

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2004

NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ
Về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH :

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Nghị định này quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định theo quy định tại Nghị định này sử dụng làm căn cứ để:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) 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 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c) 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 của Luật Đất đai năm 2003;

d) 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 của Luật Đất đai năm 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) 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 của Luật Đất đai năm 2003;

g) 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 Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Nghị định này.

3. Nghị 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, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Phân vùng đất tại nông thôn* là việc phân định quỹ đất gồm các loại đất trong vùng có điều kiện đất đai, thổ nhưỡng, khí hậu tương đồng. Trên cơ sở đó phân ra các loại đất tại vùng: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

2. *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường* là số tiền VND tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống.

3. *Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương* là khu đất giáp sát nhau tại đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

4. *Đất liền kề* là khu đất liền nhau, tiếp nối nhau với khu đất đã được xác định.

Chương II **PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT** **VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

Điều 4. Phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập: là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

Điều 5. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các loại đất tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất cần định giá.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

2. Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại đất xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất.

3. Căn cứ vào tình hình cụ thể về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ về các loại đất, số liệu đã thu thập, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn phương pháp xác định giá cho phù hợp; trong trường hợp cần thiết có thể sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất được quy định tại Nghị định này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể.

4. Khi định giá các loại đất cụ thể tại địa phương, nếu có một số loại đất không đủ điều kiện để áp dụng các phương pháp xác định giá đất nêu tại Điều 4 thì áp dụng các quy định tại điểm 6, điểm 7 mục a khoản 1; điểm 5, điểm 6 mục b khoản 1 và mục c khoản 1 Điều 6 của Nghị định này để định giá.

Điều 6. Khung giá các loại đất

1. Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định này được quy định cho các loại đất được phân loại tại Điều 13 Luật Đất đai gồm:

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- Khung giá đất trồng cây hàng năm (Bảng 1).

- Khung giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2).

- Khung giá đất rừng sản xuất (Bảng 3).

- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4).

- Khung giá đất làm muối (Bảng 5).

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất rừng sản xuất quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liền kề do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất nông nghiệp liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- Khung giá đất ở tại nông thôn (Bảng 6).

- Khung giá đất ở tại đô thị (Bảng 7).

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 8).

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 9).

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và phương pháp

định giá đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá loại đất liền kề do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

c) Đối với nhóm 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, núi đá không có rừng cây, khi cần phải có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật loại đất này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá của các loại đất liền kề do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và phương pháp xác định giá đất đối với loại đất liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Chính phủ quy định để định mức giá đất cụ thể.

2. Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép tăng thêm không quá 20% so với mức giá tối đa và giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 7. Điều chỉnh khung giá các loại đất

Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường của một số hoặc tất cả các loại đất trong các bảng khung giá đất có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, trên phạm vi rộng (nhiều tỉnh, thành phố), gây nên chênh lệch giá lớn: tăng từ 30% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 30% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này thì Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì xây dựng một số hoặc tất cả khung giá đất mới trình Chính phủ điều chỉnh cho phù hợp.

Chương III **ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TẠI ĐỊA PHƯƠNG**

Điều 8. Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn, phân hạng đất nông nghiệp để định giá đất

1. Phân vùng đất

Đất được chia thành 3 vùng: đồng bằng, trung du và miền núi; mỗi vùng có những đặc điểm cơ bản sau:

a) Đồng bằng là vùng đất thấp, tương đối bằng phẳng và có độ cao ngang với mặt nước biển. Mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá thuận lợi hơn trung du, miền núi.

b) Trung du là vùng đất có độ cao vừa phải (thấp hơn miền núi, cao hơn đồng bằng), bao gồm đại bộ phận diện tích là đồi. Mật độ dân số thấp hơn đồng bằng, cao hơn miền núi, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá kém thuận lợi hơn so với đồng bằng nhưng thuận lợi hơn miền núi.

c) Miền núi là vùng đất cao hơn vùng trung du, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp. Mật độ dân số thấp; kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá kém thuận lợi hơn trung du.

Các xã được công nhận là miền núi theo quy định của Ủy ban Dân tộc và Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc).

2. Phân hạng đất

Hạng đất để định giá đất áp dụng theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp ở địa phương được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 9. Xác định vùng đất, hạng đất và vị trí của từng loại đất cụ thể ở nông thôn để định giá đất

1. Nhóm đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác được xếp theo hạng đất và chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi.

b) Đối với đất làm muối được chia theo vị trí. Vị trí của đất làm muối được xác định căn cứ vào khoảng cách từ đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc gần đường giao thông, theo nguyên tắc: vị trí số 1 áp dụng đối với đồng muối gần kho muối nhất hoặc gần đường giao thông nhất; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có khoảng cách xa kho muối hơn và xa đường giao thông hơn.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Đối với đất ở tại nông thôn, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn và các loại đất phi nông nghiệp khác ở nông thôn như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo vị trí của từng loại đất, chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

Vị trí của từng loại đất trong mỗi loại xã được chia theo 3 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã:

- Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- Khu vực 2: nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất.

- Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã.

