

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Số: 37 /2015/QĐ-UBND

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

Đà Lạt, ngày 27 tháng 4 năm 2015

## **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 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn, thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ Quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

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 09/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2014 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. / .

**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**



**Đoàn Văn Việt**

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)

## **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: 37 /2015/QĐ-UBND  
ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)*

## **Chương I 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 tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;
- c) Tính thuế sử dụng đất;
- d) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- đ) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- e) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- f) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- g) Làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai trong các trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước.

2. Quy định này không bắt buộc áp dụng đối với các 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**

Giá đất của từng loại đất sau khi điều chỉnh theo các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh theo quy định tại Quy định này nếu có các điều kiện tương ứng (trừ Hệ số điều chỉnh giá đất -  $K_{TT}$ ) phải đảm bảo:

- Không được thấp hơn mức giá tối thiểu, không cao hơn mức giá tối đa trong khung giá tương ứng theo quy định hiện hành 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) sau khi điều chỉnh theo các tỷ lệ và hệ số 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) 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, trình phê duyệt giá đất đối với các con đường, đoạn đường này để 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 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: 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 giá đất ( $K_{TT}$ ).

- Các tỷ lệ điều chỉnh giá đất: Tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo cấp hẻm; Tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất (lô đất) đối với đất ở tại nông thôn có mặt tiếp giáp với các trục đường giao thông chính (gồm: Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường huyện và các đoạn đường giao thông nông thôn đã được nâng cấp, mở rộng mà có sự tham gia đóng góp kinh phí của người dân).

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. Xác định giá đất ở trong các trường hợp tiếp giáp, thông với nhiều trục đường khác nhau:

a) Đối với trường hợp thửa đất (lô đất) ở tiếp giáp với nhiều đường phố, đường giao thông khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất có 2, 3, 4 mặt tiền), thì căn cứ vào vị trí thực tế để xác định giá của thửa đất (lô đất) ở đó theo phương pháp bình quân gia quyền chiều dài mặt tiếp giáp của thửa đất (lô đất) hoặc khu đất với các đường phố, đường giao thông khác nhau.

Trường hợp việc xác định giá đất theo phương pháp bình quân gia quyền trên đây mà xét thấy đơn giá đất ở sau khi tính toán thấp hơn đơn giá đất ở của thửa đất, lô đất nằm trên cùng đoạn đường nhưng có ít hơn mặt tiền tiếp giáp với đường phố, đường giao thông, thì giao Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định giá đất cho phù hợp với vị trí thực tế của thửa đất (lô đất); trường hợp đặc biệt báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

b) Đối với thửa đất (lô đất) ở nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường phố, đường giao thông), thì giá đất được xác định theo đường phố, đường giao thông (theo địa chỉ) đã được ghi trên những giấy tờ liên quan của thửa đất (lô đất) đó như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định giao đất, Quyết định hoặc Hợp đồng cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp thửa đất (lô đất) chưa có địa chỉ hoặc không xác định được địa chỉ theo các giấy tờ có liên quan, thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) để xác định giá đất theo đường phố, đường giao thông mà theo đó việc sử dụng thửa đất (lô đất) theo đúng mục đích sử dụng thuận lợi nhất.

5. Những quy định về phân loại đường hẻm và xác định giá đất theo vị trí đường hẻm tại Điều 5 và Điều 6 của Quy định này không áp dụng đối với đất ở tại nông thôn.

#### **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 trải nhựa, bê tông, xi măng, đá chẻ.
- Hẻm cấp B: là các đường hẻm còn lại (không bao gồm hẻm bậc cấp).
- Hẻm bậc cấp: là các hẻm có từ 02 bậc cấp trở lên mà xe ô tô không lưu thông 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 (mặt tiền đường).

b) Vị trí 2, 3 và 4 là những thửa đất (lô đất) trong hẻm thuộc khu vực đô thị.

## **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 (x) 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 một số trường hợp cụ thể đối với diện tích đất ở Vị trí 1 thuộc khu vực đô thị và nông thôn 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).

