại vị trí đó (trường hợp tại vị trí đó không có giá đất nuôi trồng thủy sản thì xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản tại khu vực lân cận gần nhất); sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất phi nông nghiệp cùng mục đích tại vị trí đó (trường hợp tại vị trí đó không có giá đất phi nông nghiệp cùng mục đích thì xác định bằng giá đất phi nông nghiệp cùng mục đích tại khu vực lân cận gần nhất).

5.7. Đất chưa sử dụng thì giá đất được xác định bằng giá của loại đất liền kề cao nhất. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, thì giá đất được xác định bằng giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận.

5.8. Giá của loại đất sử dụng vào mục đích tôn giáo, tín ngưỡng, nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng và đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có thời hạn 70 năm tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ thì xác định bằng 50% giá đất ở tại vị trí đó.

5.9. Đối với những dự án đang thực hiện dở dang chưa có trong bảng giá đất thì giá đất được áp dụng theo giá đất khai thác (giá đất khai thác tính doanh thu) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với dự án đó. Đối với những thửa đất đã tổ chức bán đấu giá thành công thì giá đất được xác định là giá trúng đấu giá.

Đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bố trí tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại các phương án tái định cư thì giá đất thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư được áp dụng theo các Quyết định giá đất tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## 6. Giá đất giáp ranh:

### 6.1. Giáp ranh tỉnh:

#### a) Giáp ranh với thành phố Đà Nẵng:

Nhận thấy, phần lớn tỷ lệ chênh lệch giá các loại đất giữa tỉnh Quảng Nam và thành phố Đà Nẵng theo dự thảo bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 có phần giảm hơn so với tỷ lệ chênh lệch của bảng giá đất 2015-2019, nhưng tỷ lệ chênh lệch vẫn vượt mức quy định. Tuy nhiên, xét về điều kiện kinh tế xã hội thì thị trường nhà đất (đất phi nông nghiệp) trên địa bàn thành phố Đà Nẵng sôi động hơn nhiều so với tỉnh Quảng Nam, đồng thời quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng còn rất ít, chủ yếu là đất trồng cây hằng năm (đa số là trồng rau, hoa) nên giá trị thu nhập cao hơn so với đất nông nghiệp ở Quảng Nam (thị xã Điện Bàn và huyện Đại Lộc), nên giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam có sự chênh lệch lớn cũng có cơ sở thực tiễn.

Theo kết quả điều tra giá đất thị trường thì nhận thấy dự thảo bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam là phù hợp với thực tế.

#### b) Giáp ranh với tỉnh Quảng Ngãi:

- Đối với đất ở (*tuyến QL1A, đoạn qua xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành*):

Tỷ lệ chênh lệch giữa tỉnh Quảng Ngãi và tỉnh Quảng Nam hiện hành là 35% ( $1.500.000\text{đ}/\text{m}^2/2.300.000\text{đ}/\text{m}^2$ ), tỷ lệ chênh lệch của dự thảo bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 là 41% ( $1.800.000\text{đ}/\text{m}^2/2.530.000\text{đ}/\text{m}^2$ ). Căn cứ vào điều kiện thực tế của mỗi địa phương thì nhận thấy tỷ lệ chênh lệch giá đất theo dự thảo nêu trên vượt mức quy định nhưng tương đối phù hợp với điều kiện thực tế của mỗi bên.

- Đối với đất nông nghiệp:

Tỷ lệ chênh lệch bảng giá các loại đất nông nghiệp theo quy định hiện hành giữa tỉnh Quảng Ngãi và tỉnh Quảng Nam nằm trong giới hạn quy định. Tuy nhiên, dự thảo bảng giá đất nông nghiệp thời kỳ 2020-2024 của tỉnh Quảng Ngãi điều chỉnh tăng quá lớn (từ 40% đến 157%), trong khi đó về phía tỉnh Quảng Nam qua khảo sát, đánh giá thì nhận thấy bảng giá đất nông nghiệp hiện hành của tỉnh là phù hợp, được đại đa số người dân chấp nhận trong việc áp dụng để bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan nên không điều chỉnh. Hơn nữa, việc điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp quá đột biến như dự thảo của tỉnh Quảng Ngãi sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc bồi thường, GPMB của các dự án đang triển khai. Theo dự thảo thì tỷ lệ chênh lệch giữa tỉnh Quảng Nam và tỉnh Quảng Ngãi nhiều vị trí trên 100%, tỷ lệ chênh lệch cao nhất là 218%.

#### c) Giáp ranh với tỉnh Kon Tum:

Xét điều kiện thực tế thì tỉnh Kon Tum và tỉnh Quảng Nam chỉ tính giáp ranh đối với đất nông nghiệp, riêng đối với đất phi nông nghiệp thì không tính giáp ranh (vì đường địa giới hành chính giáp núi vào sâu phía Quảng Nam trên 500m không có đất phi nông nghiệp).

