

Số: 82/2025/NQ-HĐND

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Ban hành Quy định Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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 quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét Tờ trình số 9830/TTr-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Dự thảo Nghị quyết Quy định bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn; Báo cáo số 327/BC-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thuyết minh, giải trình và hoàn thiện dự thảo nghị quyết; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết Quy định bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định pháp luật; thường xuyên rà soát, kiểm tra giá đất các vị trí, khu vực trên địa bàn (đặc biệt các khu vực có nhiều dự án ngoài ngân sách) để quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc cho từng khu vực, vị trí được kịp thời, đúng quy định theo khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Bãi bỏ toàn bộ các Nghị quyết sau đây:

a) Nghị quyết số 167/2020/NQ-HĐND ngày 21 tháng 01 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng thông qua bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

b) Nghị quyết số 227/2021/NQ-HĐND ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng thông qua điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 tại địa bàn thành phố Bảo Lộc, huyện Đạ Huoai, huyện Đạ Tẻh và huyện Cát Tiên.

c) Nghị quyết số 377/2024/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng về Sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc và các huyện: Đức Trọng, Di Linh, Lâm Hà, Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

d) Nghị quyết số 85/2019/NQ-HĐND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Thuận về thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

đ) Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông thông qua Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

e) Nghị quyết số 14/2023/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông.



g) Nghị quyết số 36/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng về bổ sung giá của một số loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng để áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng khóa X, Kỳ họp thứ 8 (kỳ họp chuyên đề) thông qua ngày 30 tháng 12 năm 2025.

Nơi nhận: *nl*

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng: Quốc hội, Chính phủ;
- Các Bộ: TC, NN và MT, TP;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- UBND tỉnh;
- BTT UBMTTQVN tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh Khóa X;
- Các sở, ban, ngành, tổ chức CT-XH cấp tỉnh;
- TT.HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Lâm Đồng;
- Trung tâm hạ tầng và công nghệ số tỉnh;
- Trung tâm LTLS tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Trang Thông tin điện tử cơ quan (đăng tải);
- Lưu: VT, HSKH.



CHỦ TỊCH

Lưu Văn Trung





QUY ĐỊNH

**Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01
năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 82/2025/NQ-HĐND)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.
- Quy định này quy định nguyên tắc tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất.
- Bảng giá đất tại Quy định này là một trong các căn cứ để thực hiện việc xác định giá đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai đã được Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025.
- Giá các loại đất tại Quy định này được sử dụng làm cơ sở để xây dựng 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 được hoạt động 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 Quy định này, một số từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Lô đất** bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.
- Khu đất cần định giá** là tập hợp các thửa đất trong cùng một khu vực, dự án có sử dụng đất cần định giá, được áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính của tổ chức khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. *Đường hẻm, đường nhánh* là các đường, đoạn đường được gọi là “Hẻm”, “Nhánh” đã được đưa vào trong danh mục của Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp, hoặc là các đường, đoạn đường chưa được đưa vào danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp.

4. *Hẻm cấp A, hẻm cấp B và hẻm bậc cấp* là các đường, đoạn đường không nằm trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp, được tính toán, xác định giá đất theo Hệ số vị trí 2, 3, 4.

5. *Đường chính* được hiểu là các đường, đoạn đường nằm trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp để tính toán, xác định giá đất cho các Hẻm cấp A, hẻm cấp B và hẻm bậc cấp.

6. *Bề rộng của đường hẻm, đường nhánh* 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, đường nhánh đi theo đường bộ vào đến thửa đất, lô đất, khu đất xác định giá.

7. *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 (nếu thửa đất, lô đất, khu đất có nhiều cách xác định vị trí khác nhau, hoặc có 2, 3, 4 mặt tiền thì xác định chiều sâu theo đường, đoạn đường có giá cao nhất theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 4 và khoản 1, khoản 2 Điều 11 Quy định này); chiều sâu được tính toán, xác định theo Bản đồ hiện trạng và tính theo đường chiếu vuông góc tại điểm tiếp giáp với đường vào đến cuối thửa đất, lô đất, khu đất.