Việc phân loại khu vực để xác định giá đất thực hiện theo nguyên tắc: khu vực 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực 2 và khu vực 3 có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của các trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí số 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Điều 10. Phân loại đô thị, đường phố, vị trí đất trong đô thị của từng loại đất cụ thể để định giá đất

Đối với đất ở tại đô thị, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây

dụng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất để định giá.

1. Đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị. Đô thị được phân thành 6 loại, gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Đối với thị xã, thị trấn chưa được xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V.

2. Phân loại đường phố

Loại đường phố trong từng loại đô thị được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

Đường phố trong từng loại đô thị được phân thành các loại đường phố có số thứ tự từ 1 trở đi. Đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch; có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; các loại đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố tương ứng.

3. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được phân thành các loại vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi. Vị trí số 1 áp dụng đối với đất liền cạnh đường phố (mặt tiền) có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở liền cạnh đường phố có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Điều 11. Thẩm quyền phân vùng, phân hạng đất, phân loại đường phố và vị trí đất cụ thể để định giá

Căn cứ vào các quy định chung tại Điều 8, Điều 9 và Điều 10 Nghị định này và căn cứ tình hình thực tế, tập quán của từng địa phương; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu thức cụ thể và quy định việc phân vùng, phân loại, quyết định số lượng vị trí cho từng loại đất; số lượng loại đường phố, số lượng vị trí đất của từng loại đường phố ứng với các loại đô thị ở địa phương để làm căn cứ định giá.

Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện việc điều chỉnh lại loại đất, loại đường phố và vị trí đất khi có những thay đổi do quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng làm thay đổi loại đất, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất đã phân loại trước đó.

Điều 12. Khu vực đất giáp ranh

1. Khu vực đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 500 mét.

b) Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 300 mét.

c) Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị thuộc cùng một loại đô thị thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 200 mét.

d) Trường hợp khu vực đất giữa các tỉnh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa giới của mỗi tỉnh theo quy định tại điểm a, b, c khoản này. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã trong tỉnh, thành phố cho phù hợp.

Điều 13. Định giá các loại đất cụ thể tại địa phương

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi định giá, điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương phải:

a) Thực hiện việc phân vùng, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 và Điều 11 Nghị định này.

b) Căn cứ vào nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 56 Luật Đất đai; phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6; các phương pháp định giá cho từng loại đất cụ thể tại Nghị định này và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường để xây dựng bảng giá các loại đất cụ thể tại địa phương, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

2. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất

Khi định giá cho loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất theo khung giá như sau:

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác:

Đất hạng 1 của từng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi) và từng loại đất có các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thời tiết và các điều kiện tưới tiêu tốt nhất ứng với mức giá cao nhất, các hạng tiếp sau đó theo thứ tự từ hạng 2 trở đi có các yếu tố kém hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

b) Đối với đất làm muối: đất ở vị trí số 1 có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ vị trí thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

c) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn:

Đất tại khu vực 1 có mức giá cao nhất, các khu vực đất tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng khu vực đất, giá đất được định theo vị trí. Đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 1 có mức giá cao nhất khu vực 1, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự, đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 2 có mức giá cao nhất trong khu vực 2, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn; đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 3 có mức giá cao nhất trong khu vực 3, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

d) Đối với đất vườn, ao nằm xen kẽ trong khu vực đất ở tại nông thôn nhưng không được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đất ở thì giá đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

đ) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị:

Trong từng loại đô thị giá đất được định theo loại đường phố.

Đất ở đường phố loại 1 thuộc khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại dịch vụ có mức giá cao nhất. Đất ở các đường phố loại tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng loại đường phố giá đất được định theo từng vị trí. Đất ở vị trí 1 của đường phố loại 1 có mức giá cao nhất của đường phố loại 1; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự, đất tại vị trí 1 của các loại đường phố tiếp sau có mức giá cao nhất theo từng loại đường phố; các vị trí tiếp sau ứng với mức giá thấp hơn theo từng loại đường phố.

Trường hợp một loại đường phố gồm nhiều đoạn đường có khả năng sinh lợi khác nhau, có giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất thực tế khác nhau và mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường được xếp vào loại đường phố tương ứng để định giá cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

e) Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong đô thị không được quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác, thì giá đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

g) Đối với đất ở tại nông thôn ở các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quy định giá đất tại các vị trí này cho phù hợp nhưng không vượt quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn do Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

Điều 14. Giá đất tại khu vực giáp ranh

1. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân các tỉnh có đất giáp ranh phải căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này thoả thuận với nhau về giá đất, kế hoạch điều chỉnh giá đất tại khu vực giáp ranh, theo nguyên tắc:

- Đất giáp ranh thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó.

- Đối với đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương như quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này nếu có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

Trường hợp đặc biệt mức giá có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 20%.

b) Trường hợp các tỉnh có đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà không thoả thuận được với nhau để quy định mức giá, thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 12 và vận dụng các nguyên tắc định giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này để quy định giá đất cụ thể tại khu vực đất giáp ranh cho phù hợp.