Bảng giá các loại đất nông nghiệp theo quy định hiện hành thì về phía tỉnh Quảng Nam phần lớn cao hơn tỉnh Kon Tum (một số vị trí cho tỷ lệ chênh lệch cao hơn mức quy định). Tuy nhiên, dự thảo bảng giá đất nông nghiệp thời kỳ 2020-2024 của tỉnh Kon Tum có tỷ lệ điều chỉnh tăng quá lớn (từ 33% đến 100%), trong khi đó về phía tỉnh Quảng Nam qua khảo sát, đánh giá thì nhận thấy bảng giá đất nông nghiệp hiện hành của tỉnh là phù hợp, được đại đa số người dân chấp nhận trong việc áp dụng để bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan nên bảng giá đất nông nghiệp thời kỳ 2020-2024 của tỉnh Quảng Nam không điều chỉnh. Hơn nữa, việc điều chỉnh tăng giá đất nông nghiệp quá đột biến như dự thảo của tỉnh Kon Tum sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc bồi thường, GPMB của các dự án đang triển khai. Theo dự thảo thì tỷ lệ chênh lệch giữa tỉnh Quảng Nam và tỉnh Kon Tum có nhiều vị trí có tỷ lệ chênh lệch trên 50%, tỷ lệ chênh lệch cao nhất là 123%.

Do có sự chênh lệch nêu trên, nên Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo tham mưu UBND tỉnh có văn bản trả lời cho thành phố Đà Nẵng (Công văn số 6600/UBND-KTTH ngày 05/11/2019), tỉnh Quảng Ngãi (Công văn số 6287/UBND-KTTH ngày 21/10/2019) và tỉnh Kon Tum (Công văn số 6410/UBND-KTTH ngày 28/10/2019) biết điều chỉnh cho phù hợp; đồng thời UBND tỉnh đã có Báo cáo số 185/BC-UBND ngày 14/11/2019 báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc dự thảo bảng giá đất thời kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, trong đó có nội dung về giá đất giáp ranh tại khu vực giáp ranh các tỉnh, thành phố.

## 6.2. Giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh:

### a) Đối với đất ở:

- Quốc lộ 1: Các vị trí giáp ranh trên tuyến quốc lộ 1 hầu hết nằm trong giới hạn quy định. Các vị trí có tỷ lệ chênh lệch cao hơn quy định thì đều cách sông nên không tính giáp ranh như đoạn sông Tam Kỳ giữa phường Hòa Hương (Tam Kỳ) giáp với Tam Xuân 1 (Núi Thành), đoạn cầu Câu Lôu giữa xã Điện Phương (Điện Bàn) và thị trấn Nam Phước (Duy Xuyên), đoạn cầu Bà rén giữa thị trấn Nam Phước và xã Quế Xuân 1.

- Đường Thanh niên ven biển (ĐT 613B): Các vị trí giáp ranh dọc đường Thanh niên ven biển giữa Núi Thành - Tam Kỳ, Tam Kỳ - Thăng Bình đều có tỷ lệ chênh lệch cao hơn quy định (đặc biệt là tuyến Tam Thanh- Tam Tiến chênh lệch quá cao). Tuy nhiên theo văn bản giải trình số 1476/UBND-TNMT ngày 15/11/2019 của UBND huyện Núi Thành thì sau khi rà soát lại các thông tin giao dịch cũng như hiện trạng hạ tầng giao thông, các yếu tố sinh lợi khác, xét thấy: đường ĐT.613B (đường Thanh niên ven biển cũ) thuộc xã Tam Tiến là đường thâm nhập nhựa, có mặt cắt nhỏ hơn, không được đầu tư, nâng cấp, hiện tại đường đã bị xuống cấp thường xuất hiện các ổ gà, ngược lại đoạn qua xã Tam Thanh mặt đường rộng và được nâng cấp, duy tu sửa chữa nên nên đường tốt hơn rất nhiều; đất ở thuộc xã Tam Thanh là đất đã được phân lô quy hoạch hoàn chỉnh, thuộc quy hoạch khu quảng trường Biển Tam Thanh nên có nhiều thuận lợi hơn. Mặt khác, đoạn đường ĐT.613B qua xã Tam Tiến được kéo dài vào đến giáp xã Tam Hòa có điều

kiện phát triển không cao và tương đồng với nhau, khi nâng giá đoạn đầu tuyến để tương đồng với Tam Thanh sẽ kéo theo các đoạn còn lại trên tuyến không tương đồng do không có điểm chia cắt rõ rệt. Do vậy, UBND huyện Núi Thành giữ nguyên giá đất đã đề xuất là 2.100.000 đồng là phù hợp với thực trạng tại địa phương.

- Đường du lịch ven biển (ĐT 603B): Tỷ lệ chênh lệch giữa đoạn qua phường Điện Dương (Điện Bàn) và đoạn qua phường Cẩm An (Hội An) là 95%, mặc dù tỷ lệ chênh lệch này cao hơn quy định nhưng đã điều chỉnh rút ngắn so với tỷ lệ chênh lệch của bảng giá đất hiện hành. Nhận thấy, do các điều kiện kinh tế xã hội và điều kiện hạ tầng giữa hai địa phương có khác nhau (Hội An là phố cổ) nên tỷ lệ chênh lệch này là tương đối phù hợp.

- Tuyến ĐT 607A, 607B, 608: giữa Điện Bàn và Hội An có tỷ lệ chênh lệch rất lớn, tuy nhiên về phía Điện Bàn đang thực hiện dở dang công tác GPMB rút Thương Tín nên không điều chỉnh giá, trong khi đó về phía Hội An thì không bị tác động của yếu tố BT, GPMB nên giá sát thị trường. Do đó, tạm thời chấp nhận tỷ lệ này, khi hoàn thành công tác GPMB thì sẽ điều chỉnh giá đất phía Điện Bàn tăng lên phù hợp với Hội An.

