

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định điều chỉnh Bảng giá các loại đất
giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật 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

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của
Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh uỷ tại Kết luận số 1025-
KL/TU ngày 09/10/2024;

Theo đề nghị của Quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ
trình số 393/TTr-STNMT ngày 16 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định và Bảng giá các
loại đất điều chỉnh giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng:**

- Điều chỉnh Quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên
địa bàn tỉnh Lâm Đồng.
- Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn
thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn
thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

4. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

5. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

6. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

7. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

8. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

9. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

10. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

11. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.

12. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

13. Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quyết định này theo quy định.

2. Trong quá trình thực hiện, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc thường xuyên rà soát Bảng giá các loại đất trên địa bàn để xây dựng phương án điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo trình tự, thủ tục quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành


1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 17 tháng 10 năm 2024.

2. Quyết định này được áp dụng từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Đối với những hồ sơ phát sinh trước ngày ban hành Quyết định này, nhưng chưa xác định nghĩa vụ tài chính thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này).

3. Quyết định này thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, cụ thể:

a) Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

b) Quyết định số 16/2021/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn thành phố Bảo Lộc, huyện Đạ Huoai, huyện Đạ Tẻh và huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. 

Nơi nhận: 

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Vụ Pháp chế Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH đơn vị tỉnh Lâm Đồng;
- Ủy ban MTTQ tỉnh Lâm Đồng;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Báo Lâm Đồng, Đài PT-TH tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Lâm Đồng;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- LĐVP;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Trung tâm Tích hợp dữ liệu và Chuyên đổi số;
- Lưu: VT, TH₂, ĐC, ĐC₁.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Hồng Thái

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



QUY ĐỊNH

Điều chỉnh Bảng giá các loại đất

giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

(Ban hành kèm theo Quyết định số34/2024/QĐ-UBND

Ngày...17 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này quy định bảng giá đất và xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.
- Bảng giá đất này được sử dụng để làm căn cứ thực hiện trong các trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.
- Giá các loại đất quy định tại Quyết định này được sử dụng làm cơ sở xác định giá đất cụ thể theo Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quyết định này, một số từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Khu đất là phần diện tích đất của một hay nhiều thửa đất (lô đất) liền kề nhau của cùng một chủ sử dụng đất.
- Đường, phố có tên đường là các con đường có tên gọi (Đường hoặc Phố đã được đặt tên theo quy định) nằm trong danh mục Bảng giá đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị.
- Đường hẻm là các đoạn đường "Hẻm" nằm trong danh mục Bảng giá đất ở tại đô thị hoặc là các con đường, đoạn đường (có hoặc chưa có tên gọi) chưa được đưa vào trong danh mục Bảng giá đất ở tại đô thị, được tính toán, xác định giá đất theo Hệ số vị trí 2, 3, 4.

4. Đường chính là các con đường, đoạn đường nằm trong danh mục Bảng giá đất ở tại đô thị có giá đất áp dụng để làm cơ sở tính toán, xác định giá đất theo Hệ số vị trí của thửa đất (lô đất), khu đất thuộc các vị trí 2, 3, 4.

5. Bề rộng hẻm được xác định tại đoạn có bề rộng nhỏ nhất (không bao gồm phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) của đường hẻm tính từ đường chính đi theo đường hẻm vào đến thửa đất (lô đất), khu đất xác định giá.

6. Chiều sâu là phần diện tích tính từ mặt tiếp giáp đường của thửa đất (lô đất), khu đất vào đến cuối thửa đất (lô đất), khu đất đó.

Điều 4. Nguyên tắc xác định giá các loại đất

Đối với đất ở và đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sau khi điều chỉnh theo các tỷ lệ và hệ số không được thấp hơn giá đất nông nghiệp tại cùng vị trí, cùng khu vực.

Chương II GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 5. Giá nhóm đất nông nghiệp

1. Giá nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện, thành phố Bảo Lộc và Đà Lạt quy định tại các Bảng giá đất, gồm các loại sau đây:

- a) Giá đất trồng cây hằng năm.
- b) Giá đất trồng cây lâu năm.
- c) Giá đất nuôi trồng thủy sản.
- d) Giá đất nông nghiệp khác.

