

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định về nguyên tắc, phương pháp  
xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ về việc Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng tại Tờ trình số 148 /TTr-STNMT ngày 14 tháng 3 năm 2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này bản “Quy định về nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành Quy định về nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

**Điều 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt; Thủ trưởng các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /- *Handwritten signature*

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra văn bản);
- TT Tỉnh ủy, TTHĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH đơn vị tỉnh Lâm Đồng;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Sở Tư pháp;
- Đài PTTH và Báo Lâm Đồng;
- Như điều 3;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Trung tâm lưu trữ tỉnh;
- LĐ và CV VP UBND tỉnh;
- Trung tâm tin học tỉnh;
- Lưu: VT, TC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Tiến**

**QUY ĐỊNH**

**Về nguyên tắc, phương pháp xác định  
giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 09 /2014/QĐ-UBND  
ngày 27 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)*

---

**Chương I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng điều chỉnh**

Quy định này quy định về nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

**Điều 2. Phạm vi áp dụng**

1. Quy định này áp dụng để:

- a) Xây dựng bảng giá các loại đất để công bố trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;
- b) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- c) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34, Điều 35 Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- đ) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp Nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;
- g) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- h) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì giá khởi điểm để đấu giá được xác định trên cơ sở áp dụng nguyên tắc, phương pháp trong quy định này và giá đất trong các quyết định Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, công bố và do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

3. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

### **Điều 3. Quy định chung về việc xác định giá đất**

1. Giá đất sau khi điều chỉnh tại Quy định này, phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Không được thấp hơn mức giá tối thiểu, không cao hơn mức giá tối đa quy định trong khung giá tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ (trừ các trường hợp xác định lại giá đất cho phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường được quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ)

- Đối với đất ở (bao gồm đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn) và đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giá đất sau khi điều chỉnh theo các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh tương ứng theo quy định tại Quy định này không được thấp hơn giá đất nông nghiệp cùng vị trí, cùng khu vực trong Bảng giá đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố.

2. Nguyên tắc giá cao nhất trong Quy định này được xác định như sau: Nếu một đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường phố, đường giao thông) hoặc một thửa đất (lô đất) tiếp giáp hoặc thông với nhiều trục đường khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất có 2 mặt tiền trở lên) thì việc xác định giá đất được tính toán theo giá đất của đường (đoạn đường) có giá cao nhất mà hẻm đó thông đến hoặc thửa đất tiếp giáp.

## **Chương II XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở**

### **Điều 4. Nguyên tắc chung**

1. Các con đường, đoạn đường (có hoặc chưa có tên gọi) có bề rộng đoạn nhỏ nhất của mặt đường trên 5 mét, đều phải xây dựng giá đất và đưa vào danh mục của Bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố (trừ các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 6 Quy định này).

Đối với các con đường, đoạn đường (có hoặc chưa có tên gọi) không nằm trong danh mục của Bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố được gọi chung là hẻm. Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo

rà soát, thực hiện việc xây dựng giá đất đối với các con đường, đoạn đường này, trình bổ sung đưa vào trong danh mục của Bảng giá cho phù hợp với thực tế.

2. Giá đất ở được quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố tại thời điểm 01/01 hàng năm là mức giá chuẩn của vị trí 1 (chưa bao gồm các tỷ lệ và các hệ số điều chỉnh) của thửa đất (lô đất) có một mặt tiếp giáp với đường phố hoặc đường giao thông.

3. Giá đất của các vị trí được xác định trên cơ sở mức giá chuẩn của vị trí 1 nhân (x) với tỷ lệ và hệ số điều chỉnh tương ứng trong Quy định này, bao gồm:

- Các hệ số điều chỉnh giá đất: Hệ số vị trí ( $K_{VT}$ ), Hệ số địa hình ( $K_{ĐH}$ ), Hệ số thuận lợi sử dụng ( $K_{TL}$ ), Hệ số giáp ranh ( $K_{GR}$ ) và Hệ số điều chỉnh theo giá thị trường ( $K_{TT}$ ).