- Tuyến đường Hồ Chí Minh: giữa Nam Giang và Đông Giang tỷ lệ chênh lệch vượt quy định, tuy nhiên tại vị trí giáp ranh này không có dân cư sinh sống; giáp ranh giữa Đông Giang và Tây Giang tỷ lệ chênh lệch tương đối phù hợp; giáp ranh giữa Phước Sơn và Nam Giang có tỷ lệ chênh lệch lớn, tuy nhiên do phía Phước Sơn là vách đá, vực thẳm, không có dân cư, còn phía bên Nam Giang địa hình bằng phẳng có dân cư sinh sống nên chênh lệch lớn cũng là phù hợp.

- Tuyến Quốc lộ 14B giữa Nam Giang và Đại Lộc tỷ lệ chênh lệch cũng vượt quy định, tuy nhiên bên Đại Lộc (xã Đại Sơn) là đồi núi không có dân cư, còn bên Nam Giang (thị trấn Thạnh Mỹ) dân cư sinh sống đông đúc nên chênh lệch lớn cũng là phù hợp.

- Đường Quốc lộ 40B (ĐT 616 cũ), Quốc lộ 14E, ĐT 609: tỷ lệ chênh lệch nằm trong giới hạn quy định.

#### b) Đối với đất nông nghiệp:

Theo quan điểm của UBND tỉnh và Hội đồng thẩm định bảng giá đất thì chỉ xem xét điều chỉnh giá đất nông nghiệp của TP Hội An cho phù hợp với thực tế và điều chỉnh nhẹ bảng giá đất nông nghiệp thị xã Điện Bàn cho tương thích với TP Hội An. Bảng giá đất nông nghiệp của các địa phương còn lại không điều chỉnh tăng, mặc dù giá đất nông nghiệp tại một số vị trí giáp ranh giữa các địa phương có tỷ lệ chênh lệch vượt mức quy định, nhưng tỷ lệ chênh lệch này đã được xem xét điều chỉnh từng bước ở những giai đoạn trước (Tam Kỳ, Thăng Bình, Quế Sơn, Phú Ninh, Núi Thành...) và được người sử dụng đất chấp nhận.

*(Có biểu giá đất giáp ranh đất ở và đất nông nghiệp kèm theo)*

## **V. ĐÁNH GIÁ SỰ TÁC ĐỘNG CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT:**

### **1. Sự tác động của bảng giá đất đến tình hình kinh tế, xã hội của tỉnh:**

- Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 tương đối phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, là cơ sở xây dựng khung lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất và thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo sự công bằng, hài hòa, tạo sự minh mạch giữa công tác quản lý Nhà nước về giá và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đồng thời giúp cho người sử dụng đất lựa chọn hình thức sử dụng đất (chuyên mục đích sử dụng đất trong hoặc ngoài hạn mức giao đất) cho phù hợp với điều kiện và khả năng tài chính của mình.

- Mặc dù bảng giá đất không áp dụng trực tiếp để bồi thường, GPMB nhưng là cơ sở để định giá đất cụ thể để bồi thường. Vì vậy, giá đất tiệm cận với giá thị trường sẽ đáp ứng được quyền lợi của người dân khi Nhà nước thu hồi đất, giảm tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

- Bảng giá đất tiệm cận với giá phổ biến thị trường sẽ tạo nguồn thu cho ngân sách; đảm bảo hài hòa về quyền và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; bảng giá đất tiệm cận với giá thị trường thì hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm phù hợp với quy định (nhỏ hơn 1,2) sẽ giảm thủ tục hành chính trong việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất (tại Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 05/9/2017 của UBND tỉnh đã ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường trong trường hợp giá đất cụ thể biến động tăng, giảm dưới 20% so với giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh).

### **2. Sự tác động của bảng giá đất đến môi trường đầu tư:**

#### **2.1. Thuận lợi:**

Bảng giá đất ở thời kỳ 2020-2024 được xây dựng theo giá đất thị trường, tuy nhiên bảng giá đất thương mại dịch vụ và bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ được quy định riêng, có xem xét tính kế thừa về giá đất của các giai đoạn trước đây (theo đó hệ số điều chỉnh giá đất cũng được quy định riêng), điều này không ảnh hưởng đến môi trường đầu tư của tỉnh, đồng thời giúp cho tổ chức sử dụng đất có thể dự liệu trước về số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cần phải trả, hoạch định được kế hoạch kinh doanh hoặc có trường hợp rà soát lại phạm vi diện tích đất thuê cho phù hợp với khả năng kinh doanh của mình.

#### **2.2. Khó khăn:**

- Hiện nay trên địa bàn tỉnh có một số dự án lớn đang triển khai thực hiện dở dang công tác BTGPMB, do đó việc áp dụng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trong giai đoạn chuyển tiếp rất khó khăn, phần nào ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của các dự án đầu tư.

- Đối với đất thương mại dịch vụ tại các khu vực xen cư, giá đất ở tăng, dẫn đến giá đất thương mại dịch vụ cũng tăng theo (giá đất thương mại, dịch vụ bằng

70% giá đất ở liền kề) ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư vào các dự án thương mại, dịch vụ trên địa bàn tỉnh.