Điều 15. Điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh giá đất trong các trường hợp sau:

1. Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, gây nên chênh lệch giá lớn: giảm từ 10% trở lên so với giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá xuống; nếu tăng từ 20% trở lên so với giá Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá tăng nhưng tỷ lệ điều chỉnh giá không vượt quá 20% mức giá tối đa của khung giá được quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này.

2. Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì phải điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi theo khung

giá loại đất phù hợp nhưng không được vượt quá mức giá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Khung giá đất của Chính phủ có điều chỉnh.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính theo thẩm quyền chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị định này và giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh về giá đất theo đề nghị của địa phương theo thẩm quyền; tổ chức mạng lưới thống kê giá đất, điều tra và theo dõi giá đất trong phạm vi cả nước; chủ trì xây dựng trình Chính phủ điều chỉnh khung giá các loại đất; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ định giá đất.

2. Các Bộ, ngành và các tổ chức, cơ quan sử dụng đất có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện giá đất theo quy định tại Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Quy định giá đất, điều chỉnh giá đất kịp thời theo đúng quy định tại Nghị định này. Công bố công khai giá đất tại địa phương vào ngày 01 tháng 01 hàng năm và khi có điều chỉnh giá đất; tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện giá các loại đất tại địa phương.

Trong trường hợp cần thiết khi xem xét để quyết định giá các loại đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể thuê các đơn vị có chức năng thẩm định giá, cơ quan tư vấn về giá đất khảo sát, điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tư vấn xây dựng giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

b) Không được phân cấp hoặc ủy quyền cho các ngành, Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định giá các loại đất.

c) Kiểm tra, xử lý và giải quyết cụ thể những vấn đề liên quan đến giá đất thuộc thẩm quyền tại địa phương.

d) Theo dõi biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường xuyên, tổ chức thống kê giá đất.

đ) Báo cáo Bộ Tài chính tình hình giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất tại địa phương theo định kỳ 6 tháng một lần; thời hạn gửi báo cáo trước ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm.

e) Trích một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát giá chuyển quyền sử dụng các loại đất, thuê tư vấn để xây dựng bảng giá đất và định giá các loại đất tại địa phương.

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo và thay thế Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất, Quyết định số 302/TTg ngày 13 tháng 5 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh hệ số (k) trong khung giá đất và Nghị định số 17/1998/NĐ-CP ngày 21 tháng 3 năm 1998 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 quy định khung giá các loại đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào Nghị định này để ban hành giá các loại đất cụ thể công bố công khai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2005.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nơi nhận :

- Ban Bí thư Trung ương Đảng,
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ,
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP,
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW,
- Văn phòng Quốc hội,
- Hội đồng Dân tộc và các UB của Quốc hội,
- Văn phòng Chủ tịch nước,
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng,
- Tòa án nhân dân tối cao,
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao,
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể,
- Học viện Hành chính quốc gia,
- Công báo,
- VPCP: BTCN, TBNC, các PCN, BNC,
- Người phát ngôn của Thủ tướng Chính phủ,
- các Vụ, Cục, các đơn vị trực thuộc,
- Lưu: KTTH (5b), Văn thư.

(đã ký)

Phan Văn Khải

BẢNG KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT
(Ban hành kèm theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP
ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ)

Bảng 1 : KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM

Đơn vị tính : nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	4,0	90,0	3,0	70,0	1,0	47,5

Bảng 2 : KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

Đơn vị tính : nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	5,0	105,0	3,5	65,0	0,8	45,0

Bảng 3 : KHUNG GIÁ ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT

Đơn vị tính : nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	1,5	40,0	0,8	25,5	0,5	20,0

Bảng 4 : KHUNG GIÁ ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN*Đơn vị tính : nghìn đồng/m²*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	3,0	90,0	2,0	50,0	0,5	24,0

Bảng 5 : KHUNG GIÁ ĐẤT LÀM MUỐI*Đơn vị tính : nghìn đồng/m²*

Mức giá	Cả nước	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1,5	41,0

Bảng 6 : KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN*Đơn vị tính : nghìn đồng/m²*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	10,0	1.250,0	4,5	850,0	2,5	600,0

Bảng 7 : KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ*Đơn vị tính : nghìn đồng/m²*

Loại đô thị	Đặc biệt		I		II		III		IV		V	
	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa
Mức giá	1.500,0	67.500,0	400,0	42.500,0	150,0	30.000,0	120,0	19.500,0	50,0	13.350,0	30,0	6.700,0

Bảng 8 : KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI NÔNG THÔN*Đơn vị tính : nghìn đồng/m²*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	10,0	900,0	4,5	600,0	2,5	350,0

Bảng 9 : KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI ĐÔ THỊ*Đơn vị tính : nghìn đồng/m²*

Loại đô thị	Đặc biệt		I		II		III		IV		V	
	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa	G.tổ i thiểu	G.tối đa
Mức giá	1.000,0	47.810,0	250,0	29.500,0	100,0	20.000,0	50,0	13.500,0	40,0	8.500,0	15,0	4.500,0