- Các tỷ lệ điều chỉnh giá đất: Tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất (lô đất), Tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo cấp hẻm.

Một thửa đất (lô đất) có thể áp dụng một hoặc tất cả các hệ số và tỷ lệ điều chỉnh trên đây, nếu có các điều kiện tương ứng.

4. Những quy định tại Điều 5 và Điều 6 của Quy định này không áp dụng đối với đất ở tại nông thôn.

Riêng đối với trường hợp thửa đất (lô đất) ở tại nông thôn có mặt tiếp giáp với các trục đường giao thông (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, bao gồm cả những 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 tại Điểm b Khoản 1 Điều 6 Quy định này.

5. Đối với các trường hợp thửa đất (lô đất) đã được cấp Giấy chứng nhận, Quyết định giao đất, Quyết định hoặc Hợp đồng cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà trên những giấy tờ đó đã ghi cụ thể đường phố, đường giao thông của thửa đất (lô đất), thì xác định giá đất theo tên đường phố, đường giao thông đã ghi trong giấy tờ nêu trên hoặc theo vị trí thực tế của thửa đất (lô đất), nhưng phải tuân theo nguyên tắc giá cao nhất quy định tại Khoản 2, Điều 3, Quyết định này.

## **Điều 5. Phân loại đường hẻm và xác định vị trí thửa đất (lô đất)**

1. Phân loại đường hẻm:

- Hẻm cấp A: là các hẻm có trải nhựa, bê tông, xi măng, đá chẻ.
- Hẻm cấp B: là các đường hẻm còn lại.
- Hẻm bậc cấp: là các hẻm có từ 02 bậc cấp trở lên mà xe ô tô, mô tô không lưu hành được.

2. Xác định vị trí:

a) Vị trí 1 là những thửa đất (lô đất) có mặt tiếp giáp với đường phố, đường giao thông nằm trong danh mục của Bảng giá đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố hàng năm (mặt tiền đường).

b) Vị trí 2, 3 và 4 là những thửa đất (lô đất) trong hẻm thuộc khu vực đô thị. Giá đất của những đường hẻm được tính bằng hệ số vị trí ( $K_{VT}$ ) theo giá đất mặt tiền của con đường (đoạn đường) quy định trong Bảng giá đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố hàng năm thông với đường hẻm đó.

Trường hợp một đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường phố, đường giao thông), thì căn cứ vào vị trí thực tế để xác định giá đất của thửa đất (lô đất), nhưng phải tuân theo nguyên tắc giá cao nhất quy định tại Khoản 2, Điều 3, Quyết định này.

### **Điều 6. Xác định giá đất theo vị trí**

1. Vị trí 1: Giá đất của vị trí 1 (mặt tiền đường) được xác định bằng mức giá chuẩn của vị trí 1 nhân với tỷ lệ và hệ số điều chỉnh tương ứng theo nguyên tắc quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này.

Xử lý về một số trường hợp cụ thể đối với diện tích đất ở thuộc vị trí 1 như sau:

a) Đối với đất ở tại đô thị:

- Không áp dụng tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất (lô đất). Quy định này cũng được áp dụng cho cả những thửa đất (lô đất) trong hẻm nêu tại Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

- Trường hợp thửa đất (lô đất) tiếp giáp với nhiều đường phố, đường giao thông khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất có từ 2 mặt tiền trở lên) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) đó để xác định giá đất, nhưng phải tuân theo nguyên tắc giá cao nhất quy định tại khoản 2, Điều 3, Quyết định này.

b) Đối với đất ở tại nông thôn:

- Trường hợp thửa đất (lô đất) chỉ tiếp giáp với một trục đường giao thông, thì giá đất đối với phần diện tích có chiều sâu tính từ lộ giới đường giao thông vào đến 40 mét tính bằng 100% giá đất của vị trí 1; phần diện tích có chiều sâu trên 40 mét đến 100 mét được tính bằng 70% giá đất của vị trí 1; phần diện tích có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét được tính bằng 60% giá đất của vị trí 1; phần diện tích có chiều sâu trên 300 mét tính bằng giá đất khu vực II đất ở nông thôn, nhưng tối đa không cao hơn giá đất có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét.