- Quy định đối với các thửa đất Tthương mại dịch vụ có 2 mặt tiền trở lên áp dụng hệ số 1,1 (vị trí ngã ba) và 1,2 (vị trí ngã tư trở lên) nhân với giá đất của đường có giá cao hơn sẽ có sự bất cập, không công bằng giữa các đơn vị thuê đất trước và sau ngày 01/01/2020 (ngày Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 có hiệu lực áp dụng). Mặc khác, đối với những dự án có diện tích đất thương mại dịch vụ tương đối lớn, nằm ở vị trí ngã ba hoặc ngã tư phải áp dụng thêm hệ số (1,1 hoặc 1,2) cho cả khu đất thì số tiền thuê đất tăng lên rất nhiều nhưng thực tế nhà đầu tư không hưởng lợi nhiều từ vị trí khu đất (do khu đất có tường rào bao quanh).

### **3. Sự tác động của bảng giá đất đến việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai của người sử dụng đất:**

#### **3.1. Thuận lợi:**

- Bảng giá đất là cơ sở để xây dựng, hoàn thiện dữ liệu về đất đai, tạo điều kiện thực hiện việc thu chi các khoản tài chính về đất đai một cách minh bạch, chính xác.

#### **3.2. Khó khăn:**

- Bảng giá đất điều chỉnh tăng theo giá thị trường, nhất là những địa phương điều chỉnh tăng cao đột biến sẽ gây khó khăn cho người dân khi thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi chuyển mục đích, chuyển nhượng, tách thửa (theo phản ánh của Lãnh đạo UBND các xã, phường, thị trấn thì hiện nay việc tách thửa đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương còn tồn đọng rất nhiều mà nguyên nhân là do giá đất cao người dân không có tiền nộp);

- Bảng giá đất tăng cao cũng gây khó khăn cho các doanh nghiệp, đồng thời làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm hàng hóa, dịch vụ; đối với các dự án đang triển khai công tác bồi thường, GPMB dở dang (đã ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để áp dụng bồi thường) thì sẽ xảy ra trường hợp so bì giữa người đi trước và người đi sau trong cùng 01 dự án.

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua./.

#### **Nơi nhận:**

- TT Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- CPVP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KTN, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT . CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Đã ký**

**Trần Đình Tùng**

## GIÁ ĐẤT Ở GIÁP RANH Ở MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG

(Kèm theo Báo cáo số: 195 /BC-UBND ngày 03 / 12 /2019 của UBND tỉnh Quảng Nam)

TT	KHU VỰC GIÁP RANH	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng)		Tỷ lệ (%)	Giải trình
<b>1</b>	<b><u>Quốc lộ 1A</u></b>				
a	TP Tam Kỳ - Huyện Núi Thành	P.Hòa Hương	Tam Xuân 1		
	Năm 2015	13.200.000	3.360.000	<b>293</b>	
	<b>Năm 2020</b>	17.000.000	6.000.000	<b>183</b>	Cách sông
b	TP Tam Kỳ - Huyện Phú Ninh	P. Tân Thạnh	Tam Đàn		
	Năm 2015	6.800.000	4.800.000	<b>42</b>	
	<b>Năm 2020</b>	12.000.000	10.000.000	20	
c	Huyện Thăng Bình - Huyện Phú Ninh	Bình An	Tam An		
	Năm 2015	3.360.000	3.360.000	-	
	<b>Năm 2020</b>	5.500.000	5.600.000	2	
d	Huyện Thăng Bình - Huyện Quế Sơn	Bình Nguyên	Hương An		
	Năm 2015	4.596.000	5.544.000	21	
	<b>Năm 2020</b>	7.000.000	6.000.000	17	
	Huyện Quế Sơn - Huyện Duy Xuyên	TTNam Phước	Quế Xuân 1		
	Năm 2015	3.025.000	5.040.000	<b>67</b>	
	<b>Năm 2020</b>	3.550.000	5.040.000	42	Cách sông
e	Huyện Duy Xuyên - Huyện Điện Bàn	TTNam Phước	Điện Phương		
-	Tại Cầu Câu Lâu (cũ)				
	Năm 2015	2.530.000	1.596.000	<b>59</b>	
	<b>Năm 2020</b>	3.100.000	4.850.000	56	Cách sông
-	Tại Cầu Câu Lâu (mới)				
	Năm 2015	946.000	1.596.000	69	
	<b>Năm 2020</b>	3.100.000	1.960.000	58	Cách sông
-	Tuyến Nam Phước - Điện Phong	TTNam Phước	Điện Phong		
	Năm 2015	900.000	1.596.000	77	
	<b>Năm 2020</b>	1.290.000	1.840.000	43	Phía Nam Phước là đất ở đô thị, phía Điện Phong là đất ở nông thôn, nên tỷ lệ này là tương đối phù hợp.
<b>2</b>	<b><u>Đường thanh niên ven biển</u></b>				
a	TP Tam Kỳ - Huyện Núi Thành	Tam Thanh	Tam Tiến		
	Năm 2015	7.800.000	2.004.000	<b>289</b>	
	<b>Năm 2020</b>	11.350.000	2.100.000	440	Bên phía Tam Kỳ gần khu vực bãi tắm Tam Thanh, hạ tầng mới được đầu tư nâng cấp, bên Tam Tiến hạ tầng đã xuống cấp.
b	TP Tam Kỳ - Huyện Thăng Bình	Tam Thanh	Bình Nam		
	Năm 2015	2.400.000	1.200.000	<b>100</b>	
	<b>Năm 2020</b>	4.000.000	1.300.000	<b>208</b>	Phía Tam Thanh hạ tầng tốt hơn phía Bình Nam
c	Huyện Thăng Bình - Huyện Duy Xuyên	Bình Dương	Duy Hải		
	Năm 2015	780.000	481.000	<b>62</b>	
	<b>Năm 2020</b>	780.000	594.000	<b>31</b>	
<b>3</b>	<b><u>Đường du lịch ven biển (ĐT603B)</u></b>				
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Dương	P.Cẩm An		
	Năm 2015	6.396.000	13.546.400	112	
	<b>Năm 2020</b>	8.190.000	16.000.000	95	Tỷ lệ chênh lệch đã được rút ngắn hơn so với năm 2019, nhưng vẫn còn vượt mức quy định

