

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2004

## **THÔNG TƯ**

### **Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất**

Thi hành 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; sau khi thống nhất ý kiến với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá đất; định giá các loại đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) để quyết định và công bố công khai giá đất cụ thể tại địa phương như sau:

#### **I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

##### **1- Phương pháp so sánh trực tiếp**

***1.1- Việc định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp phải tiến hành các bước sau đây:***

*a- Bước 1: Khảo sát và thu thập thông tin:*

- Xác định địa điểm của thửa đất, khu đất so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá để thu thập thông tin.

Lựa chọn từ 3 đến 5 thửa đất, khu đất tương đồng với nhau về loại đất, diện tích đất, kết cấu hạ tầng, cơ sở pháp lý ở liền kề hoặc ở khu vực lân cận với thửa đất, khu đất cần định giá và đều có các điều kiện tương tự, so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoặc tổ chức giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công để thu thập thông tin cần thiết.

- Thời gian thu thập thông tin:

Những thông tin cần thu thập phải diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm khảo sát để so sánh, xác định giá của thửa đất hoặc khu đất cần định giá.

Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng thời gian gần nhất, thì có thể thu thập thông tin về các cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm tính đến thời điểm định giá

đất. Nếu không có những thông tin về các cuộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian gần nhất hoặc trong thời gian 01 năm để thu thập, thì thu thập thông tin trong thời gian 03 năm tính đến thời điểm định giá đất.

- Những thông tin cần thu thập:

+ Địa điểm, đặc điểm hiện tại của thửa đất (loại đất, hạng đất, vị trí, loại đô thị, loại đường phố, diện tích, hình dáng, các đặc trưng địa lý của thửa đất, tài sản trên đất);

+ Môi trường (bao gồm môi trường tự nhiên gồm những điều kiện cơ bản như cảnh quan, nguồn nước; mức độ ô nhiễm không khí và nguồn nước; mức độ thoái hóa của đất, v.v. và môi trường kinh tế - xã hội gồm những điều kiện cơ bản như kết cấu hạ tầng tốt hay không tốt, thuận lợi hay không thuận lợi về giao thông, thương mại, thông tin liên lạc, y tế, văn hóa giáo dục, trật tự và an ninh xã hội, v.v.);

+ Các đặc điểm về pháp lý (qui hoạch khu đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền thừa kế, đất được tặng, cho, thuê, lấn chiếm, v.v.);

+ Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch, hoặc đấu giá quyền sử dụng đất thành công;

+ Thống kê các mức giá chuyển nhượng, giá cho thuê, đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Thời gian, điều kiện giao dịch chuyển nhượng và thanh toán.

- Điều kiện của thông tin:

Những thông tin trên đây phải được thu thập từ kết quả những cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, tức là những cuộc giao dịch giữa người mua và người bán tự nguyện, mỗi bên có đầy đủ thông tin và hiểu biết về loại đất, thửa đất, khu đất mà mình tham gia giao dịch. Những cuộc giao dịch mua bán này không có tính đầu cơ, không bị sức ép về thời gian, bị ép buộc mua bán hoặc mua bán giữa các bên có quan hệ huyết thống, không có giấy tờ hợp pháp và các lý do chủ quan khác gây tác động làm sai lệch quá trình hình thành và vận động bình thường của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường.

*b- Bước 2: So sánh, phân tích thông tin:*

Căn cứ những thông tin đã khảo sát, thu thập được ở Bước 1, tiến hành phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Trên cơ sở đó xác định các tiêu chí giống và khác biệt về giá để tính toán, xác định giá cho thửa đất, khu đất cần định giá.

*c- Bước 3:* Thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá để xác định giá cho thửa đất cần định giá.

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá được tính theo cách điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá với từng thửa đất, khu đất so sánh như sau:

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá	=	Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất, khu đất so sánh	±	Mức tiền điều chỉnh mức giá hình thành từ những yếu tố khác biệt về giá của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá
--	---	--	---	---

Trong đó, mức tiền điều chỉnh mức giá giữa từng thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá là lượng điều chỉnh sự khác biệt về giá xuất phát từ những khác biệt về vị trí thửa đất, kết cấu hạ tầng, đặc điểm của loại đất, mức độ ô nhiễm môi trường, v.v.. Sự khác biệt về giá giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá (có thể tính theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ % của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xác định căn cứ vào đánh giá của các chuyên gia và cơ quan định giá đất.