8. *Đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở* được hiểu là phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong phạm vi quy hoạch đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

9. *Ủy ban nhân dân cấp xã, địa bàn cấp xã* là các cụm từ viết tắt Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu hoặc viết tắt địa bàn các xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh Lâm Đồng.

10. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích của thửa đất, lô đất, khu đất.

Điều 4. Nguyên tắc xác định giá các loại đất theo vị trí

1. 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 điều chỉnh theo quy định không được thấp hơn giá đất nông nghiệp tại chính vị trí đất ở, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) đó.

2. Trường hợp các thửa đất, lô đất, khu đất có nhiều cách xác định vị trí khác nhau thì xác định theo vị trí có giá cao nhất.

Chương II GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1 NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 5. Bảng giá nhóm đất nông nghiệp

Bảng giá nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (theo Phụ lục đính kèm), gồm các loại sau đây:

1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác).
2. Giá đất trồng cây lâu năm.
3. Giá đất rừng sản xuất.
4. Giá đất nuôi trồng thủy sản.
5. Giá đất làm muối.
6. Giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.
7. Giá đất chăn nuôi tập trung.
8. Giá đất nông nghiệp khác.
9. Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở.

Điều 6. Tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí và xác định giá đất theo vị trí đối với nhóm đất nông nghiệp

1. Vị trí 1: Thửa đất, khu đất tiếp giáp Quốc lộ, đường Tỉnh, và các đường có trong danh mục Bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Vị trí 2: Thửa đất, khu đất không thuộc Vị trí 1; tiếp giáp với đường xã, hoặc tiếp giáp với đường hẻm, đường nhánh đầu nối với Quốc lộ, đường Tỉnh, đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, có các điều kiện: bề rộng của đường hẻm, đường nhánh từ trên 3m trở lên; cự ly đi theo đường hẻm, đường nhánh vào đến thửa đất, khu đất xác định giá trong phạm vi 300m.

3. Vị trí 3: Thửa đất, khu đất không thuộc Vị trí 1, Vị trí 2; tiếp giáp với các đường, đoạn đường còn lại trong danh mục bảng giá đất ở có bề rộng trên 3m trở lên, hoặc tiếp giáp với đường hẻm, đường nhánh đầu nối với Quốc lộ, đường Tỉnh, đường xã, đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị



quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, có các điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b dưới đây:

a) Bề rộng của đường hẻm, đường nhánh từ trên 3m trở lên; cự ly đi theo đường hẻm, đường nhánh vào đến thửa đất, khu đất xác định giá từ trên 300m đến 1000m (đối với đường hẻm, đường nhánh đầu nối với Quốc lộ, đường Tỉnh và các đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh), trong phạm vi 300m (đối với đường hẻm, đường nhánh đầu nối với đường xã).

b) Bề rộng của đường hẻm, đường nhánh từ 2m đến 3m; cự ly đi theo đường hẻm, đường nhánh vào đến thửa đất, khu đất xác định giá trong phạm vi 100m.

4. Vị trí 4: Các vị trí còn lại.

5. Giá đất Vị trí 1, 2, 3, 4 của các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp được xác định theo từng loại đất trên địa bàn cấp xã (theo Bảng giá tại Phụ lục đính kèm Quy định này).

Mục 2

NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 7. Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp

Giá đất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng quy định tại các Bảng giá đất (theo Phụ lục đính kèm) là mức giá chuẩn của Vị trí 1 (giá đất chưa bao gồm các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh theo các điều kiện tương ứng); gồm các loại sau đây:

1. Giá đất ở.

2. Giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.

3. Giá đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê.

4. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

5. Đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất phi nông nghiệp khác.

6. Đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng.

7. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt.

8. Đất có mặt nước chuyên dùng.

Điều 8. Tiêu chí xác định vị trí, số lượng vị trí đối với nhóm đất phi nông nghiệp

1. Vị trí 1: Thửa đất, lô đất, khu đất tiếp giáp với các đường, đoạn đường (mặt tiền đường) nằm trong danh mục của Bảng giá thuộc nhóm đất phi nông nghiệp tại Phụ lục đính kèm Quy định này.