<b>4</b>	<b><u>Quốc lộ 40B</u></b>				
	Huyện Phú Ninh - TP Tam Kỳ	Tam Thái	Trường Xuân		
	Năm 2015	3.180.000	3.200.000	0,6	
	<b>Năm 2020</b>	4.250.000	4.200.000	1,2	
	Huyện Phú Ninh - Huyện Tiên Phước	Tam Dân	Tiên Thọ		
	Năm 2015	840.000	252.000	<b>233</b>	
	<b>Năm 2020</b>	1.700.000	1.500.000	13	
<b>5</b>	<b><u>Quốc lộ 14E</u></b>				
	Huyện Thăng Bình - Huyện Hiệp Đức	Bình Lãnh	Bình Lâm		
	Năm 2015	756.000	744.000	2	
	<b>Năm 2020</b>	1.400.000	1.100.000	27	
	Huyện Hiệp Đức - Huyện Phước Sơn	Sông Trà	Phước Hiệp		
	Năm 2015	96.000	96.000	-	
	<b>Năm 2020</b>	96.000	100.000	4	Cách suối, nơi giáp ranh không có đất ở
<b>6</b>	<b><u>Đường ĐT 611B</u></b>				
	Huyện Quế Sơn - Huyện Hiệp Đức	Quế An	Quế Thọ		
	Năm 2015	792.000	528.000	<b>50</b>	
	<b>Năm 2020</b>	1.500.000	528.000	<b>184</b>	Giáp ranh là đất ruộng, phía Quế Thọ không có dân cư sinh sống
<b>7</b>	<b><u>Đường ĐT 608</u></b>				
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Nam Đông	Thanh Hà		
	Năm 2015	5.004.000	15.045.000	201	
	<b>Năm 2020</b>	5.130.000	18.800.000	266	Bên Hội An không GPMB, phía Điện Bàn mới vừa GPMB xong nên phải nâng từ từ, hơn nữa nếu nâng lên bằng HA thì sẽ quá chênh lệch so với đoạn ĐT 607B đang GPMB
<b>8</b>	<b><u>Đường ĐT 607B</u></b>				
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Nam Đông	Thanh Hà		
	Năm 2015	3.504.000	7.021.000	<b>100</b>	
	<b>Năm 2020</b>	4.030.000	8.800.000	<b>118</b>	Đang GPMB nút Thương tín
<b>9</b>	<b><u>Đường ĐT 607A</u></b>				
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Nam Đông	Thanh Hà		
	Năm 2015	5.004.000	7.021.000	40	
	<b>Năm 2020</b>	5.750.000	8.800.000	53	Hội An là phố cổ nên giá cao hơn là phù hợp
<b>10</b>	<b><u>Đường ĐT 609</u></b>				
	Huyện Điện Bàn - Huyện Đại Lộc	Điện Hồng	TT Ái Nghĩa		
	Năm 2015	3.996.000	4.500.000	13	
	<b>Năm 2020</b>	4.850.000	6.720.000	39	Mức chênh lệch này tương đối hợp lý
<b>11</b>	<b><u>Đường Hồ Chí Minh</u></b>				
a	Huyện Nam Giang - huyện Đông Giang	TT Thanh Mỹ	Mà Cooi		
	Năm 2015	396.000	145.000	173	
	<b>Năm 2020</b>	400.000	180.000	122	Hai bên nơi giáp ranh không có dân cư, không có đất ở



b	Huyện Đông Giang - Huyện Tây Giang	TT Prao	A Vương		
	Năm 2015	231.000	145.000	59	
	<b>Năm 2020</b>	235.000	180.000	31	
c	Huyện Phước Sơn - Huyện Nam Giang	Phước Xuân	Cà Dy		Nơi giáp ranh không có dân cư, đất ở. Xa hơn về 2 bên, Phước Sơn: Vách đá, vực thẳm. Nam Giang: Có dân cư sinh sống, địa hình bằng phẳng
	Năm 2015	70.000	160.000	129	
	<b>Năm 2020</b>	70.000	160.000	129	
<b>12</b>	<b><u>Quốc lộ 14B</u></b>				
	Huyện Nam Giang - Huyện Đại Lộc	TT Thạnh Mỹ	Đại Sơn		Tại nơi giáp ranh, bên Đại Lộc không có dân cư còn bên Nam Giang có dân cư sinh sống, có lưới điện hạ thế.
	Năm 2015	700.000	150.450	365	
	<b>Năm 2020</b>	1.000.000	165.000	506	
<b>13</b>	<b><u>Đường ĐT 610B (ĐH20)</u></b>				
	Thị xã Điện Bàn - Huyện Duy Xuyên	Điện Phong	Nam Phước		Tỷ lệ chênh lệch đã được rút ngắn hơn so với năm 2019.
	Năm 2015	1.596.000	900.000	77	
	<b>Năm 2020</b>	1.840.000	1.290.000	43	