Trường hợp giá đất có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá của thửa đất cần định giá, thì phải điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh về ngang mức giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, sau đó thực hiện việc điều chỉnh tiếp mức giá của thửa đất so sánh theo công thức nêu trên.

*d- Bước 4:* Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 thửa đất, khu đất so sánh đã tính toán điều chỉnh khác biệt về giá ở Bước 3.

Ví dụ, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất (đơn giản và dễ hiểu, ví dụ này chỉ trình bày phương pháp so sánh để xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá với một thửa đất, khu đất so sánh).

Giả định trong quá trình định giá khu đất ở có diện tích 20.000 mét vuông thuộc một đô thị loại V (kí hiệu là khu đất B), cơ quan định giá đã thu thập được thông tin về một khu đất liền kề có diện tích 25.000 mét vuông có thể so sánh được với thửa đất cần định giá đã được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công để đầu tư xây dựng nhà ở (kí hiệu là khu đất A) diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm xác định giá khu đất B. Tổng số tiền thu được từ đấu giá khu đất A là 125 tỷ đồng, tính ra đơn giá một mét vuông là 5,0 triệu đồng (5 triệu đ/m<sup>2</sup>).

Với tất cả thông tin thu thập được cơ quan định giá tiến hành so sánh giữa khu đất A và khu đất B như sau:

Các tiêu chí so sánh	Những điểm giống nhau		Những điểm khác nhau	
	Khu đất A	Khu đất B	Khu đất A	Khu đất B
1. Căn cứ pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất		
2. Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị loại V	Đất ở tại đô thị loại V		
3. Vị trí đất	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố		
4. Loại đường phố	Loại 2	Loại 2		
5. Chiều rộng mặt tiền (m)			100	70
6. Chiều sâu của khu đất			250	285,7
7. Kết cấu hạ tầng - Đường giao thông			- Thuận lợi (có 2 mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)	- Kém thuận lợi hơn (có một mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)
8. Môi trường - Độ ồn ào - Độ bụi	- Ôn ào	- ảm ào	- Bụi	- ít bụi hơn
7. Tài sản trên đất	Không	Không		
8. Tình trạng mua bán	Tự nguyện	Tự nguyện		

Từ việc so sánh, cơ quan định giá đã rút ra được kết quả 2 khu đất trên có 7 tiêu chí giống nhau và 4 tiêu chí khác nhau. Để xác định lượng khác biệt giữa các yếu tố so sánh để điều chỉnh mức giá cơ quan định giá áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê để tính ra hệ số khác biệt giữa các tiêu chí.

Có thể sử dụng cách chấm điểm theo thang điểm có điểm cao nhất là điểm 10 áp dụng cho từng tiêu chí có điều kiện tốt nhất, (ví dụ, khi xét về vị trí, nếu đất có vị trí tốt nhất xếp điểm 10; hoặc khi xét về loại đường phố, nếu đất ở đường phố có khả năng sinh lợi cao nhất, kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất xếp điểm 10). Các điểm dưới 10 áp dụng cho cho các tiêu chí cùng loại có

điều kiện kém hơn. Căn cứ tình hình cụ thể, địa phương xây dựng thang điểm để định giá cụ thể:

- Chiều rộng mặt tiền khu đất	Rộng hơn: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Hẹp hơn: 8 điểm	Thuộc khu đất B
- Chiều sâu của khu đất	Ngắn hơn: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Sâu hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất B
- Giao thông	Thuận lợi: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Kém thuận lợi: 8,5 điểm	Thuộc khu đất B
- Độ bụi	Bụi: 8 điểm	Thuộc khu đất A
	Yt bụi hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất B

Mỗi điểm kém giảm đi 5% giá, ngược lại, mỗi điểm tăng cộng thêm 5% giá của khu đất so sánh (A). Với qui ước như vậy thì:

Trên cơ sở mức giá đấu giá thành công của khu đất A là 125 tỷ đồng so sánh để định giá cho khu đất B, mức giá của khu đất B sẽ bị giảm:

- Chiều rộng mặt tiền: B kém A: 2 điểm, giảm 10% = 12,5 tỷ đồng
- Chiều sâu của khu đất: B kém A: 1 điểm, giảm 5% = 6,25 tỷ đồng
- Giao thông: B kém A: 1,5 điểm, giảm 7,5% = 9,375 tỷ đồng

**Tổng số giảm giá do khác biệt B kém A: 28,125 tỷ đồng**

B sẽ được cộng thêm:

- Độ bụi: B hơn A: 1 điểm, tăng 5% = 6,25 tỷ đồng

**Tổng số tăng giá do khác biệt B hơn A: 6,25 tỷ đồng**

Giá khu đất A được điều chỉnh lại (kí hiệu là A') theo những yếu tố khác biệt của khu đất B được tính toán như sau:

$$A' = 125 - 28,125 + 6,25 = 103,125 \text{ (tỷ đồng)}$$

Tính ra đơn giá một mét vuông là:

$$103.125 \text{ triệu đồng} : 25.000 \text{ m}^2 = 4,125 \text{ triệu đ/m}^2.$$

Tương tự như vậy, giả sử cơ quan định giá lựa chọn được thêm 2 khu đất C và D nữa để so sánh với khu đất B. Kết quả phân tích, so sánh đã xác định được đơn giá của khu đất C đã điều chỉnh theo các yếu tố của khu đất B là 4,5 triệu đ/m<sup>2</sup> và của khu đất D đã điều chỉnh là 4,05 triệu đ/m<sup>2</sup>.

Đơn giá khu đất B được xác định bằng cách lấy mức giá trung bình của 3 mức giá đã điều chỉnh ở trên:

$$(4,125 + 4,5 + 4,05) : 3 = 4,225 \text{ (triệu đ/m}^2)$$

Như vậy, đơn giá đất ở của khu đất B tại một đô thị loại V ước khoảng 4,2 triệu đ/m<sup>2</sup>. Mức giá này là căn cứ để xây dựng phương án giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

### **1.2- Khấu trừ giá trị tài sản trên đất**

Đối với trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị các tài sản trên đất (công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, đất đã có trồng cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều, v.v., hoặc cây ăn quả) thì khi tính giá đất phải khấu trừ phần giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng đã đầu tư trên đất theo công thức sau:

$$\begin{array}{r} \text{Giá đất tại thời} \\ \text{điểm xác định} \\ \text{giá} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Tổng giá trị khu đất} \\ \text{(gồm cả giá trị của đất} \\ \text{và công trình trên đất)} \\ \text{tại thời điểm xác định} \\ \text{giá} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Giá trị còn lại của} \\ \text{công trình, nhà cửa,} \\ \text{vật kiến trúc, cây} \\ \text{trồng tại thời điểm xác} \\ \text{định giá} \end{array}$$

Trong đó:

Giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng tại thời điểm xác định giá	=	Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình	-	Tỷ lệ khấu hao hàng năm (%)	x	Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình	x	Số năm đã sử dụng các công trình đầu tư
--	---	---	---	-----------------------------	---	---	---	---

Phương pháp tính tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình, vườn cây lâu năm; phương pháp tính khấu hao; tỷ lệ khấu hao áp dụng theo những quy định hiện hành của Nhà nước.

Đối với những công trình, vật kiến trúc hoặc cây lâu năm không nằm trong danh mục các qui định hiện hành về khấu hao của Nhà nước thì Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành liên quan căn cứ vào nguyên tắc tính khấu hao để hướng dẫn phương pháp tính khấu hao cho phù hợp.

Trường hợp các công trình, nhà cửa, vật kiến trúc hoặc cây trồng lâu năm trên thửa đất đã hết thời hạn khấu hao mà vẫn được khai thác sử dụng, thì giá trị của nó được tính theo giá trị đánh giá lại tài sản.

Đối với cây trồng đang trong thời kỳ đầu tư xây dựng cơ bản thì không tính khấu hao. Nguyên giá cây trồng lâu năm đang trong thời kỳ xây dựng cơ bản là giá trị đầu tư lũy kế đến thời điểm định giá đất hoặc tính theo giá trị đánh giá thực tế.

## **2- Phương pháp thu nhập**

**2.1- Việc định giá đất theo phương pháp thu nhập phải tiến hành các bước sau:**

*a- Bước 1:* Tính tổng thu nhập hàng năm do thửa đất cần định giá mang lại.

- Đối với đất được sử dụng để cho thuê hoặc đất có xây dựng công trình kiến trúc (nhà cửa) để cho thuê thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là số tiền cho thuê đất hoặc số tiền cho thuê đất và công trình trên đất thu được hàng năm.

- Đối với loại đất được sử dụng cho sản xuất nông nghiệp thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là tổng doanh thu từ hoạt động sản xuất trên thửa đất, loại đất thu được hàng năm.

*b- Bước 2:* Tính tổng chi phí phải chi ra hình thành tổng thu nhập và các khoản phải nộp theo luật định.