- Trường hợp thửa đất (lô đất) ở Vị trí 1 tiếp giáp với nhiều đường phố, đường giao thông khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất có 2, 3, 4 mặt tiền) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) đó để xác định giá đất theo nguyên tắc quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 4 Quy định này.

b) Đối với đất ở tại nông thôn:

Những 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 và các đoạn đường giao thông nông thôn đã được nâng cấp, mở rộng mà có sự tham gia đóng góp kinh phí của người dân) có chiều sâu trên 40m thì được áp dụng tính toán theo quy định như sau:

Đối với 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 (cùng đoạn đường, nếu không xác định được theo cùng đoạn đường thì tính theo đoạn đường lân cận gần nhất), 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, 4 mặt tiền) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) và nguyên tắc quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 4 Quy định này để xác định giá đất (có áp dụng điều chỉnh theo tỷ lệ chiều sâu theo trục đường giao thông nếu có điều kiện tương ứng).

2. Vị trí 2, 3, 4: Giá đất của vị trí 2, 3, 4 (giá đất của các thửa đất, lô đất thuộc 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 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) thuộc đường hẻm đó theo nguyên tắc quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 4 Quy định này.

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

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

- 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	0,60
- 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.

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

- 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.

- 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.

c) 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 Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều này.

3. 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 Điểm b Khoản 4 Điều 4 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) đã có hoặc chưa có công trình xây dựng trên đất (như: nhà ở, công trình kiến trúc,...) có địa hình cao hoặc thấp hơn so với mặt đường thì áp dụng Hệ số địa hình ( $K_{ĐH}$ ) theo bảng như 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



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 hoặc nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường phố, đường giao thông) thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) để xác định Hệ số  $K_{DH}$  theo từng đường phố, đường giao thông, sau đó căn cứ nguyên tắc quy định tại Khoản 4 Điều 4 Quy định này để tính toán xác định đơn giá đất ở cho phù hợp với vị trí thực tế của thửa đất (lô đất).

b) Trường hợp thửa đất (lô đất) có địa hình dốc so với mặt đường, thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) để xác định Hệ số  $K_{DH}$  theo nguyên tắc bình quân cộng giữa chênh lệch thấp nhất và chênh lệch cao nhất so với mặt đường.

#### **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, 4 mặt tiền) thì căn cứ vào vị trí của thửa đất (lô đất) để áp dụng hệ số thuận lợi sử dụng ( $K_{TL}$ ) theo bảng sau:

<b>Vị trí của thửa đất (lô đất)</b>	<b>Hệ số điều chỉnh thuận lợi (<math>K_{TL}</math>)</b>
- Có 2 mặt tiền	1,05
- Có 3 mặt tiền	1,10
- Có 4 mặt tiền	1,20

#### **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 1,2 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 cụ thể của các thửa đất (lô đất) ở**

1. Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp tính theo Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (các trường hợp xác định giá đất áp dụng Hệ số  $K_{TT}$ ):

Công thức xác định giá đất: bằng (=) giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định (gồm giá chuẩn nhân (x) với các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh tương ứng nếu có), nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất ( $K_{TT}$ ).

Một số trường hợp cụ thể việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất ( $K_{TT}$ ) được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp thửa đất (lô đất) của hộ gia đình, cá nhân mà trong đó có phần diện tích đất có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước (đất tạm giao hoặc không ghi tạm giao) thực tế đang quản lý sử dụng, nếu không thể giao cho người khác sử dụng hoặc không đủ diện tích để tạo thành một thửa đất (lô đất) mới theo quy định; 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 áp dụng hệ số  $K_{TT}=1,1$ .