	40	12000
0,6	32	9600
0,6	24	7200
	500	600
0,8	40	8000
0,8	50	10000
0,6	30	6000
0,6		

1596

hv

adv

adv

0,96909

## GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP GIÁP RANH Ở MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG

(Kèm theo Báo cáo số: 195/BC-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam)

TT	KHU VỰC GIÁP RANH	đất trồng lúa nước và cây hằng năm khác (VT 1)			Đất trồng cây lâu năm (VT 1)			đất nuôi trồng thủy sản (VT 1)			Đất rừng sản xuất (VT 1)		
				Tỷ lệ (%)			Tỷ lệ (%)			Tỷ lệ (%)			Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b><u>Quốc lộ 1A</u></b>												
a	TP Tam Kỳ - Huyện Núi Thành	P.Hòa Hương	Tam Xuân 1		P.Hòa Hương	Tam Xuân 1		P.Hòa Hương	Tam Xuân 1		P.Hòa Hương	Tam Xuân 1	
	Năm 2015	55.000	48.000	<b>15</b>	58.000	50.000	<b>16</b>	58.000	36.000	<b>61</b>	-	26.000	
	<b>Năm 2020</b>	55.000	48.000	<b>15</b>	58.000	50.000	<b>16</b>	58.000	36.000	<b>61</b>	-	26.000	
b	TP Tam Kỳ - Huyện Phú Ninh	P. Tân Thạnh	Tam Đàn		P. Tân Thạnh	Tam Đàn		P. Tân Thạnh	Tam Đàn		P. Tân Thạnh	Tam Đàn	
	Năm 2015	55.000	45.000	<b>22</b>	58.000	45.000	<b>29</b>	58.000	46.000	<b>26</b>	42.000	28.000	<b>50</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	48.000	<b>15</b>	58.000	48.000	<b>21</b>	58.000	49.000	<b>18</b>	42.000	28.000	<b>50</b>
c	Huyện Thăng Bình - Huyện Phú Ninh	Bình An	Tam An		Bình An	Tam An		Bình An	Tam An		Bình An	Tam An	
	Năm 2015	40.000	45.000	<b>13</b>	36.000	45.000	<b>25</b>	32.000	46.000	<b>44</b>	18.000	28.000	<b>56</b>
	<b>Năm 2020</b>	40.000	48.000	<b>20</b>	36.000	48.000	<b>33</b>	32.000	49.000	<b>53</b>	18.000	28.000	<b>56</b>
d	Huyện Thăng Bình - Huyện Quế Sơn	Bình Nguyên	Hương An		Bình Nguyên	Hương An		Bình Nguyên	Hương An		Bình Nguyên	Hương An	
	Năm 2015	40.000	40.000	-	36.000	40.000	<b>11</b>	32.000	35.000	<b>9</b>	18.000	10.000	<b>80</b>
	<b>Năm 2020</b>	40.000	40.000	-	36.000	40.000	<b>11</b>	32.000	35.000	<b>9</b>	18.000	10.000	<b>80</b>
	Huyện Quế Sơn - Huyện Duy Xuyên	TTNam Phước	Quế Xuân 1		TTNam Phước	Quế Xuân 1		TTNam Phước	Quế Xuân 1		TTNam Phước	Quế Xuân 1	
	Năm 2015	36.000	40.000	<b>11</b>	42.000	40.000	<b>5</b>	-	35.000		-	10.000	
	<b>Năm 2020</b>	36.000	40.000	<b>11</b>	42.000	40.000	<b>5</b>	-	35.000		-	10.000	
e	Huyện Duy Xuyên - Huyện Điện Bàn	TTNam Phước	Điện Phương		TTNam Phước	Điện Phương		TTNam Phước	Điện Phương		TTNam Phước	Điện Phương	
	Năm 2015	36.000	48.000	<b>33</b>	42.000	50.000	<b>19</b>	-	45.000		-	-	
	<b>Năm 2020</b>	36.000	55.000	<b>53</b>	42.000	58.000	<b>38</b>	-	52.000		-	-	
-	Tuyến Nam Phước - Điện Phong	TTNam Phước	Điện Phong		TTNam Phước	Điện Phong		TTNam Phước	Điện Phong		TTNam Phước	Điện Phong	
	Năm 2015	36.000	48.000	<b>33</b>	42.000	50.000	<b>19</b>	-	45.000		-	-	
	<b>Năm 2020</b>	36.000	55.000	<b>53</b>	42.000	58.000	<b>38</b>	-	52.000		-	-	