Tổng chi phí bao gồm các khoản chi phí cụ thể như thuế, chi phí đầu tư cải tạo, chi phí sản xuất. Các khoản chi phí này được tính theo các quy định hiện hành của Nhà nước; khoản chi phí nào không có quy định của Nhà nước thì tính theo giá thực tế phổ biến tại thị trường địa phương mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã chi trả (qui định trong hợp đồng, hóa đơn mua bán hàng hóa do cơ quan tài chính có thẩm quyền phát hành).

*c- Bước 3:* Xác định thu nhập thuần túy hàng năm theo công thức sau:

$$\begin{array}{r} \text{Thu nhập} \\ \text{thuần túy} \\ \text{hàng năm} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Tổng thu nhập} \\ \text{hàng năm tính} \\ \text{được ở Bước 1} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Tổng chi phí} \\ \text{đã tính ở} \\ \text{Bước 2} \end{array}$$

*d- Bước 4:* Ước tính mức giá đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{r} \text{Giá đất} \\ \text{ước tính} \end{array} = \frac{\begin{array}{r} \text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ} \\ \text{thửa đất} \end{array}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng}}$$

Khi định giá đất theo phương pháp thu nhập, tổng thu nhập, các chi phí xác định ở Bước 1, Bước 2 và thu nhập thuần túy xác định ở Bước 3 phải là tổng thu nhập, tổng chi phí và mức thu nhập thuần túy bình quân của hạng đất hoặc vị trí đất của loại đất cần định giá và đúng với mục đích sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, tính bình quân cho từng năm trong 3 năm ngay trước thời điểm xác định giá đất.

Trường hợp không thu thập được số liệu trong 3 năm thì sử dụng số liệu của năm ngay trước thời điểm xác định giá đất.

Ví dụ, áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất trồng lúa (đất trồng cây hàng năm) hạng IV tại xã A (là xã đồng bằng) của huyện C, tỉnh X ở vùng Đồng bằng sông Cửu Long một năm sản xuất được 3 vụ lúa, theo số liệu giả định sau:

	ĐV tính	Năm 2001	Năm 2002	năm 2003
Tổng sản lượng lúa cả năm	kg	15.000	20.000	12.000
Giá bán bình quân năm	đ/kg	2.500	2.500	2.700
Tổng thu nhập	đồng	37.500.000	50.000.000	32.400.000
Giá thành	đ/kg	1.150	1.100	1.250
Chi phí sản xuất	đồng	17.250.000	22.000.000	15.000.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm (*) kỳ hạn 12 tháng	%	6,5	7,0	7,5

*Ghi chú:* (\*) Giá định đó là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm của loại tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, là ngân hàng quốc doanh có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trong số các ngân hàng thương mại quốc doanh tại địa phương.

+ Tổng thu nhập của 3 năm là 119.900.000 đ/ha.

+ Tổng chi phí sản xuất 3 năm là 54.250.000 đ/ha.

+ Thu nhập thuần túy bình quân một năm là :

$$\frac{119.900.000 - 54.250.000}{3} = \frac{65.650.000}{3} = 21.883.333 \text{ (đ/ha)}$$

+ Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND tại ngân hàng thương mại quốc doanh loại kỳ hạn 12 tháng bình quân là 7%/năm.

+ Giá trị 1 hecta (10.000m<sup>2</sup>) đất trồng lúa tính theo công thức nêu ở Bước 4, Mục 2, Phần I Thông tư này sẽ là:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị 1 héc ta đất trồng lúa} &= \frac{21.883.333}{7} \times 100 = 312.619.000 \text{ (đ/ha)} \\ &\text{hoặc} \approx 31.260 \text{ đ/m}^2 \end{aligned}$$

Như vậy, giá trị đất trồng lúa (cây hàng năm) hạng IV tại xã X nói trên ước tính khoảng 31.260 đ/m<sup>2</sup>. Mức giá này là một căn cứ để xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức giá đất cụ thể.

## **2.2- Khấu trừ giá trị tài sản trên đất**

Đối với đất đã có xây dựng công trình, nhà cửa, vật kiến trúc trên đất, đất đã có trồng cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều, v.v., hoặc cây ăn quả thì khi tính giá đất phải khấu trừ phần giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng đã đầu tư trên đất bằng phương pháp khấu trừ giá trị tài sản trên đất như hướng dẫn tại điểm 1.2 Mục 1, Phần I Thông tư này.