2. Vị trí 2, 3 và 4: Thửa đất, lô đất, khu đất không thuộc Vị trí 1, tiếp giáp với các đường, đoạn đường không nằm trong danh mục của Bảng giá thuộc nhóm đất phi nông nghiệp tại Phụ lục đính kèm Quy định này (dưới đây được gọi chung là đường hẻm), được xác định như sau:

a) Vị trí 2: Thửa đất, lô đất, khu đất tiếp giáp đường hẻm có bề rộng từ 3m trở lên.

b) Vị trí 3: Thửa đất, lô đất, khu đất tiếp giáp đường hẻm có bề rộng dưới 3m.

c) Vị trí 4: Thửa đất, lô đất, khu đất tiếp giáp đường hẻm không lưu thông được bằng các phương tiện xe cơ giới, phải xây dựng các bậc cấp để đi lại.

Điều 9. Xác định giá đất theo vị trí đối với nhóm đất phi nông nghiệp

1. Đối với đất ở:

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

Giá đất Vị trí 1 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{GR} x K_{DH} x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

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, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thông với đường hẻm đó, nhân (x) với các hệ số, gồm: Hệ số giáp ranh (K_{GR}), Hệ số địa hình (K_{DH}), Hệ số thuận lợi (K_{TL}) và Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 2, 3, 4 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{VT} x K_{GR} x K_{DH} x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

2. Đối với đất thương mại, dịch vụ; đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản:

a) Giá đất của Vị trí 1 (mặt tiền đường) được xác định bằng mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, đoạn đường có trong danh mục Bảng giá), nhân (x) Hệ số thuận lợi (K_{TL}) và Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 1 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

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, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thông với đường hẻm đó, nhân (x) với Hệ số thuận lợi (K_{TL}) và Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 2, 3, 4 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{VT} x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

3. Đối với đất phi nông nghiệp còn lại:

a) Giá đất Vị trí 1 (mặt tiền đường) được xác định bằng mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thương mại, dịch vụ, hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp), nhân (x) với Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu và Tỷ lệ (%) điều chỉnh mức giá đối với từng loại đất (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 1 = Giá chuẩn Vị trí 1 x Tỷ lệ (%) điều chỉnh mức giá đối với từng loại đất (tại Bảng giá đất theo Phụ lục đính kèm Quy định này), nhân (x) Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

b) Giá đất Vị trí 2, 3, 4 được tính bằng Hệ số vị trí (K_{VT}) theo mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thương mại, dịch vụ, hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) thông với đường hẻm đó, nhân (x) với Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu và Tỷ lệ (%) điều chỉnh mức giá đối với từng loại đất (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 2, 3, 4 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{VT} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh mức giá đối với từng loại đất (tại Bảng giá đất theo Phụ lục đính kèm Quy định này), nhân (x) Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

Điều 10. Các hệ số và tỷ lệ % điều chỉnh để xác định giá đất theo vị trí

1. Hệ số giáp ranh (K_{GR}): Thừa đất, lô đất của hộ gia đình, cá nhân nằm ở khu vực giáp ranh giữa các đoạn đường có mức giá khác nhau, thì thừa đất, lô đất nằm trên đoạn đường có giá đất cao hơn được giữ nguyên mức giá, còn thừa đất, lô đất nằm ở vị trí giáp ranh, có một phần hoặc toàn bộ mặt tiếp giáp đường (nằm trong phạm vi đến 50 mét tính từ điểm giáp ranh) thuộc đoạn đường có mức giá thấp hơn phải điều chỉnh giá tăng lên theo Hệ số giáp ranh (K_{GR}) 1,2 lần, nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất ở sau khi điều chỉnh theo hệ số giáp ranh này không được cao hơn hoặc bằng giá đất ở đoạn đường có mức giá cao, nếu bằng hoặc cao hơn thì điều chỉnh Hệ số giáp ranh (K_{GR}) giảm dần theo tỷ lệ 1% (một phần trăm)/lần giảm.