Trường hợp đủ điều kiện để tạo thành một thửa đất (lô đất) mới, nhưng không thể giao cho người khác sử dụng được thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất ( $K_{TT}$ ) theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh công bố hàng năm, nhưng tối thiểu không thấp hơn hệ số  $K_{TT}=1,1$

b) Đối với các trường hợp đặc biệt sau đây thì Hệ số điều chỉnh giá đất ( $K_{TT}$ ) do Hội đồng thẩm 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 ( $K_{TT}$ ) theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định:

- Thửa đất (lô đất) của hộ gia đình, cá nhân mà trong đó có phần diện tích đất có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước (đất tạm giao hoặc không ghi tạm giao) có thể thu hồi được phần diện tích đất này để giao cho người khác hoặc đủ diện tích để tạo thành một thửa đất (lô đất) mới giao cho người khác sử dụng;

- Thửa đất (lô đất) 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 trị của thửa đất (lô đất) đó phù hợp với thực tế;

- Một số trường hợp đặc biệt khác như: Nếu xét thấy sau khi giao đất bổ sung thì toàn bộ diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân đó có thể phân thành nhiều lô theo quy định, có giá trị lớn hơn rất nhiều so với ban đầu.

2. Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp tính theo Phương so sánh trực tiếp, Phương pháp chiết trừ, Phương pháp thu nhập, Phương pháp thặng dư:

Căn cứ vào thông tin thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp. Trường hợp cần thiết thì sử dụng kết hợp các phương pháp định giá đất để kiểm tra, so sánh, đối chiếu, xác định giá đất.

Trình tự, nội dung xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp tính theo Phương so sánh trực tiếp, Phương pháp chiết trừ, Phương pháp thu nhập, Phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

### **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.

2. Đối với thửa đất (lô đất) hoặc khu đất tiếp giáp với nhiều đường phố, đường giao thông khác nhau (tức là một thửa đất, lô đất hoặc khu đất có 2, 3, 4 mặt tiền), thì căn cứ vào vị trí thực tế để xác định giá của thửa đất (lô đất) hoặc khu đất đó theo phương pháp bình quân gia quyền chiều dài mặt tiếp giáp của thửa đất (lô đất) hoặc khu đất với các đường phố, đường giao thông khác nhau.

Trường hợp đặc biệt việc xác định giá đất theo phương pháp bình quân gia quyền trên đây mà giá đất của thửa đất (lô đất) hoặc khu đất là không phù hợp với vị trí thực tế của thửa đất (lô đất), khu đất thì Cục Thuế hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (tuỳ theo các trường hợp do cơ quan Thuế xác định giá hay do cơ quan Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện xác định giá đất) gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

3. Đối với thửa đất (lô đất) hoặc khu đất nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường phố, đường giao thông), thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa đất (lô đất) hoặc khu đất để xác định giá đất theo đường phố, đường giao thông mà theo đó việc sử dụng thửa đất (lô đất) hoặc khu đất đó theo đúng mục đích sử dụng là thuận lợi nhất; trường hợp 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 thì xác định giá đất theo tên đường phố, đường giao thông đã ghi trong giấy tờ nêu trên (theo địa chỉ của thửa đất, lô đất hoặc khu đất).

#### **Điều 12. Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định**

Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo từng mục đích sử dụng và được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với giá đất ở, cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng	Tỷ lệ
1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất cơ sở tôn giáo; đất cơ sở tín ngưỡng.	Bằng 100% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
2. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:	
2.1. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thời hạn sử dụng lâu dài.	Bằng 100% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
2.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thời hạn sử dụng là 50 năm:	
a) Diện tích đất thuộc nhóm thương mại dịch vụ, gồm: xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế):	
<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 sử dụng để làm sân, bãi, đường nội bộ, đài phun nước,...	Bằng 45% 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 sử dụng 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.
b) Diện tích đất không thuộc nhóm thương mại dịch vụ (trừ đất cho hoạt động khoáng sản):	
<u>Nhóm 1</u> : Diện tích đất xây dựng các công trình có mái che.	Bằng 50% 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 sử dụng để làm sân, bãi, đường	Bằng 35% giá đất ở cùng