- Trường hợp thửa đất (lô đất) tiếp giáp với nhiều trục đường giao thông khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất có 2, 3 mặt tiền) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) đó để xác định giá đất đối với phần diện tích có chiều sâu tính từ lộ giới đường giao thông vào đến 40 mét của thửa đất (lô đất) theo một trục đường giao thông (theo nguyên tắc giá cao nhất); phần diện tích tiếp theo có chiều sâu từ trên 40 mét đến 100m được tính bằng 70% giá đất của phần diện tích có chiều sâu đến 40 mét nêu trên, hoặc tính theo trung bình cộng của các mức giá

của các trục đường mà thửa đất (lô đất) đó tiếp giáp, hoặc tính theo giá đất của trục đường mà phần đất đó tiếp giáp, nhưng theo nguyên tắc lấy mức giá có kết quả tính toán cao nhất; đối với phần diện tích đất có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét được tính toán tương tự theo nguyên tắc như đối với phần diện tích có chiều sâu từ trên 40 mét đến 100m trên đây (trong đó nếu áp dụng tỷ lệ để xác định giá đất thì tỷ lệ là 60%). Riêng phần diện tích có chiều sâu trên 300 mét tính bằng giá đất khu vực II đất ở nông thôn, nhưng tối đa không cao hơn giá đất có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét.

2. Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất) trong hẻm thuộc khu vực đô thị, với các tiêu chuẩn sau:

a) Hẻm rộng trên 5m: Quy định này chỉ áp dụng đối với những con đường, đoạn đường chưa được hoàn thiện về hạ tầng kỹ thuật thuộc những Dự án quy hoạch xây dựng khu dân cư hoặc được hình thành trong quá trình chia lô, tách thửa (chưa có trong danh mục của bảng giá). Hệ số vị trí ( $K_{VT}$ ) áp dụng để xác định giá đất trong trường hợp này không phân biệt hẻm cấp A hay B:

Cự ly từ đường chính đi theo đường hẻm vào đến thửa đất (lô 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

b) Hẻm rộng từ 3 mét đến 5 mét.

- Hẻm cấp A:

Cự ly từ đường chính đi theo đường hẻm vào đến thửa đất (lô đất)	Hệ số vị trí ( $K_{VT}$ )
- Đến 100 mét	0,70
- Từ trên 100 mét đến 200 mét	0,6
- Từ trên 200 mét đến 300 mét	0,50
- Trên 300 mét	0,45

- Hẻm cấp B: Giá đất được tính bằng 70% giá đất của hẻm cấp A có cự ly tương ứng.

3. Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất) trong hẻm thuộc khu vực đô thị, với các tiêu chuẩn sau:

a) Hẻm rộng từ 2 mét đến dưới 3 mét:

- Hẻm cấp A:

<b>Cự ly từ đường chính đi theo đường hẻm vào đến thửa đất (lô đất)</b>	<b>Hệ số vị trí (<math>K_{VT}</math>)</b>
- Đến 100 mét	0,50
- Từ trên 100 mét đến 200 mét	0,40
- Từ trên 200 mét đến 300 mét	0,35
- Trên 300 mét	0,30

- Hẻm cấp B: Giá đất được tính bằng 70% giá đất của hẻm cấp A có cự ly tương ứng.

b) Hẻm rộng dưới 2 mét:

- Hẻm cấp A:

<b>Cự ly từ đường chính đi theo đường hẻm vào đến thửa đất (lô đất)</b>	<b>Hệ số vị trí (<math>K_{VT}</math>)</b>
- Đến 100 mét	0,40
- Từ trên 100 mét đến 200 mét	0,35
- Từ trên 200 mét đến 300 mét	0,30
- Trên 300 mét	0,25

- Hẻm cấp B: Giá đất được tính bằng 70% giá đất của hẻm cấp A có cự ly tương ứng.

4. Vị trí 4: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất) trong hẻm phải xây dựng bậc cấp để đi lại thuộc khu vực đô thị. 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 nêu tại Khoản 2, 3 Điều này.