## **3. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất**

3.1. Khi thực hiện việc định giá đất, chỉ áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp khi thu thập thông kê được đủ thông tin số liệu của loại đất tương tự

so sánh được với loại đất cần định giá như đã hướng dẫn tại điểm 1.1, Mục 1, Phần I Thông tư này; chỉ áp dụng phương pháp thu nhập để định giá các loại đất khi xác định được yếu tố thu nhập mang lại từ đất, nếu không thu thập được đầy đủ các số liệu về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các loại đất tương tự so sánh được trên thị trường.

3.2. Khi có loại đất vừa có thể thu thập được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường vừa có thể tính được thu nhập do thửa đất cần định giá mang lại, thì sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để định giá đất.

3.3. Trong các trường hợp sau đây cần phải sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất quy định tại Thông tư này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu thập được không có tính hệ thống;

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường biến động thất thường, không phản ánh đúng quan hệ cung - cầu về đất trong điều kiện bình thường.

- Mức giá đất ước tính bằng cách áp dụng một trong hai phương pháp xác định giá đất có kết quả cao hơn mức giá tối đa của khung giá do Chính phủ qui định tại Khoản 1 Điều 6 và giới hạn được phép vận dụng cho loại đất cần định giá qui định tại Khoản 2 Điều 6 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.

3.4- Các phương pháp xác định giá đất trên đây được áp dụng để xác định giá trị của thửa đất, lô đất cụ thể làm căn cứ để định giá đất hàng loạt cho từng hạng đất hoặc vị trí đất theo hướng dẫn tại Phần II Thông tư này.

## **II. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TẠI ĐỊA PHƯƠNG**

### **1- Một số công việc chuẩn bị để tiến hành định giá đất**

a- Tiến hành phân định các loại xã theo loại xã đồng bằng, xã trung du và xã miền núi để áp khung giá các loại đất tại nông thôn do Chính phủ qui định theo vùng: đồng bằng, trung du, miền núi vào từng loại xã tại địa phương (tỉnh, thành phố) cho phù hợp.

b- Tiến hành phân hạng đất để định giá cho các loại đất: đất trồng cây hàng năm, đất 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 theo quy định của Chính phủ.

Việc phân hạng đất áp dụng theo quy định hiện hành của Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Trường hợp các tỉnh đã phân hạng đất, mà hạng đất đó đang được áp dụng để tính thuế sử dụng đất nông nghiệp thì sử dụng kết quả phân hạng đất đó để định giá đất và chỉ thay đổi khi cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Nhà nước.

c- Quy định các tiêu thức cụ thể về vị trí đất theo thứ tự từ số 1 trở đi đến số cuối cùng phù hợp với điều kiện của địa phương và xác định số lượng vị trí đất làm muối và vị trí của các loại đất phi nông nghiệp tại nông thôn để định giá đất theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 9 Nghị định 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 cho các loại đất, cụ thể sau:

- Đối với đất làm muối: Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xếp loại vị trí theo tiêu thức dựa vào khoảng cách từ cánh đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc khoảng cách từ đồng muối đến đường giao thông liên huyện (trường hợp không có đường giao thông liên huyện đi qua thì căn cứ vào khoảng cách với đường giao thông liên xã).

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn: Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xác định khu vực cần đất định giá; phân vị trí đất và quyết định số lượng vị trí đất của từng khu vực đất để định giá.

d- Quy định các tiêu thức cụ thể về vị trí đất để xếp loại vị trí đất và quyết định số lượng vị trí đất trong từng loại đường phố; phân loại đường phố và quyết định số lượng đường phố theo thứ tự từ số 1 trở đi đến số cuối cùng phù hợp với điều kiện của địa phương trong từng loại đô thị để định giá theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 10, 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.

Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể không xếp loại đường phố, mà có thể phân loại vị trí đất và quy định số lượng vị trí đất cho từng đoạn phố, từng tên đường phố cụ thể để tiến hành định giá đất. Việc phân loại vị trí đất, phân chia từng đoạn phố, từng đường phố của từng loại đô thị để định giá cũng phải thực hiện theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 10, 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.

e- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quyết định thành lập đô thị và xếp loại đô thị do cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với các đô thị thuộc địa bàn trong tỉnh để áp khung giá các loại đất tại đô thị do Chính phủ qui định cho đúng với các loại đô thị ở địa phương.

## **2- Định giá và điều chỉnh giá các loại đất cụ thể**

a- Giá đất phải được quyết định theo đúng mục đích sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có quy hoạch hoặc đã có quy hoạch sử dụng đất nhưng vẫn chưa được thực hiện, chưa đăng ký quyền sử dụng đất thì giá đất được quy định theo mục đích sử dụng hiện tại.