đ) Giá đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn, khu quy hoạch đất ở đô thị thuộc thị trấn.

- e) Giá đất rừng sản xuất.
- g) Giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

2. Phân vị trí đối với nhóm đất nông nghiệp:

a) Tại đô thị, gồm: các Phường thuộc địa bàn thành phố Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt và thị trấn thuộc địa bàn các huyện.

Chia làm ba (03) vị trí:

- Vị trí 1: Diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất có mặt tiếp giáp với các đường, phố có tên đường và các đoạn đường trong Khu quy hoạch dân cư, Khu công nghiệp nằm trong danh mục của Bảng giá đất ở tại đô thị.

- Vị trí 2: Diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất có mặt tiếp giáp với các đường, đoạn đường không thuộc Vị trí 1 hoặc có mặt tiếp giáp với đường hẻm, có các điều kiện: Cự ly tính từ thửa đất (lô đất), khu đất đi theo đường giao thông bộ đến mép lộ giới hoặc mép đường của đường, phố có tên đường, đường chính lân cận gần nhất trong phạm vi 300m; bề rộng của đoạn đường có thửa đất (lô đất), khu đất từ 3 mét trở lên.

- Vị trí 3: Các vị trí còn lại.

b) Tại nông thôn, gồm: các xã thuộc địa bàn thành phố Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt và các huyện;

Chia làm ba (03) vị trí:

- Vị trí 1: Diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất có cự ly tính từ thửa đất (lô đất), khu đất đi theo đường giao thông bộ đến mép lộ giới của Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện trong phạm vi 500 mét.

- Vị trí 2: Diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất có cự ly tính từ thửa đất (lô đất), khu đất đi theo đường giao thông bộ đến mép lộ giới của quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện từ trên 500 mét đến 1.000 mét; hoặc có cự ly tính từ thửa đất (lô đất), khu đất đi theo đường giao thông bộ đến mép lộ giới hoặc mép đường của đường xã trong phạm vi 500 mét.

- Vị trí 3: Các vị trí còn lại.

3. Xác định giá đất nông nghiệp trong trường hợp có nhiều cách xác định vị trí khác nhau:

Đối với trường hợp diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất có nhiều cách xác định vị trí khác nhau thì ưu tiên cách xác định có vị trí cao nhất (theo thứ tự giảm dần từ Vị trí 1 đến Vị trí 3).

Điều 6. Giá đất ở tại nông thôn

1. Giá đất ở tại nông thôn trên địa bàn các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc quy định tại các Bảng giá đất là mức giá chuẩn (chưa bao gồm các tỷ lệ và các hệ số điều chỉnh) của thửa đất (lô đất), khu đất có mặt tiếp giáp với đường, đoạn đường trong danh mục của Bảng giá.

2. Xác định giá đất ở tại nông thôn:

Giá đất ở tại nông thôn được xác định bằng mức giá chuẩn (giá đất của đường, đoạn đường có trong danh mục Bảng giá đất ở tại nông thôn), nhân (x) với tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu và các hệ số, gồm: K_{DH} , K_{TL} , K_{GR} (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất = Giá chuẩn x K_{DH} x K_{TL} x K_{GR} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

Trong đó:

a) Các hệ số điều chỉnh (K_{DH} , K_{TL} , K_{GR}): Áp dụng tương tự như đối với đất ở tại đô thị.

b) Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu:

Những thửa đất (lô đất) hoặc khu đất có mặt tiếp giáp với các trục đường giao thông chính (gồm: Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và các đoạn đường giao thông nông thôn đã được nâng cấp, mở rộng mà có sự tham gia đóng góp kinh phí của người dân) có chiều sâu trên 40m thì được áp dụng tính toán theo quy định như sau:

- Phần diện tích có chiều sâu tính từ lộ giới hoặc mép đường của đường giao thông chính vào đến 40 mét, giá đất tính bằng 100% giá đất quy định;