5. Bề rộng mặt hẻm và đường chính được xác định và hiểu như sau:

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

b) Đường chính được hiểu là đường phố, đường giao thông có giá đất áp dụng để tính toán, xác định giá đất của thửa đất (lô đất) thuộc đường hẻm theo nguyên tắc quy định tại Quy định này.

**Điều 7. Xác định giá cho các thửa đất (lô đất) có địa hình cao hoặc thấp hơn so với mặt đường**

1. Đối với những thửa đất (lô đất) trên đất đã 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 từ 3 mét trở lên thì áp dụng hệ số địa hình ( $K_{DH}$ ) bằng 0,8.

Quy định về hệ số địa hình ( $K_{DH}$ ) nêu trên không áp dụng đối với diện tích đất của nhà, đã có một tầng sàn (kể cả sàn bê-tông và các loại vật liệu khác đáp ứng được các tiêu chuẩn về nhà ở) ngang bằng mặt đường.

2. Hệ số  $K_{DH}$  tại Khoản 1 trên đây được xác định theo hiện trạng thực tế của thửa đất (lô đất) tại thời điểm xác định giá đất.

Xử lý một số trường hợp cụ thể khi tính toán, áp dụng hệ số  $K_{DH}$  như sau:

a) Trường hợp thửa đất (lô đất) tiếp giáp với nhiều đường phố, đường giao thông, thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) để xác định hệ số  $K_{DH}$ , nhưng phải tuân theo nguyên tắc giá cao nhất quy định tại Khoản 2, Điều 3 Quyết định này.

b) Trường hợp thửa đất (lô đất) có địa hình dốc so với mặt đường, hoặc có nhiều diện tích mà thực tế có địa hình chênh lệch khác nhau so với mặt đường, thì việc xác định địa hình chênh lệch so với mặt đường của thửa đất (lô đất) đó để áp dụng hệ số ( $K_{DH}$ ) nêu tại Khoản 1 trên đây như sau:

- Đối với trường hợp thửa đất (lô đất) có địa hình dốc (chỉ dốc lên hoặc dốc xuống) so với mặt đường, thì địa hình chênh lệch so với mặt đường được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng giữa chênh lệch thấp nhất và chênh lệch cao nhất so với mặt đường;

- Đối với trường hợp thửa đất (lô đất) có địa hình vừa dốc lên vừa dốc xuống so với mặt đường, thì phân chia diện tích theo địa hình dốc lên, dốc xuống và áp dụng nguyên tắc tính toán trung bình cộng nêu trên để tính toán, xác định địa hình chênh lệch so với mặt đường của từng diện tích đã được phân chia (theo địa hình dốc lên, dốc xuống) của thửa đất (lô đất).

- Đối với trường hợp thửa đất (lô đất) có diện tích vừa cao hơn, vừa thấp hơn hoặc vừa cao hơn, vừa thấp hơn, vừa dốc lên, vừa dốc xuống so với mặt đường, thì phân chia diện tích của thửa đất (lô đất) đó theo từng loại để xác định địa hình chênh lệch so với mặt đường của từng diện tích đã được phân chia.

### **Điều 8. Xác định giá đất cho các thửa đất (lô đất) có vị trí thuận lợi**

Đối với những thửa đất (lô đất) có vị trí thuận lợi (có từ 2 đến 3 mặt tiền, hoặc gần các trung tâm thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp) thì căn cứ vào vị trí của thửa đất (lô đất) để áp dụng hệ số thuận lợi sử dụng ( $K_{TL}$ ) từ 1,05 đến 1,50 để điều chỉnh giá của thửa đất (lô đất) đó cho phù hợp với thực tế.

### **Điều 9. Xác định giá đất tại khu vực giáp ranh**

Đối với các thửa đất (lô đất) ở khu vực giáp ranh giữa các loại đường, đoạn đường có mức giá khác nhau, thì thửa đất (lô đất) nằm trên đường có giá đất cao hơn được giữ nguyên mức giá, còn các thửa đất (lô đất) giáp ranh thuộc đường, 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 1,50 lần nhằm giảm sự chênh lệch quá lớn giữa các lô đất liền kề

nhau, nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất ở đường có mức giá thấp sau khi điều chỉnh không được cao hơn giá đất ở đường có mức giá cao.