<b>2</b>	<b><u>Đường thanh niên ven biển</u></b>												
a	TP Tam Kỳ - Huyện Núi Thành	Tam Thanh	Tam Tiến		Tam Thanh	Tam Tiến		Tam Thanh	Tam Tiến		Tam Thanh	Tam Tiến	
	Năm 2015	55.000	36.000	<b>53</b>	58.000	38.000	<b>53</b>	58.000	36.000	<b>61</b>	42.000	24.000	<b>75</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	36.000	<b>53</b>	58.000	<b>38.000</b>	<b>53</b>	58.000	36.000	<b>61</b>	42.000	24.000	<b>75</b>
b	TP Tam Kỳ - Huyện Thăng Bình	Tam Thanh	Bình Nam		Tam Thanh	Bình Nam		Tam Thanh	Bình Nam		Tam Thanh	Bình Nam	
	Năm 2015	55.000	37.000	<b>49</b>	58.000	35.000	<b>66</b>	58.000	28.000	<b>107</b>	42.000	18.000	<b>133</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	37.000	<b>49</b>	58.000	<b>35.000</b>	<b>66</b>	58.000	28.000	<b>107</b>	42.000	18.000	<b>133</b>
c	Huyện Thăng Bình - Huyện Duy Xuyên	Bình Dương	Duy Hải		Bình Dương	Duy Hải		Bình Dương	Duy Hải		Bình Dương	Duy Hải	
	Năm 2015	37.000	30.000	<b>23</b>	35.000	35.000	-	28.000	26.000	<b>8</b>	18.000	18.000	-
	<b>Năm 2020</b>	37.000	30.000	<b>23</b>	35.000	<b>35.000</b>	-	28.000	26.001	<b>8</b>	18.000	18.000	-
<b>3</b>	<b><u>Đường du lịch ven biển</u></b>												
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Dương	P.Cẩm An		Điện Dương	P.Cẩm An		Điện Dương	P.Cẩm An		Điện Dương	P.Cẩm An	
	Năm 2015	48.000	76.000	<b>58</b>	50.000	85.000	<b>70</b>	45.000	85.000	<b>89</b>	30.000	40.000	<b>33</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	90.000	<b>64</b>	58.000	100.000	<b>72</b>	52.000	100.000	<b>92</b>	35.000	45.000	<b>29</b>
<b>4</b>	<b><u>Đường ĐT 616</u></b>												
	Huyện Phú Ninh - TP Tam Kỳ	Tam Thái	Trường Xuân		Tam Thái	Trường Xuân		Tam Thái	Trường Xuân		Tam Thái	Trường Xuân	
	Năm 2015	38.000	55.000	<b>45</b>	37.000	58.000	<b>57</b>	38.000	58.000	<b>53</b>	20.000	42.000	<b>110</b>
	<b>Năm 2020</b>	48.000	55.000	<b>15</b>	48.000	<b>58.000</b>	<b>21</b>	49.000	58.000	<b>18</b>	28.000	42.000	<b>50</b>
	Huyện Phú Ninh - Huyện Tiên Phước	Tam Dân	Tiên Thọ		Tam Dân	Tiên Thọ		Tam Dân	Tiên Thọ		Tam Dân	Tiên Thọ	
	Năm 2015	38.000	17.000	<b>124</b>	37.000	16.000	<b>131</b>	38.000	16.000	<b>138</b>	20.000	7.000	<b>186</b>
	<b>Năm 2020</b>	46.000	17.000	<b>171</b>	46.000	<b>16.000</b>	<b>188</b>	47.000	16.000	<b>194</b>	28.000	7.000	<b>300</b>
<b>5</b>	<b><u>Quốc lộ 14E</u></b>												
	Huyện Thăng Bình - Huyện Hiệp Đức	Bình Lãnh	Bình Lâm		Bình Lãnh	Bình Lâm		Bình Lãnh	Bình Lâm		Bình Lãnh	Bình Lâm	
	Năm 2015	28.000	18.000	<b>56</b>	26.000	17.000	<b>53</b>	25.000	13.000	<b>92</b>	18.000	5.000	<b>260</b>
	<b>Năm 2020</b>	28.000	18.000	<b>56</b>	26.000	17.000	<b>53</b>	25.000	13.000	<b>92</b>	18.000	5.000	<b>260</b>
	Huyện Hiệp Đức - Huyện Phước Sơn	Sông Trà	Phước Hiệp		Sông Trà	Phước Hiệp		Sông Trà	Phước Hiệp		Sông Trà	Phước Hiệp	
	Năm 2015	16.000	13.000	<b>23</b>	17.000	10.000	<b>70</b>	13.000	13.000	-	5.000	7.000	<b>40</b>