- Phần diện tích tiếp theo có chiều sâu trên 40 mét đến 100 mét, giá đất tính bằng 70% so với giá đất quy định;

- Phần diện tích tiếp theo có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét; giá đất tính bằng 60% so với giá đất quy định;

- Phần diện tích tiếp theo có chiều sâu trên 300 mét tính bằng giá đất Khu vực II đất ở nông thôn (theo giá của đoạn đường của Khu vực II lân cận gần nhất), nhưng tối đa không cao hơn giá đất của phần diện tích có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét.

3. Xử lý các trường hợp cụ thể đối với đất ở tại nông thôn:

Đối với trường hợp thửa đất (lô đất), khu đất tiếp giáp với nhiều đường giao thông khác nhau (tức là có 2, 3, 4 mặt tiền) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) để xác định giá đất theo nguyên tắc giá cao nhất, hoặc xây dựng phương án giá gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh đối với các trường hợp đặc biệt (thực hiện tương tự như đối với đất ở tại đô thị quy định tại Điểm a, khoản 6 Điều 7 Quy định này).

Việc xác định giá đất đối với các trường hợp trên đây được áp dụng điều chỉnh theo các hệ số và tỷ lệ chiều sâu của trục đường giao thông tính giá đất đối với thửa đất (lô đất), khu đất theo quy định tại khoản 2 Điều này (nếu có điều kiện tương ứng).

Điều 7. Giá đất ở tại đô thị

1. Giá đất ở tại đô thị trên địa bàn các huyện, thành phố Bảo Lộc và Đà Lạt quy định tại các Bảng giá đất là mức giá chuẩn của Vị trí 1 (chưa bao gồm các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh) của thửa đất (lô đất), khu đất có mặt tiếp giáp với đường, phố trong danh mục của Bảng giá.

2. Phần vị trí đối với đất ở tại đô thị:

Chia làm bốn (04) vị trí:

a) Vị trí 1: Diện tích của các thửa đất (lô đất) hoặc khu đất có mặt tiếp giáp với đường, phố (mặt tiền đường).

b) Vị trí 2, 3 và 4: Diện tích của các thửa đất (lô đất) hoặc khu đất có mặt tiếp giáp với đường hẻm.

3. Phân loại đường hẻm:

a) Hẻm cấp A là các hẻm trải nhựa, bê tông, xi măng, đá chẻ.

b) Hẻm cấp B là các đường hẻm còn lại (không bao gồm hẻm bậc cấp).

c) Hẻm bậc cấp là các hẻm có từ 02 bậc cấp trở lên mà xe ô tô không lưu thông được.

4. Xác định giá đất ở tại đô thị theo vị trí:

a) Giá đất của Vị trí 1 (mặt tiền đường, phố) được xác định bằng mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, phố có trong danh mục Bảng giá đất ở tại đô thị), nhân (x) với các hệ số (nếu có các điều kiện tương ứng), gồm: Hệ số địa hình (K_{DH}), Hệ số thuận lợi (K_{TL}), Hệ số giáp ranh (K_{GR}), theo công thức sau:

$$\text{Giá đất Vị trí 1} = \text{Giá chuẩn Vị trí 1} \times K_{DH} \times K_{TL} \times K_{GR}.$$

b) Giá đất Vị trí 2, 3, 4 được tính bằng Hệ số vị trí (K_{VT}) theo mức giá chuẩn Vị trí 1 của đường, phố (giá đất của đường, phố có trong danh mục Bảng giá đất ở tại đô thị) thông với đường hẻm đó, nhân (x) với các hệ số (nếu có các điều kiện tương ứng), gồm: Hệ số địa hình (K_{DH}), Hệ số thuận lợi (K_{TL}), Hệ số giáp ranh (K_{GR}), theo công thức sau:

$$\text{Giá đất Vị trí 2, 3, 4} = \text{Giá chuẩn Vị trí 1} \times K_{DH} \times K_{TL} \times K_{GR} \times K_{VT}.$$

Việc xác định giá đất Vị trí 2, 3, 4 theo công thức trên đây chỉ áp dụng đối với các con đường, đoạn đường (có hoặc chưa có tên gọi) không nằm trong danh mục của các Bảng giá đất ở tại đô thị.