nội bộ, đài phun nước,...	đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
<b>Nhóm 3:</b> Diện tích đất sử dụng 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 (bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản).	Bằng 50% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
<p>3. Đất sử dụng vào các mục đích công cộng (gồm đất sử dụng vào các mục đích giao thông; thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng; đất công trình năng lượng; đất bãi thải, xử lý chất thải và công trình công cộng khác)</p> <p>Riêng đối với công trình công cộng nếu có kinh doanh một phần thì giá đất của phần diện tích đất có sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định theo từng loại, nhóm, tỷ lệ tương ứng như quy định với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại Điểm 2.2 khoản 2 nêu trên..</p>	Bằng 35% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.
4. Đối với diện tích đất phi nông nghiệp trong các dự án nông nghiệp, lâm nghiệp: Giá đất được xác định cho từng vị trí đất cụ thể trong dự án theo từng mục đích sử dụng, theo loại đất, nhóm đất và tỷ lệ tương ứng như quy định với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại Điểm 2.2 khoản 2 nêu trên.	
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 25% 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, nhà tang lễ, nhà hỏa táng (đất để thực hiện Dự án đầu tư kinh doanh nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng có thu tiền sử dụng đất)	Bằng 25% giá đất ở cùng đường phố, cùng vị trí, cùng khu vực hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

**Điều 13. Xác định giá đất cụ thể của các thửa đất (lô đất) phi nông nghiệp (không phải là đất ở)**

1. Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp tính theo Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (các trường hợp xác định giá đất áp dụng Hệ số  $K_{TT}$ ):

Công thức xác định giá đất: bằng (=) giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, nhân (x) với các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh tương ứng theo quy định này nếu có {trừ Hệ số địa hình ( $K_{ĐH}$ ) và Tỷ lệ điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất (lô đất)} nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất ( $K_{TT}$ ).

Đối với những trường hợp đặc biệt (dự án có diện tích lớn, đặc thù) thì Cục Thuế hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (tùy theo các trường hợp do cơ quan Thuế xác định giá hay do cơ quan Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện xác định giá đất) 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 (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) theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành, trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp tính theo Phương pháp so sánh trực tiếp, Phương pháp chiết trừ, Phương pháp thu nhập, Phương pháp thặng dư: Thực hiện tương tự theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Quy định này.

**Chương IV  
XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**Điều 14. Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản**

1. Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, được chia thành 03 vị trí cụ thể như sau:

<b>VỊ TRÍ</b>	<b>Hệ số</b>
- <b>Vị trí 1:</b> được xác định cho những thửa đất (lô đất) có khoảng cách tính từ thửa đất (lô đất) đến mép lộ giới của Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường đô thị trong phạm vi 500 mét.	Bằng 1,0
- <b>Vị trí 2:</b> được xác định cho những thửa đất (lô đất) có khoảng cách tính từ thửa đất (lô đất) đến mép lộ giới của Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường đô thị trong phạm vi trên 500 mét đến 1.000 mét, hoặc có khoảng cách tính từ thửa đất (lô đất) đến mép lộ giới của Đường huyện, Đường xã trong phạm vi 500 mét.	Bằng 0,8 giá đất Vị trí 1.

- **Vị trí 3:** các vị trí còn lại.

Bằng 0,5 giá  
đất Vị trí 1

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

2. Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản trong các trường hợp sau được điều chỉnh theo hệ số so với mức giá đất cùng loại, cùng địa bàn (xã, phường, thị trấn), cùng vị trí:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác nằm trong phạm vi địa giới hành chính thuộc Tổ dân phố trên địa bàn các Thị trấn đã xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt: Giá đất được xác định tính bằng 2,0 lần mức giá đất cùng loại, cùng địa bàn, cùng vị trí.

b) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, nằm trong khu dân cư đã được hình thành lâu năm, hoặc nằm trên địa bàn các Thị trấn nhưng không thuộc phạm vi địa giới hành chính của Tổ dân phố: Giá đất được xác định tính bằng 1,5 lần mức giá đất cùng loại, cùng địa bàn, cùng vị trí.

c) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác nằm trong địa giới hành chính phường: Giá đất được xác định cụ thể cho từng đơn vị hành chính phường và được đưa vào trong danh mục của Bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố, gồm 03 vị trí: Vị trí 1 là vị trí có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp theo là vị trí 2, vị trí 3 được điều chỉnh theo hệ số quy định tại Khoản 1 Điều này.