2. Hệ số địa hình ($K_{ĐH}$): Thừa đất, lô đất của hộ gia đình, cá nhân (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 đó tiếp giáp (được xác định theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xác định giá đất) thì áp dụng Hệ số địa hình ($K_{ĐH}$) theo bảng sau:

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

Trường hợp thửa đất, lô 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 ($K_{ĐH}$) tính theo bình quân cộng giữa chênh lệch thấp nhất và chênh lệch cao nhất so với mặt đường.

3. 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, khu 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, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất	1,20
- Có 2 mặt tiền trở lên, trong đó chỉ có 01 mặt tiếp giáp với đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất	1,15

4. Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu

a) Đối với đất phi nông nghiệp (thửa đất, lô đất của hộ gia đình, cá nhân):

Phần diện tích của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu tính từ lộ giới hoặc mép đường vào đến 30 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 30 mét đến 50 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 50, giá đất tính bằng 70% so với giá đất quy định.

b) Đối với đất phi nông nghiệp các trường hợp còn lại:



Phần diện tích của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu tính từ lộ giới hoặc mép đường vào đến 100 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 100 mét đến 300 mét, giá đất tính bằng 80% 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 500 mét, giá đất tính bằng 60% 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 50% so với giá đất quy định.

5) Phân loại đường hẻm và hệ số (K_{VT})

a) Phân loại đường hẻm:

Hẻm cấp A là các hẻm trải nhựa, bê tông, xi măng, đá chẻ (không bao gồm hẻm bậc cấp);

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

Hẻm bậc cấp là các hẻm phải xây dựng các bậc cấp, không lưu thông đi lại được bằng các phương tiện xe cơ giới.

b) Hệ số vị trí (K_{VT}): Áp dụng để tính giá đất đối với các thửa đất, lô đất, khu đất thuộc Vị trí 2, 3, 4 (tiếp giáp với các đường, đoạn đường không nằm trong danh mục của Bảng giá đất). Hệ số này cũng được áp dụng trong trường hợp xác định giá đất theo nguyên tắc cao hơn quy định tại khoản 3 Điều 11 Quy định này đối với các thửa đất, lô đất, khu đất nằm ở vị trí thuộc “Các đoạn đường còn lại” trong danh mục tại các Bảng giá đất (Phụ lục đính kèm).

Hệ số vị trí (K_{VT}), được quy định như sau:

Vị trí, Bề rộng, Cự ly	Hệ số vị trí (K_{VT})	
	Hẻm cấp A	Hẻm cấp B
1. Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất, lô đất, khu đất thuộc đường hẻm, với các tiêu chuẩn sau:		
1.1. Bề rộng hẻm trên 5m:		
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất đến 100 mét.	0,80	0,75
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét.	0,75	0,70

- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét.	0,70	0,65
1.2. 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 đến 100 mét	0,70	0,65
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét	0,65	0,60
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét	0,60	0,55
2. Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất, lô đất, khu đất thuộc đường hẻm, với các tiêu chuẩn sau:		
2.1. 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 đến 100 mét	0,60	0,55
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét	0,55	0,50
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét	0,50	0,45
2.2. 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 đến 100 mét	0,50	0,45
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét	0,45	0,40
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét	0,40	0,35
3. 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.		



Điều 11. Xử lý các trường hợp cụ thể

1. 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, đoạn có giá đất cao nhất (đã bao gồm có cả các hệ số và tỷ lệ % 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, đoạn đường có giá cao nhất thì xác định theo đường, đoạn đường có giá đất (đã bao gồm có cả các hệ số và tỷ lệ % điều chỉnh tương ứng) theo thứ tự thấp hơn tiếp theo.

2. Đối với thửa đất, lô đất, khu đất nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường, đoạn đường khác nhau) và thuộc trường hợp được xác định giá đất theo Hệ số vị trí 2, 3, 4 thì giá đất được xác định theo đường, đoạn đường mà theo đó cho kết quả giá đất của thửa đất, lô đất, khu đất đó là cao nhất (đã bao gồm có cả các hệ số và tỷ lệ % điều chỉnh tương ứng).

