

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 78/2010/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 21 tháng 12 năm 2010

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về tiêu thức và việc phân vùng,  
phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26/4/2002;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên Môi trường và Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4260/TNMT-CCQLĐĐ ngày 20/12/2010,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định sau: Quyết định số 86/2009/QĐ-UBND ngày 21/12/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 39/2010/QĐ-UBND ngày 19/7/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh một số nội dung của Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định 86/2009/QĐ-UBND ngày 21/12/2009.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa, các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Văn phòng Chính phủ;
  - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
  - Bộ Tài chính;
  - Tổng Cục thuế;
  - Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
  - Thường trực Tỉnh ủy;
  - Thường trực HĐND tỉnh;
  - Thường trực UBND tỉnh;
  - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
  - Văn phòng Tỉnh ủy;
  - Văn phòng HĐND tỉnh;
  - Chánh - Phó Văn phòng;
  - Trung tâm Công báo tỉnh;
  - Sở Tư pháp;
  - Lưu VT, TH, CNN, KT.
- TháiTM

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



**Ao Văn Thịnh**

**QUY ĐỊNH**

**Về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất  
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 78/2010/QĐ-UBND  
ngày 21/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng điều chỉnh**

Các cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất làm căn cứ định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

**Chương II  
PHÂN VÙNG, PHÂN LOẠI, PHÂN VỊ TRÍ ĐẤT**

**Điều 3. Phân vùng đất tại nông thôn**

1. Miền núi: là các xã, thị trấn được Ủy ban Dân tộc - Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc) công nhận theo các Quyết định số 21/UB-QĐ ngày 26/01/1993, Quyết định số 08/UB-QĐ ngày 04/3/1994, Quyết định số 68/UB-QĐ ngày 09/8/1997, Quyết định số 363/2005/QĐ-UBND ngày 15/8/2005.

2. Đồng bằng: là các xã, thị trấn còn lại.

**Điều 4. Phân loại đất**

Căn cứ Quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, phân thành 3 nhóm đất, gồm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

**Điều 5. Phân vị trí đất nông nghiệp**

1. Tại đô thị

Đất nông nghiệp tại đô thị gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm (bao gồm cả đất trồng cây cao su), đất rừng trồng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản được phân như sau:

a) Đối với các phường thuộc thành phố Biên Hòa và các phường thuộc thị xã Long Khánh: không phân vị trí và có cùng một mức giá đất.

b) Đối với thị trấn thuộc các huyện: phân thành 2 vị trí:

- Vị trí 1: là thửa đất tiếp giáp với đường phố và giới hạn trong phạm vi 200m tính từ giới hạn hành lang an toàn giao thông (mốc lộ giới).

- Vị trí 2: là các thửa đất, phần đất còn lại.

2. Tại nông thôn

Đất nông nghiệp tại nông thôn, gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm (bao gồm cả đất trồng cây cao su), đất rừng trồng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác (theo quy định tại điểm đ Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004).

Đối với các xã Hóa An, Tân Hạnh, Hiệp Hòa thuộc thành phố Biên Hòa: không phân vị trí và có cùng một mức giá đất; các xã còn lại trên địa bàn tỉnh được phân thành 3 vị trí:

a) Vị trí 1: là những thửa đất tiếp giáp với đường quốc lộ, tỉnh lộ, các đường huyện có bề rộng, kết cấu mặt đường và mức độ thuận tiện về giao thông tương đương đường quốc lộ, tỉnh lộ đến mét thứ 200 tính từ mốc lộ giới.

b) Vị trí 2: bao gồm:

- Những thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất Vị trí 1 (thửa đất Vị trí 1 có chiều sâu  $\leq 200m$ ) đến 300 mét tính từ mốc lộ giới.

- Những thửa đất tiếp giáp đường huyện (không thuộc đường huyện xác định ở Vị trí 1), đường liên xã; các đường xã có bề rộng, kết cấu mặt đường và mức độ thuận tiện về giao thông tương đương đường huyện, đường liên xã đến 200 mét tính từ mốc lộ giới.

c) Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất và phần đất còn lại.

3. Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ lề đường đến mốc lộ giới, nếu đủ điều kiện để bồi thường, hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Pháp luật thì được xác định cùng vị trí với thửa đất từ mốc lộ giới đến mét thứ 200 của tuyến đường đó.

Trường hợp các tuyến đường không có quy định giới hạn hành lang an toàn giao thông, thì lấy theo mép ngoài cùng của chi giới xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp không có quy định giới hạn hành lang an toàn giao thông hoặc chi giới xây dựng, thì áp dụng theo Quy định tại Điều 14, 15 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

## **Điều 6. Phân vị trí đất phi nông nghiệp**

Việc phân vị trí đất phi nông nghiệp được căn cứ vào mức độ thuận lợi khác nhau của các yếu tố về khả năng sinh lợi của thửa đất phía sau thửa đất mặt tiền so với thửa đất mặt tiền; mức độ phân nhánh của hẻm (cấp hẻm); khoảng

cách từ thửa đất đến đường giao thông chính; bề rộng hẻm; có xem xét đến kết cấu mặt đường của hẻm (rải nhựa, tráng bê tông xi măng, rải đá cấp phối, đường đất). Cụ thể như sau:

**1. Đất phi nông nghiệp tại đô thị**

Đất phi nông nghiệp tại đô thị bao gồm thị trấn; phường thuộc thị xã, thành phố được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị.

a) Đất phi nông nghiệp tại đô thị được xác định theo loại đường phố và vị trí, gồm 4 vị trí:

- **Vị trí 1:** là các thửa đất mặt tiền đường phố.

- **Vị trí 2:** bao gồm các trường hợp sau:

+ Các thửa đất cách đường phố  $\leq 200m$ , thuộc hẻm có bề rộng từ  $\geq 2m$  đến  $< 4m$  và nối trực tiếp với đường phố;

+ Các thửa đất cách đường phố  $\leq 1000m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và nối trực tiếp với đường phố;

+ Các thửa đất cách đường phố  $\leq 200m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và không nối trực tiếp với đường phố.

- **Vị trí 3:** bao gồm các trường hợp sau:

+ Các thửa đất cách đường phố  $\leq 200m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $< 2m$  và nối trực tiếp với đường phố;

+ Các thửa đất cách đường phố  $> 200m$  đến  $\leq 1000m$ , thuộc hẻm có bề rộng từ  $\geq 2m$  đến  $< 4m$  và nối trực tiếp với đường phố;

+ Các thửa đất cách đường phố  $> 1000m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và nối trực tiếp với đường phố;

+ Các thửa đất cách đường phố  $> 200m$  đến  $\leq 1000m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và không nối trực tiếp với đường phố;

+ Các thửa đất cách đường phố  $\leq 500$  thuộc hẻm có bề rộng từ  $\geq 2m$  đến  $< 4m$  và không nối trực tiếp với đường phố.

- **Vị trí 4:** là các thửa đất còn lại tại đô thị.

Vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này được tham chiếu qua bảng tổng hợp sau:

Khoảng cách từ thửa đất đến đường phố	Hẻm nối trực tiếp với đường phố			Hẻm không nối trực tiếp với đường phố		
	$\geq 4m$	$\geq 2m$ đến $< 4m$	$< 2m$	$\geq 4m$	$\geq 2m$ đến $< 4m$	$< 2m$
$\leq 200m$	VT2	VT2	VT3	VT2	VT3	VT4
$> 200m$ đến $\leq 500m$	VT2	VT3	VT4	VT3	VT3	VT4

>500m đến ≤1000m	VT2	VT3	VT4	VT3	VT4	VT4
>1000m	VT3	VT4	VT4	VT4	VT4	VT4

Thửa đất không nằm trong các trường hợp tham chiếu trong bảng trên thì được xác định ở vị trí 4.

b) Trường hợp thửa đất mặt tiền đường phố (vị trí, đường có tên trong bảng giá) có chiều sâu tính từ mốc lộ giới >25m (đối với thành phố Biên Hòa và các phường thuộc thị xã Long Khánh); >40m (đối với thị trấn thuộc các huyện) được tính theo quy định sau:

- Đối với thành phố Biên Hòa, thị xã Long Khánh:

+ Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 25: tính bằng 100% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

+ Từ sau mét thứ 25 đến hết mét thứ 50: tính bằng 80% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

+ Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: tính bằng 60% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

+ Từ sau mét thứ 100 đến hết tính bằng 30% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

- Đối với thị trấn thuộc các huyện:

+ Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40: tính bằng 100% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

+ Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100: tính bằng 70% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

+ Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150: tính bằng 50% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

+ Từ sau mét thứ 150 đến hết tính bằng 30% giá đất ở vị trí 1 của đường đó.