**Điều 10. Xác định giá đất trong các trường hợp điều chỉnh theo giá thị trường:**

1. Đối với các thửa đất (lô đất) của hộ gia đình, cá nhân mà có phần diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao đất ở) theo quy định thì phần diện tích vượt hạn mức sử dụng này khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) hoặc khi chuyển mục đích sử dụng đất (từ đất sử dụng không phải đất ở sang đất ở) phải điều chỉnh theo hệ số điều chỉnh giá đất sát giá thị trường ( $K_{TT}$ ) được quy định tại Quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Đối với trường hợp thửa đất (lô đất) của hộ gia đình, cá nhân mà trong đó có phần diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất ở hoặc có phần diện tích đất liền kề không thể giao cho người khác sử dụng hoặc không đủ diện tích để tạo thành một thửa đất (lô đất) mới phù hợp với quy hoạch giao cho người khác sử dụng. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) hoặc khi chuyển mục đích sử dụng đất (từ đất sử dụng không phải đất ở sang đất ở) đối với phần diện tích đất nêu trên cho hộ gia đình, cá nhân đó (gọi chung là trường hợp giao đất ở bổ sung) thì Hội đồng định giá cấp tỉnh xác định Hệ số điều chỉnh giá ( $K_{TT}$ ) theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành, nhưng tối đa không vượt quá Hệ số điều chỉnh giá ( $K_{TT}$ ) được quy định tại Quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành áp dụng cho các trường hợp nêu tại Khoản 1 Điều này, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

3. Đối với một số trường hợp đặc biệt (dự án có diện tích lớn, đặc thù,...) cần phải xác định Hệ số điều chỉnh giá ( $K_{TT}$ ) cho các phần diện tích khác nhau (diện tích được phép và không được phép xây dựng trong cùng một thửa đất, lô đất theo quy hoạch) để đảm bảo giá đất của toàn bộ thửa đất (lô đất) sau khi được phê duyệt sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Hội đồng định giá cấp tỉnh căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) đó và thời điểm xác định giá để xác định Hệ số điều chỉnh giá ( $K_{TT}$ ) cho các phần diện tích khác nhau theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

### **Chương III**

#### **XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (Không phải là đất ở)**

**Điều 11. Nguyên tắc chung**

1. Khi xác định giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) không áp dụng những quy định về Hệ số địa hình ( $K_{DH}$ ) và Tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất (lô đất) tại Quy định này.

Riêng việc áp dụng Hệ số điều chỉnh giá đất sát giá thị trường ( $K_{TT}$ ) đối với đất phi nông nghiệp thực hiện như sau:

Trường hợp giá đất tại Bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố (giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định) chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Hội đồng định giá cấp tỉnh căn cứ vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) và thời điểm xác định giá để xác định Hệ số điều chỉnh giá ( $K_{TT}$ ) theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Đối với những trường hợp đặc biệt (dự án có diện tích lớn, đặc thù,...) cần phải xác định những Hệ số điều chỉnh giá ( $K_{TT}$ ) cho các phần diện tích khác nhau (phần diện tích đất làm mặt bằng xây dựng các công trình có mái che, không có mái che, phần diện tích đất kèm theo biệt thự,...) thì Hội đồng định giá cấp tỉnh căn cứ vào vị trí, quy mô, diện tích thực tế của thửa đất (lô đất) đó và thời điểm xác định giá để xác định Hệ số điều chỉnh giá ( $K_{TT}$ ) cho các phần diện tích khác nhau theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Trường hợp thửa đất (lô đất) tiếp giáp với nhiều đường phố, đường giao thông khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất có 2 mặt tiền trở lên) thì căn cứ vào vị trí thực tế để xác định giá của thửa đất (lô đất) theo phương pháp bình quân gia quyền.

3. Trường hợp thửa đất (lô đất) ở vị trí thuộc đường hẻm của nhiều đường phố, đường giao thông, thì căn cứ vào vị trí thực tế để xác định giá của thửa đất (lô đất) theo nguyên tắc giá cao nhất.