	<b>Năm 2020</b>	16.000	13.000	<b>23</b>	17.000	10.000	<b>70</b>	13.000	13.000	-	5.000	7.000	<b>40</b>
<b>6</b>	<b><u>Đường ĐT 611B</u></b>												
	Huyện Quế Sơn - Huyện Hiệp Đức	Quế An	Quế Thọ		Quế An	Quế Thọ		Quế An	Quế Thọ		Quế An	Quế Thọ	
	Năm 2015	35.000	18.000	<b>94</b>	32.000	17.000	<b>88</b>	32.000	13.000	<b>146</b>	10.000	5.000	<b>100</b>
	<b>Năm 2020</b>	35.000	18.000	<b>94</b>	32.000	17.000	<b>88</b>	32.000	13.000	<b>146</b>	10.000	5.000	<b>100</b>
<b>7</b>	<b><u>Đường ĐT 608</u></b>												
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà	
	Năm 2015	48.000	76.000	<b>58</b>	50.000	85.000	<b>70</b>	45.000	85.000	<b>89</b>	30.000	40.000	<b>33</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	90.000	<b>64</b>	58.000	100.000	<b>72</b>	52.000	100.000	<b>92</b>	35.000	45.000	<b>29</b>
<b>8</b>	<b><u>Đường ĐT 607B</u></b>												
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà	
	Năm 2015	48.000	76.000	<b>58</b>	50.000	85.000	<b>70</b>	45.000	85.000	<b>89</b>	30.000	40.000	<b>33</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	90.000	<b>64</b>	58.000	100.000	<b>72</b>	52.000	100.000	<b>92</b>	35.000	45.000	<b>29</b>
<b>9</b>	<b><u>Đường ĐT 607A</u></b>												
	Huyện Điện Bàn - TP Hội An	Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà		Điện Nam Đông	Thanh Hà	
	Năm 2015	48.000	76.000	<b>58</b>	50.000	85.000	<b>70</b>	45.000	85.000	<b>89</b>	30.000	40.000	<b>33</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	90.000	<b>64</b>	58.000	100.000	<b>72</b>	52.000	100.000	<b>92</b>	35.000	45.000	<b>29</b>
<b>10</b>	<b><u>Đường ĐT 609</u></b>												
	Huyện Điện Bàn - Huyện Đại Lộc	Điện Hồng	TT Ái Nghĩa		Điện Hồng	TT Ái Nghĩa		Điện Hồng	TT Ái Nghĩa		Điện Hồng	TT Ái Nghĩa	
	Năm 2015	48.000	35.000	<b>37</b>	50.000	35.000	<b>43</b>	45.000	-		30.000	10.000	<b>200</b>
	<b>Năm 2020</b>	55.000	42.000	<b>31</b>	58.000	42.000	<b>38</b>	52.000	-		35.000	12.000	<b>192</b>
<b>11</b>	<b><u>Đường Hồ Chí Minh</u></b>												
a	Huyện Nam Giang - huyện Đông Giang	TT Thạnh Mỹ	Mà Cooi		TT Thạnh Mỹ	Mà Cooi		TT Thạnh Mỹ	Mà Cooi		TT Thạnh Mỹ	Mà Cooi	
	Năm 2015	17.000	20.000	<b>18</b>	13.000	13.500	<b>4</b>	13.000	16.000	<b>23</b>	9.000	11.500	<b>28</b>
	<b>Năm 2020</b>	17.000	20.000	<b>18</b>	13.000	13.500	<b>4</b>	13.000	16.000	<b>23</b>	9.000	11.500	<b>28</b>
b	Huyện Đông Giang - Huyện Tây Giang	TT Prao	A Vương		TT Prao	A Vương		TT Prao	A Vương		TT Prao	A Vương	
	Năm 2015	20.000	19.000	<b>0,1</b>	13.500	13.000	<b>4</b>	16.000	16.500	<b>3</b>	11.500	10.500	<b>10</b>
	<b>Năm 2020</b>	20.000	19.000	<b>0,1</b>	13.500	13.000	<b>4</b>	16.000	16.500	<b>3</b>	11.500	10.500	<b>10</b>

c	Huyện Phước Sơn - Huyện Nam Giang	Phước Xuân	Cà Dy		Phước Xuân	Cà Dy		Phước Xuân	Cà Dy		Phước Xuân	Cà Dy	
	Năm 2015	13.000	17.000	<b>31</b>	10.000	13.000	<b>30</b>	13.000	13.000	-	7.000	9.000	<b>29</b>
	<b>Năm 2020</b>	13.000	17.000	<b>31</b>	10.000	13.000	<b>30</b>	13.000	13.000	-	7.000	9.000	<b>29</b>
<b>12</b>	<b><u>Quốc lộ 14B</u></b>												
	Huyện Nam Giang - Huyện Đại Lộc	TT Thạnh Mỹ	Đại Sơn		TT Thạnh Mỹ	Đại Sơn		TT Thạnh Mỹ	Đại Sơn		TT Thạnh Mỹ	Đại Sơn	
	Năm 2015	17.000	25.000	<b>47</b>	13.000	28.000	<b>115</b>	13.000	-		9.000	8.000	<b>13</b>
	<b>Năm 2020</b>	17.000	30.000	<b>76</b>	13.000	34.000	<b>162</b>	13.000	-		9.000	10.000	<b>11</b>
<b>13</b>	<b><u>Đường ĐT 610B (ĐH20)</u></b>												
	Thị xã Điện Bàn - Huyện Duy Xuyên	Điện Phong	Nam Phước		Điện Phong	Nam Phước		Điện Phong	Nam Phước		Điện Phong	Nam Phước	
	Năm 2015	48.000	36.000	<b>33</b>	50.000	42.000	<b>19</b>	45.000	-		-	-	
	<b>Năm 2020</b>	55.000	36.000	<b>53</b>	58.000	42.000	<b>38</b>	52.000	-		-	-	