Việc phân khoảng cách chiều sâu của thửa đất để xác định mức giá đất đối với phần diện tích từ sau mét thứ 25 (đối với thành phố Biên Hòa và các phường thuộc thị xã Long Khánh) và sau mét thứ 40 (đối với thị trấn thuộc các huyện), nếu thấp hơn mức giá đất ở vị trí 4 (cùng tuyến đường) thì tính bằng mức giá đất ở vị trí 4 của tuyến đường đó.

## 2. Đất phi nông nghiệp tại nông thôn

a) Đất phi nông nghiệp tại nông thôn được xác định theo đường giao thông chính tại nông thôn (có tên trong bảng giá đất) và vị trí, gồm 4 vị trí

- **Vị trí 1:** là các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính.

- **Vị trí 2:** bao gồm các trường hợp sau:

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính ≤500m, thuộc hẻm có bề rộng từ ≥2m đến <4m và nối trực tiếp với đường giao thông chính;

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính  $\leq 2000m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và nối trực tiếp với đường giao thông chính;

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính  $\leq 500m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và không nối trực tiếp đường giao thông chính.

- **Vị trí 3:** bao gồm các trường hợp sau:

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính  $\leq 500m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $< 2m$  và nối trực tiếp với đường giao thông chính;

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính  $> 500m$  đến  $\leq 2000m$ , thuộc hẻm có bề rộng từ  $\geq 2m$  đến  $< 4m$  và nối trực tiếp với đường giao thông chính;

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính  $> 2000m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và nối trực tiếp với đường giao thông chính;

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính  $> 500m$  đến  $\leq 2000m$ , thuộc hẻm có bề rộng  $\geq 4m$  và không nối trực tiếp với đường giao thông chính;

+ Các thửa đất cách đường giao thông chính  $\leq 1000$  thuộc hẻm có bề rộng từ  $\geq 2m$  đến  $< 4m$  và không nối trực tiếp với đường giao thông chính.

- **Vị trí 4:** là các thửa đất còn lại tại nông thôn

Vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều này được tham chiếu qua bảng tổng hợp sau:

Khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính	Hẻm nối trực tiếp với đường giao thông chính			Hẻm không nối trực tiếp với đường giao thông chính		
	$\geq 4m$	$\geq 2m$ đến $< 4m$	$< 2m$	$\geq 4m$	$\geq 2m$ đến $< 4m$	$< 2m$
$\leq 500m$	VT2	VT2	VT3	VT2	VT3	VT4
$> 500m$ đến $\leq 1000m$	VT2	VT3	VT4	VT3	VT3	VT4
$> 1000m$ đến $\leq 2000m$	VT2	VT3	VT4	VT3	VT4	VT4
$> 2000m$	VT3	VT4	VT4	VT4	VT4	VT4

Thửa đất không nằm trong các trường hợp tham chiếu trong bảng trên thì được xác định ở vị trí 4.

b) Trường hợp thửa đất mặt tiền đường giao thông chính (vị trí 1) có chiều sâu  $> 40$  mét tính từ mốc lộ giới, thì áp dụng tương tự quy định đối với thửa đất tại các thị trấn được quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều này.

3. Đất tại các vị trí 2, 3, 4 ở khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu thuộc hẻm có nền nhựa, bê tông xi măng thì nhân với hệ số 1; nếu thuộc hẻm có nền đất, cấp phối thì nhân với hệ số 0,8.