**Điều 12.** Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được xác định theo từng mục đích sử dụng với thời gian sử dụng đất có thời hạn là 50 năm và được tính bằng tỷ lệ % so với giá đất ở cùng đường phố, đường giao thông (cùng đoạn đường), cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trong trường hợp không xác định được giá đất ở theo đường phố, đường giao thông) và theo nguyên tắc quy định tại Điều 11 Quy định này.

Tỷ lệ % để xác định giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng	Tỷ lệ
1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật.	Bằng 100% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
2. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:	
a) Đất làm mặt bằng để xây dựng các trụ sở, văn phòng kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả các văn phòng đại	Bằng 60% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng

diện, sân kho và nhà kho của các tổ chức kinh tế) nằm ngoài các cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu sản xuất kinh doanh tập trung và diện tích đất đó thuộc khu vực đô thị, trung tâm xã, cụm xã.	khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
b) Đất khu công nghiệp và Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh không thuộc các trường hợp nêu tại Điểm a trên đây (bao gồm cả đất thuộc khuôn viên các Biệt thự cho thuê) thì Tỷ lệ % để xác định giá đất được chia ra như sau:	
<u>Nhóm 1</u> : Diện tích đất xây dựng các công trình có mái che	Bằng 60% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
<u>Nhóm 2</u> : Diện tích đất không có mái che xác định để làm sân, bãi, đường nội bộ, đài phun nước,...	Bằng 35% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất
<u>Nhóm 3</u> : Diện tích đất không có mái che xác định để trồng cỏ, hoa, cây xanh, hồ nước	Bằng 25% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất
c) Đất cho hoạt động khoáng sản (đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản gắn liền với khu vực khai thác; trừ khoáng sản là đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh); Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ (đất để khai thác nguyên liệu đất, đá, cát, sỏi; đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh gắn liền với khu vực khai thác nguyên liệu).	Bằng 50% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất
3. Đất sử dụng vào các mục đích công cộng và Đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại Điểm b, Điểm e Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP	Bằng 35% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất
Riêng đối với những trường hợp đất làm mặt bằng xây dựng công trình, hệ thống hạ tầng có mục đích kinh doanh, hoặc có kết hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh - dịch vụ du lịch, thì giá đất được xác định theo từng loại, nhóm tương ứng như quy định với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại Khoản 2 nêu trên.	
4. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:	
a) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản	Áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản cùng vị trí, cùng khu vực
b) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản	Bằng 25% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất

5. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	Bằng 30% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất
-----------------------------------	---

## Chương IV XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

### Điều 13. Giá đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản

Giá đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản được xác định theo khu vực và theo vị trí; cụ thể như sau:

#### 1. Phân theo khu vực:

KHU VỰC	Hệ số
- <b>Khu vực I:</b> gồm các phường, thị trấn.	Bằng 1,0
- <b>Khu vực II:</b> là các xã không thuộc danh mục đặc biệt khó khăn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	Bằng 0,8 giá đất Khu vực I
- <b>Khu vực III:</b> là các xã đặc biệt khó khăn (bao gồm cả các thôn đặc biệt khó khăn) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	Bằng 0,5 giá đất Khu vực I

#### 2. Phân theo vị trí:

Khoảng cách để xác định vị trí thửa đất (lô đất) quy định trong bảng dưới đây được xác định theo đường đi, lối đi vào đến thửa đất (lô đất).