Trường hợp đối tượng sử dụng đất sử dụng toàn bộ hoặc một phần diện tích của thửa đất không đúng mục đích sử dụng đã được pháp luật công nhận hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp để nuôi trồng xen canh, để kết hợp với việc tổ chức du lịch sinh thái và sử dụng đất phi nông nghiệp kết hợp với mục đích khác thì khi định giá đất vẫn theo mục đích sử dụng đất quy định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

b- Mức giá cụ thể của từng hạng đất, vị trí đất của các loại đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định bằng đồng Việt Nam trên một đơn vị diện tích đất ( $m^2$ ) và không được vượt ra ngoài khung giá các loại đất theo từng vùng đất hoặc từng loại đô thị do Chính phủ qui định tại Khoản 1 Điều 6 và giới hạn cho phép vận dụng của các địa phương được qui định tại Khoản 2 Điều 6 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.

Trường hợp 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 (biến động mang tính cục bộ) tăng hoặc giảm so với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh qui định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ điều chỉnh giá của những loại đất, vị trí đất có biến động đó theo qui định tại Khoản 1 Điều 15 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.

c- Định giá cụ thể cho từng hạng đất, vị trí đất của các loại đất mà Chính phủ có quy định khung giá đất:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, thực hiện định giá cho từng hạng đất phân chia theo 3 vùng như đã xác định theo hướng dẫn tại Điểm a và Điểm b Mục 1 Phần II Thông tư này.

Trường hợp cùng một loại đất nông nghiệp nói trên lại nuôi hoặc trồng nhiều loại cây, con khác nhau, thì chỉ qui định một mức giá đất thống nhất

cho từng hạng đất theo đất nuôi trồng một loại cây, con chủ yếu trong vùng (ví dụ như đất trồng lúa của vùng đất trồng cây hàng năm); không qui định giá đất của cùng một hạng đất của cùng một loại đất nông nghiệp trong cùng vùng đất khác biệt theo từng cây, con khác nhau.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, việc định giá cho từng hạng đất có thể sử dụng một trong hai cách sau:

+ *Cách thứ nhất*: Định giá trực tiếp cho từng hạng đất

Trong mỗi hạng đất đã được phân chia theo 3 vùng trong phạm vi địa giới hành chính đã xác định lựa chọn ra tối thiểu ba (03) thửa đất tiêu biểu có tính đại diện. Sau đó, tiến hành xác định giá của từng thửa đất bằng cách áp dụng các phương pháp xác định giá đất như hướng dẫn tại Phần I Thông tư này và tính giá một đơn vị diện tích ( $m^2$ ) của từng thửa đất.

Giá hạng đất (tính trên một mét vuông) được xác định là mức giá bình quân của các mức giá của các thửa đất đã lựa chọn nêu trên.

+ *Cách thứ hai*: Định giá đất hạng 1, sau đó sử dụng hệ số hạng đất định giá để định giá cho các hạng đất còn lại.

Cách thức định giá đất hạng 1 thực hiện như hướng dẫn tại cách định giá trực tiếp cho từng hạng đất nêu trên.

Căn cứ tiêu chuẩn các yếu tố của từng hạng đất tính thuế hoặc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hạng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng hệ số hạng đất để định giá đất theo nguyên tắc: Đất hạng 1 có mức giá cao nhất ứng với hệ số 1, đất các hạng tiếp sau có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

Hệ số hạng đất định giá là tỷ lệ so sánh giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng của các hạng đất so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hạng 1, hoặc tỷ lệ so sánh giữa tiêu chuẩn các yếu tố của từng hạng đất tính thuế so với đất hạng 1.

Giá đất của các loại đất được tính theo hạng đất nêu trên được tính bằng cách lấy mức giá đất của hạng đất đã xác định được (hạng 1) nhân với hệ số định giá đất của từng hạng đất.

Ví dụ: Giả định xác định giá đất trồng cây hàng năm hạng 1 xã đồng bằng tại huyện X, tỉnh H theo khung giá đất trồng cây hàng năm do Chính phủ quy định là  $80.000 \text{ đ}/m^2$ ; các hệ số hạng đất định giá đã xây dựng được từ hạng 1 đến hạng 6 theo thứ tự là: 1; 0,85; 0,67; 0,50; 0,32; 0,1 thì giá đất của các hạng đất tiếp sau hạng 1 được tính cụ thể như sau:

Hạng đất	Hệ số hạng đất định giá	Giá hạng đất xác định trước ( $\text{đ}/m^2$ )	Giá các hạng đất cụ thể ( $\text{đ}/m^2$ )
1	2	3	$4 = 2 \times 3$
Hạng 1	1,00	80.000	80.000

Hạng 2	0,85		68.000
Hạng 3	0,67		53.000
Hạng 4	0,50		40.000
Hạng 5	0,32		25.600
Hạng 6	0,10		8.000

Ở những nơi không có đất hạng 1 thì lấy hạng đất cao nhất của từng loại đất làm hệ số 1.