3. Đối với thửa đất, lô đất, khu đất nằm ở vị trí thuộc “Các đoạn đường còn lại” trong danh mục tại các Bảng giá đất (Phụ lục đính kèm), thì áp dụng thêm quy định về việc xác định giá đất theo Hệ số vị trí (K_{VT}) quy định tại điểm b khoản 5 Điều 10 Quy định này, nếu có mức giá cao hơn thì áp dụng theo kết quả tính toán xác định giá đất theo Hệ số vị trí.

4. Đối với các thửa đất, lô đất, khu đất được điều chỉnh giá đất theo chiều sâu quy định tại khoản 4 Điều 10 Quy định này; trường hợp các phần diện tích tiếp theo của thửa đất, lô đất, khu đất đó có tiếp giáp đường, sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ chiều sâu mà có giá đất thấp hơn giá đất tính theo đoạn đường mà phần diện tích đất đó tiếp giáp (đã bao gồm có cả các hệ số và tỷ lệ % điều chỉnh tương ứng) thì tính theo giá đất của đoạn đường mà phần diện tích đó tiếp giáp.

5. Đối với giá đất tại các khu quy hoạch tái định cư:

a) Trường hợp đã hoàn tất việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đã có trong Bảng giá đất thì áp dụng theo danh mục bảng giá đó; trường hợp phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện xây dựng phương án giá, trình Sở Nông nghiệp và Môi trường, Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình phê duyệt theo quy định.

b) Trường hợp khu quy hoạch tái định cư chưa xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, giá đất được xác định tính bằng (=) giá đất theo bảng giá của đường, đoạn đường chưa có đầu tư về hạ tầng theo Bản đồ phân lô chi tiết của dự án khu quy hoạch tái định cư được phê duyệt (giá đất được xác định theo quy định tại Điều 8, khoản 1 Điều 9 và nguyên tắc giá cao nhất quy định tại Điều 11 Quy định này), cộng (+) chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án khu quy hoạch tái định cư phân bổ cho $1m^2$ đất ở của dự án; trong đó: đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ

tầng kỹ thuật được xác định theo quyết toán chi phí đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nếu tại thời điểm thu hồi đất chưa phê duyệt quyết toán thì mức giá đất tái định cư trong phương án bố trí tái định cư được niêm yết và thông báo đến người có đất bị thu hồi là tính theo dự toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, sau khi quyết toán được duyệt thì người được giao đất tái định cư thực hiện nộp tiền sử dụng đất tính theo chi phí đầu tư quyết toán được duyệt để được cấp quyền sử dụng đất. Giá đất tái định cư xác định theo quy định tại Khoản này được ghi trong Quyết định giao đất tái định cư.

Mục 3

NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 12. Giá nhóm đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê, 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, cùng vị trí của cùng tuyến đường, đoạn đường, cùng địa bàn cấp xã.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Hàng năm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện theo dõi, cập nhật, tổng hợp các thông tin dữ liệu liên quan đến bảng giá đất; trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung toàn bộ bảng giá đất, thì có văn bản báo cáo gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để xây dựng dự án, tổ chức thực hiện trình thẩm định, trình phê duyệt theo trình tự quy định.

2. Trường hợp chỉ điều chỉnh do thay đổi địa danh tên gọi của các tuyến đường, đoạn đường, hoặc chỉ điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất một số tuyến đường, đoạn đường do có biến động giá đất trên thị trường, do được đầu tư nâng cấp, cải tạo về hạ tầng kỹ thuật, thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của cùng khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo Phòng, ban, đơn vị có liên quan khảo sát, xây dựng phương án giá đất, kịp thời báo cáo về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, trình thẩm định, trình phê duyệt theo trình tự quy định.

Điều 14. 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, thực hiện như sau:

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 15. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình thực hiện các nội dung tại Quy định này, nếu có các nội dung được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại các văn bản quy định chi tiết thi hành thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

2. 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 xã, phường, đặc khu có văn bản báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết, hoặc trình Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.