### **Điều 15. Giá đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng**

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

<b>VỊ TRÍ</b>	<b>Hệ số</b>
- <b>Vị trí 1:</b> Là phần diện tích của thửa đất (lô đất) tiếp giáp với Quốc lộ, Đường tỉnh tính từ mép lộ giới của Quốc lộ hoặc Đường tỉnh vào sâu đến 500 mét.	Bằng 1,0
- <b>Vị trí 2:</b> Là phần diện tích của thửa đất (lô đất) tiếp giáp với Quốc lộ, Đường tỉnh tính từ mép lộ giới của Quốc lộ hoặc Đường tỉnh vào sâu từ trên 500 mét đến 1.000 mét; hoặc là phần diện tích của thửa đất (lô đất) tiếp giáp với Đường huyện, Đường xã tính từ mép lộ giới của Đường huyện hoặc Đường xã	Bằng 0,8 giá đất Vị trí 1.

vào sâu đến 500 mét.	
- <b>Vị trí 3:</b> Là những phần diện tích đất còn lại.	Bằng 0,5 giá đất Vị trí 1

2. Giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tính bằng 80% giá đất rừng sản xuất cùng vị trí, cùng khu vực.

### **Điều 16. Giá đất đối với các loại đất nông nghiệp khác**

Đất nông nghiệp khác bao gồm: đất 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; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh. 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 trồng cây hàng năm cùng vị trí, cùng địa bàn (xã, phường, thị trấn); nếu nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn hoặc nằm trên địa bàn các Thị trấn nhưng không thuộc phạm vi địa giới hành chính của Tổ dân phố thì giá đất được xác định bằng hệ số 1,5 lần và nếu nằm trong phạm vi Tổ dân phố thuộc địa bàn Thị trấn thì giá đất được xác định bằng hệ số 2,0 lần giá đất trồng cây hàng năm cùng vị trí, cùng địa bàn (xã, phường, thị trấn).

- 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 trồng cây lâu năm cùng vị trí, cùng địa bàn (xã, phường, thị trấn); nếu nằm trong phạm vi khu dân cư nông thôn hoặc nằm trên địa bàn các Thị trấn nhưng không thuộc phạm vi địa giới hành chính của Tổ dân phố thì giá đất được xác định bằng hệ số 1,5 lần và nếu nằm trong phạm vi Tổ dân phố thuộc địa bàn Thị trấn thì giá đất được xác định bằng hệ số 2,0 lần giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí, cùng địa bàn (xã, phường, thị trấn).

### **Điều 17. Xác định giá đất nông nghiệp trong các trường hợp tính theo giá đất cụ thể**

Phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp, gồm có 05 phương pháp: Phương pháp so sánh trực tiếp, Phương pháp chiết trừ, Phương pháp thu nhập, Phương pháp thặng dư và Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Căn cứ quy định về việc sử dụng các phương pháp định giá đất, căn cứ thông tin thu thập được về mức giá phổ biến trên thị trường và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định hiện hành để áp dụng một (01) trong năm (05) phương pháp định giá đất nêu trên; đồng thời trên cơ sở các hệ số và tỷ lệ quy định tại Điều 14, Điều 15 và Điều 16 Quy định này để xác định giá đất cho



phù hợp với từng trường hợp cụ thể. Trường hợp cần thiết thì sử dụng kết hợp các phương pháp định giá đất để kiểm tra, so sánh, đối chiếu, xác định giá đất.

Trình tự, nội dung xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

## **Chương V**

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

#### **Điều 18. 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, khi cần định giá thì xác định giá đất theo giá của các loại đất liền kề, có cùng vị trí, cùng khu vực đã được xác định mục đích sử dụng.

#### **Điều 19. 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**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 20. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Quy định này**

1. 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:

- Nếu 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.

- Nếu 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.

2. Đối với các trường hợp đã có quyết định phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức bán đấu giá trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, nay phải xác định lại giá khởi điểm do đấu giá không thành, bị hủy kết quả đấu giá hoặc phải xác định lại giá khởi điểm do thay đổi về cơ sở pháp lý thì việc xác định lại giá khởi điểm được áp dụng theo Quy định này.

#### **Điều 21. Điều khoản thi hành**

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**



**Đoàn Văn Việt**

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)