VỊ TRÍ	Hệ số
- <b>Vị trí 1:</b> là những vị trí mà khoảng cách gần nhất từ lô đất đến lộ giới của quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện và đường liên xã trong phạm vi 500m.	Bằng 1,0
- <b>Vị trí 2:</b> là những vị trí mà khoảng cách gần nhất từ lô đất đến lộ giới của quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện và đường liên xã trong phạm vi trên 500m đến 1.000m.	Bằng 0,8 giá đất Vị trí 1.
- <b>Vị trí 3:</b> các vị trí còn lại.	Bằng 0,5 giá đất Vị trí 1

3. Quy định về việc áp dụng hệ số điều chỉnh: Quy định này được áp dụng khi xây dựng bảng giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi được ban hành, cụ thể như sau:

Trường hợp giữa các xã trong cùng khu vực (II hoặc III) có điều kiện

thuận lợi về cơ sở hạ tầng khác nhau, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xây dựng Bảng giá đất cho phù hợp với thực tế theo phương pháp, nguyên tắc: Trong cùng một khu vực (II hoặc III), nếu thực tế giữa các xã có điều kiện về cơ sở hạ tầng khác nhau, được áp dụng hệ số điều chỉnh để xác định mức giá cụ thể của từng địa bàn xã, theo nguyên tắc: các xã thuộc Khu vực II, III có điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi nhất thì mức giá được tính toán xác định bằng Hệ số quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, các xã có điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn được điều chỉnh tăng lên cho phù hợp với thực tế, nhưng giá đất sau khi điều chỉnh tối đa không vượt quá mức giá cùng vị trí của Khu vực I hoặc khu vực II liền kề.

**Điều 14. Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở; đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn**

Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở; đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn, thì giá đất được xác định như sau:

LOẠI ĐẤT	Hệ số điều chỉnh giá so với mức giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1 cùng vùng, cùng khu vực	
	Địa bàn các xã	Địa bàn các phường, thị trấn
1. Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở.	1,5	2,0
2. Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư.	1,5	2,0

**Điều 15. Giá đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất rừng cảnh quan**

1. Giá đất rừng sản xuất được xác định theo vị trí, cụ thể như sau:

VỊ TRÍ	Hệ số
- Vị trí 1: là những diện tích đất có mặt tiếp giáp với đường quốc lộ, tỉnh lộ.	Bằng 1,0

- <b>Vị trí 2:</b> là những diện tích đất có mặt tiếp giáp với đường liên huyện, liên xã.	Bằng 0,8 giá đất Vị trí 1
- <b>Vị trí 3:</b> là những diện tích đất còn lại.	Bằng 0,5 giá đất Vị trí 1

2. Giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tính bằng 90% giá đất rừng sản xuất cùng vị trí, cùng khu vực.

3. Giá đất rừng cảnh quan tính bằng 110% giá đất rừng sản xuất cùng vị trí, cùng khu vực.

**Điều 16. Giá đất đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP**

Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng: Nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, lâm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp. Giá đất được xác định như sau:

- Đối với địa bàn có mức giá đất trồng cây hàng năm cao hơn mức giá đất trồng cây lâu năm, thì xác định theo giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm cùng vị trí, cùng khu vực;

- Đối với địa bàn có mức giá đất trồng cây hàng năm thấp hơn mức giá đất trồng cây lâu năm, thì xác định theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng vị trí, cùng khu vực;

- Trường hợp đất nông nghiệp khác nêu trên nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn, hoặc trước khi sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp khác thì diện tích này được xác định là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở, thì giá đất được xác định bằng 1,5 lần giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1 cùng vùng, cùng khu vực.

**Chương V**

**XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐỐI VỚI NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**

**Điều 17. Giá đất đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng**

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng, bao gồm: Đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, khi cần định mức giá, thì căn cứ vào giá của các loại đất liền kề, có cùng vị trí, cùng khu vực đã được xác định mục đích sử dụng và thực tế của thửa đất (lô đất) để xác định giá cho phù hợp.

**Điều 18. Giá đất đối với đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng**

Đối với đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng để xác định giá.

## **Chương VI**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 19.** Khi xác định giá đất để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, các cơ quan chức năng căn cứ vào hiện trạng thực tế của từng lô đất, khu đất để áp dụng các quy định trên đây cho phù hợp. Nghiêm cấm các trường hợp tự đặt ra các nguyên tắc, phương pháp tính làm tăng hoặc giảm hệ số điều chỉnh giá đất trái với quy định này gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước hoặc phương hại đến quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Trong quá trình 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 Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết, hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./- *khau*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Tiến**