

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN	
ĐẾN	Số:.....8809..... Ngày:.....05/12.....

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,

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 48/2008/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2008 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. /-g

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: W/ /2012/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 11 năm 2012 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 vào ngày 01 tháng 01 hàng năm 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 hàng năm 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. Giá đất sau khi điều chỉnh theo các quy định 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.

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 trong danh mục của Bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố hàng năm.

Đối với các con đường, đoạn đường (có hoặc chưa có tên gọi) không nằm trong danh mục của Bảng giá, hàng năm Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo rà soát, thực hiện việc xây dựng giá đất, trình bổ sung đưa vào trong danh mục của Bảng giá cho phù hợp với thực tế.

2. Giá đất ở trên địa bàn thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc và các huyện tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố hàng năm là mức giá chuẩn (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 (vị trí 1).

3. Giá đất của các vị trí được xác định trên cơ sở mức giá chuẩn của vị trí 1 nhân 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_{DH}), Hệ số thuận lợi sử dụng (K_{TL}) và Hệ số giáp ranh (K_{GR}).

- 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 chính (gồm: quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện) 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 giá đất được xác định theo đường phố, đường giao thông của thửa đất (lô đất) đã ghi trong giấy tờ đó.

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

1. Phân loại đường hẻm:

Những lối đi chung, đường đi (có hoặc chưa có tên gọi) có bề rộng đoạn nhỏ nhất của mặt đường từ 5 mét trở xuống không nằm trong danh mục của Bảng giá đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố hàng năm, được gọi chung là hẻm của đường phố, đường giao thông và được phân loại như sau:

- Hẻm cấp A là các hẻm có trải nhựa, bê tông, xi măng, đá chẻ, đi lại được bằng các phương tiện cơ giới.

- Hẻm cấp B là các đường hẻm còn lại.

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).

b) Vị trí 2 và 3 là những thửa đất (lô đất) có mặt tiếp giáp với đường hẻm. Giá đất của những đường hẻm được tính bằng hệ số vị trí (K_{VT}) theo giá đất mặt tiền của đoạn đường (đoạn đường quy định trong bảng giá đất) 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 mức giá của thửa

đất (lô đất), nhưng phải tuân theo nguyên tắc lấy mức giá có kết quả tính toán cao nhất (trừ những trường hợp nêu tại Khoản 5 Điều 4 Quy định này).

Điều 6. Xác định giá đất theo vị trí

1. Vị trí 1: Mức giá quy định tại Bảng giá đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố hàng năm là mức giá chuẩn của vị trí 1 (chưa bao gồm các hệ số điều chỉnh về địa hình, giáp ranh,...).

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

a) Đối với thửa đất (lô đất) tại đô thị không áp dụng tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất (lô đất). Trường hợp thửa đất (lô đất) đó tiếp giáp với nhiều đường phố, đường giao thông khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất có 2, 3 mặt tiền) thì xác định giá đất theo đường phố, đường giao thông có mức giá cao nhất (trừ những trường hợp nêu tại Khoản 5 Điều 4 Quy định này).

b) Đối với thửa đất (lô đất) tại nông thôn tiếp giáp với trục đường giao thông chính (gồm: quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện):

- Trường hợp thửa đất (lô đất) chỉ tiếp giáp với một trục đường, có chiều sâu tính từ lộ giới vào sâu đến 40 mét tính từ lộ giới đường giao thông, thì giá đất tính bằng 100% theo 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 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 xác định giá đất theo đường giao thông có mức giá cao nhất cho diện tích đất có chiều sâu đến 40 mét tính từ lộ giới đường giao thông; phần diện tích có chiều sâu từ trên 40 mét đến 100m được tính bằng 70% giá đất của mặt tiền đường giao thông có mức giá cao nhất hoặc tính theo trung bình cộng của các mức giá mà thửa đất (lô đất) đó tiếp giáp, hoặc tính theo giá đất của đường phố, đường giao thông mà phần đất đó tiếp giáp nhưng theo nguyên tắc lấy mức giá có kết quả tính toán cao nhất; tương tự đối với phần đất có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét được tính bằng 60% giá đất của mặt tiền đường giao thông có mức giá cao nhất hoặc tính theo trung bình cộng của các mức giá mà thửa đất (lô đất) đó tiếp giáp, hoặc tính theo giá đất của đường phố, đường giao thông mà phần đất đó tiếp giáp nhưng theo nguyên tắc lấy mức giá có kết quả tính toán cao nhất. Riêng phần diện tích có chiều sâu trên 300 mét tính bằng giá đất khu vực II đất ở nông thôn, nhưng không cao hơn giá đất có chiều sâu trên 100 mét đến 300 mét

Đối với thửa đất (lô đất) tiếp giáp với nhiều trục đường giao thông khác nhau nêu trên, nếu thuộc một trong những trường hợp nêu tại Khoản 5 Điều 4 Quy định này thì giá đất được tính toán, xác định theo đường giao thông như quy định

đã nêu tại Khoản 5 Điều 4, không áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo đường giao thông có mức giá cao nhất.