Đường nhựa, bê tông xi măng chỉ áp dụng các trường hợp do Nhà nước đầu tư, hoặc do nhân dân tự đóng góp đầu tư xây dựng đồng bộ, không áp dụng

cho các trường hợp hộ dân tự đổ bê tông, rải nhựa phần đường phía trước thửa đất.

4. Trường hợp thửa đất có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong khoảng từ lề đường đến mốc lộ giới, nếu đủ điều kiện để bồi thường, hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Pháp luật, thì được xác định cùng vị trí với thửa đất từ mốc lộ giới vào 25m (đối với thành phố Biên Hòa và các phường thuộc thị xã Long Khánh) hoặc vào 40m (đối với các thị trấn và khu vực nông thôn không thuộc thành phố Biên Hòa) của tuyến đường đó.

Trường hợp các tuyến đường không có quy định giới hạn hành lang an toàn giao thông, thì áp dụng theo quy định tại Khoản 3, Điều 5 của Quy định này.

#### **Điều 7. Phân vị trí đất chưa 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, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ vào vị trí của các loại đất liền kề được quy định tại Điều 5, Điều 6 của quyết định này để xác định vị trí theo nguyên tắc thửa đất liền kề.

### **Chương III XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ**

#### **Điều 8. Nguyên tắc áp giá đối với các trường hợp cụ thể**

1. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp có nhiều cấp vị trí khác nhau, có nhiều mức giá quy định khác nhau thì áp dụng theo mức giá cao nhất.

2. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp thuộc hẻm nối thông với nhiều đường phố (hoặc đường giao thông chính tại nông thôn) có mức giá đất khác nhau thì áp giá theo đường gần nhất; trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến hai đường bằng nhau thì áp giá theo đường có mức giá cao hơn.

3. Đối với những thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường (hẻm) có cấp lớn hơn vào đến thửa đất cần xác định giá.

4. Đối với đất trong các khu dân cư đã được phân lô, đầu tư hạ tầng giao thông đồng bộ và hoàn chỉnh:

a) Trường hợp khu dân cư tiếp giáp với đường chính thì các thửa đất tiếp giáp với đường chính áp dụng theo vị trí 1 đường chính, các thửa đất còn lại bên trong không tiếp giáp đường chính áp dụng chung vị trí 2 đường chính đi vào.

b) Trường hợp khu dân cư không tiếp giáp với đường chính thì áp dụng chung vị trí 2 đường chính gần nhất đi vào.

5. Đối với đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng

a) Đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng của các nông, lâm trường không phân vị trí, mà áp dụng chung mức giá bằng vị trí 3 của đất rừng trồng sản xuất.

Trường hợp diện tích đất do nông, lâm trường quản lý, sử dụng thuộc nhiều đơn vị hành chính và có mức giá vị trí 3 khác nhau thì áp dụng bằng bình quân các mức giá theo diện tích tương ứng từng đơn vị hành chính.

b) Đất rừng sản xuất của hộ gia đình, cá nhân nằm rải rác có quy mô diện tích  $\leq 5.000 \text{ m}^2$  thì được áp dụng mức giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng vị trí của khu vực đó.

6. Đối với đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Không phân vị trí, mà áp dụng chung mức giá bằng vị trí 3 đất ở cùng khu vực.

Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp đường quốc lộ, tỉnh lộ, các đường liên huyện có bề rộng, kết cấu mặt đường và mức độ thuận tiện về giao thông tương đương đường quốc lộ, tỉnh lộ thì áp dụng bằng vị trí 2 của đường tương đương.

7. Đối với thửa đất phi nông nghiệp thuộc hẻm được nâng cấp (nhựa hóa, bê tông xi măng) do nhân dân đóng góp vốn.

a) Trường hợp người sử dụng đất thực hiện các nghĩa vụ tài chính: áp dụng mức giá cùng vị trí nhân với hệ số 0,8 trong thời gian 5 năm kể từ khi công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

b) Trường hợp thực hiện việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: áp dụng mức giá cùng vị trí theo hạ tầng hiện hữu.

#### **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 9.** Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện quy định này.

**Điều 10.** Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa đề xuất ý kiến trình UBND tỉnh quyết định./.

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



\* Áo Văn Thịnh