5. Các hệ số điều chỉnh để xác định giá đất theo vị trí:

a) Hệ số địa hình (K_{DH}): Thửa đất (lô đất), khu đất (bao gồm tất cả các trường hợp trên đất có hoặc chưa có công trình xây dựng, như: nhà ở, công trình kiến trúc,...) có địa hình cao hoặc thấp hơn so với mặt đường mà thửa đất (lô đất), khu đất đó tiếp giáp tính giá đất (được xác định theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xác định giá đất) thì áp dụng Hệ số địa hình (K_{DH}) theo bảng sau:

Địa hình thực tế chênh lệch so với mặt đường	Hệ số điều chỉnh về địa hình (K_{DH})
- Từ 1 mét đến 3 mét	0,9
- Trên 3 mét	0,8

Trường hợp thửa đất (lô đất), khu đất có địa hình dốc hoặc thực tế có các phần diện tích có địa hình chênh lệch khác nhau so với mặt đường thì việc xác định địa hình chênh lệch so với mặt đường để áp dụng hệ số điều chỉnh về địa hình (K_{DH}) tính theo bình quân cộng giữa chênh lệch thấp nhất và chênh lệch cao nhất so với mặt đường.

b) Hệ số thuận lợi (K_{TL}): Thửa đất (lô đất), khu đất có vị trí thuận lợi (có từ 2 mặt tiền trở lên) thì căn cứ vào vị trí của thửa đất (lô đất) để áp dụng hệ số thuận lợi sử dụng (K_{TL}) theo bảng sau:

Vị trí của thửa đất (lô đất), khu đất	Hệ số điều chỉnh thuận lợi (K_{TL})
Có 2 mặt tiền trở lên, trong đó có 02 mặt tiếp giáp với 02 đường, phố có tên đường trong danh mục bảng giá đất	1,20
Có 2 mặt tiền trở lên, trong đó chỉ có 01 mặt tiếp giáp với đường, phố có tên đường trong danh mục bảng giá đất	1,15

c) Hệ số giáp ranh (K_{GR}): Thửa đất (lô đất), khu đất ở khu vực giáp ranh giữa các đoạn đường có mức giá khác nhau, thì diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất nằm trên đoạn đường có giá đất cao hơn được giữ nguyên mức giá, còn diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất giáp ranh thuộc đoạn đường có mức giá thấp hơn (trong phạm vi đến 100 mét tính từ điểm giáp ranh) phải điều chỉnh giá tăng lên theo Hệ số giáp ranh (K_{GR}) tối đa không quá 1,2 lần, nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất ở đoạn đường có mức giá thấp sau khi điều chỉnh không được cao hơn giá đất ở đoạn đường có mức giá cao.

d) Hệ số vị trí (K_{VT}): Áp dụng để tính giá đất đối với diện tích của các thửa đất (lô đất), khu đất thuộc Vị trí 2, 3, 4, được quy định như sau:

- Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất), khu đất thuộc đường hẻm, với các tiêu chuẩn sau:

+ Bề rộng hẻm trên 5m: Hệ số vị trí (K_{VT}) áp dụng để xác định giá đất trong trường hợp hẻm rộng trên 5m không phân biệt Hẻm cấp A hay B:

Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất (lô đất), khu đất	Hệ số vị trí (K_{VT})
- Đến 100 mét	0,75
- Từ trên 100 mét đến 200 mét	0,70
- Từ trên 200 mét đến 300 mét	0,65
- Trên 300 mét	0,55

+ Bề rộng hẻm từ 3 mét đến 5 mét:

Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất (lô đất), khu đất	Hệ số vị trí (K_{VT}) đối với hẻm cấp A	Hệ số vị trí (K_{VT}) đối với hẻm cấp B
- Đến 100 mét	0,70	0,49
- Từ trên 100 mét đến 200 mét	0,60	0,42
- Từ trên 200 mét đến 300 mét	0,50	0,35
- Trên 300 mét	0,45	0,315

- Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất), khu đất thuộc đường hẻm, với các tiêu chuẩn sau:

+ Bề rộng hẻm từ 2 mét đến dưới 3 mét:

Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất (lô đất), khu đất	Hệ số vị trí (K_{VT}) đối với hẻm cấp A	Hệ số vị trí (K_{VT}) đối với hẻm cấp B
- Đến 100 mét	0,50	0,35
- Từ trên 100 mét đến 200 mét	0,40	0,28
- Từ trên 200 mét đến 300 mét	0,35	0,245
- Trên 300 mét	0,30	0,21

+ Bề rộng hẻm dưới 2 mét:

Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất (lô đất), khu đất	Hệ số vị trí (K_{VT}) đối với hẻm cấp A	Hệ số vị trí (K_{VT}) đối với hẻm cấp B
- Đến 100 mét	0,40	0,28
- Từ trên 100 mét đến 200 mét	0,35	0,245
- Từ trên 200 mét đến 300 mét	0,30	0,21
- Trên 300 mét	0,25	0,175

- Vị trí 4: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất), khu đất thuộc đường hẻm phải xây dựng bậc cấp để đi lại. Hệ số vị trí (K_{VT}) áp dụng để xác định giá đất đối với các thửa đất (lô đất) trong trường hợp này được tính bằng 50% hệ số của các đường hẻm cấp B có bề rộng và cự ly tương ứng.

6. Xử lý các trường hợp cụ thể đối với đất ở tại đô thị

a) Đối với trường hợp thửa đất (lô đất), khu đất tiếp giáp với nhiều đường, phố khác nhau (tức là có 2, 3, 4 mặt tiền), thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất), khu đất đó để xác định giá theo đường, phố có giá đất cao nhất (đã bao gồm cả các hệ số điều chỉnh tương ứng).

Trường hợp theo hiện trạng thực tế (bao gồm cả những trường hợp xác định trước và sau khi có quy hoạch) mà thửa đất (lô đất), khu đất đó không sử dụng được đường, phố có giá cao nhất thì xác định theo đường, phố có giá đất (đã bao gồm có cả các hệ số điều chỉnh tương ứng) theo thứ tự thấp hơn tiếp theo. Trường hợp đặc biệt (không xác định được theo nguyên tắc giá cao nhất) thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

b) Đối với thửa đất (lô đất), khu đất nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường, phố), thì giá đất được xác định theo đường, phố mà theo đó cho kết quả giá đất của thửa đất (lô đất), khu đất là cao nhất (đã bao gồm có cả các hệ số điều chỉnh tương ứng). Trường hợp đặc biệt (không xác định được theo nguyên tắc giá cao nhất) thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 8. Bảng giá đất phi nông nghiệp (không phải đất ở)

1. Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được xác định theo từng loại đất và được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với giá đất ở đã bao gồm có cả các hệ số điều chỉnh theo các điều kiện tương ứng (trừ Hệ số địa hình K_{DH}) và theo nguyên tắc quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Loại đất	Tỷ lệ
a) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.	Bằng 100% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
b) Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:	
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp đối với trường hợp sử dụng ổn định lâu dài.	Bằng 100% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp đối với trường hợp sử dụng có thời hạn:	
+ Đất thuộc nhóm thương mại dịch vụ, gồm: đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh,	Bằng 70% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng

dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất).	khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
+ Đất không thuộc nhóm thương mại dịch vụ (trừ đất cho hoạt động khoáng sản)	Bằng 65% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
- Đất cho hoạt động khoáng sản	Bằng 70% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
c) Đất sử dụng vào mục đích công cộng	Bằng 50% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
<p>Riêng đối với diện tích sử dụng có mục đích kinh doanh hoặc nằm trong các dự án có mục đích kinh doanh thì giá đất của phần diện tích đất đó được xác định theo từng loại và tỷ lệ tương ứng như quy định với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại Điểm b nêu trên.</p>	
<p>d) Đối với diện tích đất phi nông nghiệp trong các dự án nông nghiệp, lâm nghiệp: Giá đất được xác định cho từng vị trí đất cụ thể trong dự án theo từng mục đích sử dụng, theo loại đất và tỷ lệ tương ứng như quy định với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại Điểm b nêu trên.</p>	
e) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:	
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng có sử dụng kết hợp vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	Bằng 35% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng còn lại	Áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản cùng vị trí, cùng khu vực
f) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	Bằng 35% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

<p>g) Đất phi nông nghiệp khác (gồm: đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở).</p>	<p>Bằng 30% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.</p>
---	---

3. Xử lý các trường hợp cụ thể:

a) Đối với thửa đất (lô đất) hoặc khu đất tiếp giáp với nhiều đường, phố khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất, khu đất có 2, 3, 4 mặt tiền) hoặc nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường, phố) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) hoặc khu đất để xác định giá đất theo nguyên tắc giá cao nhất (thực hiện tương tự như đối với đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị quy định tại khoản 3 Điều 6, khoản 6 Điều 7 Quy định này).

Trường hợp đặc biệt (không xác định được theo nguyên tắc giá cao nhất, hoặc còn có ý kiến khác nhau từ người sử dụng đất, quản lý đất về việc xác định giá đất) thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

b) Đối với trường hợp thửa đất (lô đất) hoặc khu đất có chiều sâu trên 200m thì căn cứ vào lộ giới (đối với đường có lộ giới) hoặc mép đường (đối với đường không có lộ giới) mà thửa đất (lô đất) hoặc khu đất tiếp giáp để áp dụng tính toán theo quy định như sau:

- Phần diện tích có chiều sâu tính từ lộ giới hoặc mép đường vào đến 200 mét: Giá đất tính bằng 100% giá đất quy định;

- Phần diện tích tiếp theo của thửa đất (lô đất), khu đất có chiều sâu trên 200 mét đến 300 mét: Giá đất tính bằng 95% so với giá đất quy định;

- Phần diện tích tiếp theo của thửa đất (lô đất), khu đất có chiều sâu trên 300 mét đến 400 mét: Giá đất tính bằng 90% so với giá đất quy định;

- Phần diện tích tiếp theo của thửa đất (lô đất), khu đất có chiều sâu trên 400 mét đến 500 mét: Giá đất tính bằng 85% so với giá đất quy định;

- Phần diện tích tiếp theo của thửa đất (lô đất), khu đất có chiều sâu trên 500 mét: Giá đất tính bằng 80% so với giá đất quy định.

Điều 9. Bảng giá đối với nhóm đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật Đất đai, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá của loại đất

cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất liền kề hoặc lân cận gần nhất có cùng vị trí.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Hàng năm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo các phòng Tài nguyên và Môi trường theo dõi, cập nhật, xây dựng phương án giá đất điều chỉnh, bổ sung trong các trường hợp cần thiết, kịp thời báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

Điều 11. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp đã có Quyết định phê duyệt giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành:

1. Trường hợp đã có thông báo của Cơ quan Thuế về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thì tiếp tục thực hiện theo thông báo của Cơ quan Thuế, trường hợp quá thời gian nộp tiền theo thông báo của Cơ quan Thuế thì phải nộp một khoản tiền chậm nộp theo quy định.

2. Trường hợp chưa có thông báo của Cơ quan Thuế về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhưng quyết định phê duyệt giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính còn hiệu lực thi hành thì không áp dụng, không điều chỉnh theo Quy định này, trường hợp quyết định phê duyệt giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính hết hiệu lực thi hành thì việc xác định lại giá được áp dụng theo Quy định này.

Điều 12. Điều khoản thi hành

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, Thủ trưởng các Sở, ngành có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có văn bản báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết hoặc sửa đổi bổ sung cho phù hợp./.