2. Vị trí 2: áp dụng cho các thửa đất (lô đất) trong hẻm thuộc khu vực đô thị, có bề rộng mặt hẻm từ 3 mét đến 5 mét.

a) 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

b) 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:

Cự ly từ đường chính đi theo đường hẻm vào đến thửa đất (lô đất)	Hệ số vị trí (K_{VT})
- Đến 100 mét	0,50
- 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:

Cự ly từ đường chính đi theo đường hẻm vào đến thửa đất (lô đất)	Hệ số vị trí (K_{VT})
- Đến 100 mét	0,40

- 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. 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 (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 mà đã có một tầng sàn (kể cả sàn bê-tông và các loại vật liệu khác nhưng 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 lấy mức giá có kết quả tính toán cao nhất (trừ những trường hợp nêu tại Khoản 5 Điều 4 Quy 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}) nhưng 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.

Chương III

XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(không phải là đất ở)

Điều 10. 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.

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, 3 mặt tiền), hoặc 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), nhưng phải tuân theo nguyên tắc xác định giá đất theo đường phố, đường giao thông có kết quả tính toán cao nhất.

Riêng 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 giá đất được xác định theo đường phố, đường giao thông của thửa đất (lô đất) đã ghi trong giấy tờ đó.

Điều 11. 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 10 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 khu công nghiệp; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh:	
- Đối với đất cơ sở sản xuất, kinh doanh thuộc các dự án chưa được quy hoạch chi tiết để thu hút đầu tư; đất làm mặt bằng để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp nằm ngoài các cụm công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất kinh doanh tập trung; đất các cơ sở dịch vụ, kinh doanh, thương mại (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện, sân kho và nhà kho của các tổ chức kinh tế), mà diện tích đất của các cơ sở nêu trên nằm ở khu vực đô thị, trung tâm xã, cụm xã đã được xác định theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	Bằng 60% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
- Đối với đất khu công nghiệp; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh thuộc các dự án được quy hoạch chi tiết để thu hút đầu tư (hoặc không thuộc các trường hợp tính bằng 60% giá đất ở nêu trên) thì Tỷ lệ % để xác định giá đất được chia ra như sau:	
Nhóm 1: Đất làm mặt bằng xây dựng các công trình có mái	Bằng 60% giá đất ở cùng đường phố, cùng

che (không thuộc nhóm 2).	vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
Nhóm 2: Đất làm mặt bằng xây dựng các công trình có mái che (không phân biệt theo Dự án) thuộc các ngành xã hội hóa (bao gồm: Giáo dục - đào tạo, dạy nghề; y tế; văn hoá; thể dục thể thao; môi trường).	Bằng 50% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
Nhóm 3: Đất làm mặt bằng xây dựng các công trình không có mái che, bao gồm kể cả đất sử dụng để trồng hoa, cây xanh, trồng cỏ, hồ nước có tính chất làm cảnh quan thuộc khuôn viên nhà ở, biệt thự, trụ sở, văn phòng đại diện, sân kho và nhà kho của tổ chức kinh tế.	Bằng 45% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
Nhóm 4: Đất sử dụng để trồng hoa, cây xanh, trồng cỏ, hồ nước (không thuộc Nhóm 3) được sử dụng trực tiếp vào mục đích kinh doanh - dịch vụ du lịch hoặc được sử dụng làm Vườn hoa, Công viên, Quảng trường, Sân vận động,... (có tính chất khép kín chỉ phục vụ cho nhu cầu của mọi người trong Khu vực của dự án).	Bằng 35% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
b) Đất cho hoạt động khoáng sản.	Bằng 60% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
c) Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ.	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 theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. 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 đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại Khoản 2 nêu trên.	Bằng 51% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
4. Đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại Điểm e Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.	Bằng 45% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

5. 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 45% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
6. 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 12. 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
- Khu vực I: gồm các phường, thị trấn.	Bằng 1,0
- Khu vực II: 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
- Khu vực III: 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
- Vị trí 1: là những vị trí mà khoảng cách gần nhất từ lô đất đến	Bằng 1,0

lộ giới của quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên huyện và đường liên xã trong phạm vi 500m.	
- Vị trí 2: 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.
- Vị trí 3: các vị trí còn lại.	Bằng 0,5 giá đất Vị trí 1

Điều 13. 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 14. 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	Bằng 0,1

quốc lộ, tỉnh lộ.	
- Vị trí 2: là những diện tích đất có mặt tiếp giáp với đường liên huyện, liên xã.	Bằng 0,8 giá đất Vị trí 1
- Vị trí 3: 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 15. Giá đất đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định tại Điểm d 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, làm 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 16. 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 17. 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 18. Khi xác định giá đất để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, các cơ quan chức năng phải 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 tùy tiện 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 gặp vướng mắc, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc có văn bản báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết, hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. /-*g*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Tiến