- Đối với đất làm muối, thực hiện định giá theo vị trí đất. Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất theo nguyên tắc; đất tại vị trí số 1 có mức giá cao nhất, ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp sau có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn. Cách thức xác định giá đất cho từng vị trí đất thực hiện tương tự như cách xác định giá cho từng hạng đất như hướng dẫn ở trên.

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn, thực hiện định giá theo vị trí đất ở ba khu vực đất tại địa phương. Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng khu vực đất theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1 của khu vực nào có mức giá cao nhất tại khu vực đó, ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp sau của các khu vực đất tương ứng có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn. Cách thức xác định giá đất cho từng vị trí đất thực hiện tương tự như cách xác định giá cho từng vị trí đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.

Riêng đối với một số vị trí đất ở tại nông thôn có mặt tiền liền kề với các trục đường giao thông chính (tỉnh lộ, quốc lộ), hoặc nằm tiếp giáp khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch nên đặc biệt thuận lợi cho việc kinh doanh và làm dịch vụ, có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường cao; thì giá đất được qui định cao hơn, nhưng mức tối đa không được cao hơn quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn qui định tại Khoản 1 Điều 6 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.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể và quy định số lượng vị trí đối với loại đất này để định giá.

- Đối với đất ở; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, thực hiện định giá đất theo vị trí đất cho từng loại đường phố của các loại đô thị khác nhau.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, việc định giá cho từng vị trí đất có thể sử dụng một trong hai cách sau:

+ *Cách thứ nhất*: Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất:

Trong mỗi vị trí đất của từng loại đường phố hoặc từng đoạn phố cụ thể lựa chọn ra tối thiểu ba (03) thửa đất tại các địa điểm khác nhau có tính đại diện cho cả vị trí đất. Sau đó, tiến hành xác định giá của từng thửa đất bằng cách áp dụng các phương pháp xác định giá đất như hướng dẫn tại Phần I Thông tư này và tính giá một đơn vị diện tích ( $m^2$ ) của từng thửa đất.

Giá đất của từng vị trí (tính trên một mét vuông) được xác định là mức giá bình quân của các mức giá của các thửa đất đã lựa chọn nêu trên.

+ *Cách thứ hai*: Định giá đất vị trí 1 của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố, sau đó sử dụng hệ số vị trí đất để định giá cho các vị trí đất còn lại của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố.

Cách thức xác định giá đất vị trí 1 thực hiện như định giá trực tiếp cho từng vị trí đất nêu trên.

Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng loại đường phố của các loại đô thị theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1 của đường phố nào có mức giá cao nhất của đường phố đó ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp theo của từng loại đường phố tương ứng có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

Hệ số vị trí định giá đất của tất cả các loại đất nêu trên là tỷ lệ so sánh giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất so với vị trí số 1, hoặc tỷ lệ so sánh giữa các tiêu thức của từng vị trí đất.

Giá đất của tất cả các loại đất được định theo vị trí nêu trên được tính bằng cách lấy mức giá đất của vị trí đất đã xác định được (vị trí 1) nhân với hệ số vị trí định giá đất của từng loại đất.

Ví dụ: Giả định xác định giá đất ở, vị trí 1 đường loại 1 đô thị đặc biệt theo khung giá do Chính phủ quy định là  $67.000.000\text{đ}/m^2$ ; các hệ số vị trí định giá đã xây dựng được từ vị trí 1 đến vị trí 4 của đường loại 1 theo thứ tự là : 1; 0,8; 0,65; 0,4 thì giá đất của các vị trí tiếp theo vị trí số 1 như sau:

Vị trí đất	Hệ số vị trí định giá	Giá vị trí đất xác định trước ( $1.000\text{đ}/m^2$ )	Giá các vị trí đất cụ thể ( $1.000\text{đ}/m^2$ )
1	2	3	$4 = 2 \times 3$
Vị trí số 1	1,00	67.000	67.000
Vị trí số 2	0,80		53.600
Vị trí số 3	0,65		43.550
Vị trí số 4	0,40		26.800

Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các thị xã, thị trấn, khu đô thị mới chưa được xếp loại đô thị nằm ở khu vực đất nông thôn (ngoài địa giới của đất đô thị như thành phố, thị xã đã được xếp loại đô thị), khi định giá đất cụ thể được áp dụng khung giá đất ở, đất sản xuất kinh

doanh phi nông nghiệp tại đô thị loại V quy định tại Khoản 1 và giới hạn cho phép vận dụng qui định tại Khoản 2 Điều 6 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.

d- Định giá cụ thể cho các loại đất mà Chính phủ không quy định khung giá đất:

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: Căn cứ mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với đất rừng sản xuất để định giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. Quy trình định giá đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thực hiện như quy trình định giá đối với đất rừng sản xuất hướng dẫn tại Điểm c Mục 2 Phần II Thông tư này.

Mức giá cụ thể cho từng hạng đất của đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng tối đa không vượt quá mức giá cụ thể từng hạng đất của đất rừng sản xuất.

- Đối với đất nông nghiệp khác theo qui định tại Tiết đ Mục 4 Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai:

Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ mức giá đất cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định cho loại đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận trong cùng vùng (nếu không có đất liền kề).

Mức giá đất cụ thể qui định cho từng loại đất nông nghiệp khác tối đa không vượt quá mức giá cụ thể đã qui định cho loại đất nông nghiệp liền kề, hoặc mức giá cao nhất đã qui định cho đất nông nghiệp ở khu vực lân cận.

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp:

Căn cứ mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với giá đất ở để định giá đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp theo nguyên tắc: Đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tại nông thôn thì căn cứ vào giá đất ở tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tại đô thị thì căn cứ vào giá đất ở tại đô thị.

Mức giá cụ thể qui định cho từng vị trí đất của đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân đã quy định cho vị trí đất tương tự của đất ở liền kề hoặc đất ở tại khu vực lân cận gần nhất nếu không có liền kề.

- 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 (tại Tiết e Mục 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai).

Căn cứ mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để định giá cho các loại đất trên, cụ thể là:

+ Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở hoặc chỉ liền kề đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá.

+ Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất.

Mức giá cụ thể quy định cho từng vị trí đất của các loại đất nói trên tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã qui định cho vị trí tương tự của đất ở, hoặc là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề.

### **3- Định giá đất tại khu vực giáp ranh:**

#### ***a- Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:***

- 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, Khoản 1 Điều 14 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 hướng dẫn xác định giá đất tại Thông tư này.

- Trước khi quyết định giá đất tại khu vực giáp ranh qui định tại Khoản 1 Điều 12 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tham khảo, trao đổi với nhau về mức giá dự kiến ban hành và phải tuân thủ theo đúng nguyên tắc qui định tại Tiết c Mục 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2003: “Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố 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 qui hoạch thì mức giá như nhau”.

Trong trường hợp đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo qui hoạch, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau nhưng có các chính sách phát triển kinh tế, xã hội, chính sách thu hút đầu tư khác nhau, thì mức giá tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhau nhưng tối đa không quá 20%.

- Trường hợp các địa phương không thỏa thuận được với nhau về mức giá tại khu vực đất giáp ranh, thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

***b- 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 tình hình thực tế tại địa phương, quy định giá đất tại các khu vực đất giáp ranh cho phù hợp theo nguyên tắc: Khoảng cách đất giáp ranh do tỉnh quy định 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 tại khu vực giáp ranh mà điều kiện kết cấu hạ tầng không như nhau thì giá đất tại khu vực đất giáp ranh được xác định căn cứ vào điều kiện thực tế của từng khu vực.

Đối với đất ở tại nông thôn ở các vùng ven đô thị (bao gồm các xã tiếp giáp với nội thành phố và thị trấn thuộc đô thị đặc biệt và đô thị loại I và các thôn (ấp) tiếp giáp với nội thành phố, thị xã thị trấn của các đô thị còn lại), thì giá đất tại khu vực này được xác định theo nguyên tắc định giá cho các thửa đất liền kề và được vận dụng khung giá đất do Chính phủ qui định cho loại đô thị nằm liền kề.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh qui định cụ thể về đất ở tại nông thôn ở các vùng ven đô thị.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1- Căn cứ vào Luật Đất đai số 13/2003/QH11; 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 những nội dung hướng dẫn tại Thông tư này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể; công bố công khai và kiểm tra việc thi hành bảng giá các loại đất tại địa phương.

2- Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát, thống kê về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê tư vấn về giá đất và định giá các loại đất, tổ chức tập huấn triển khai thực hiện các quyết định về giá đất, tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ quản lý giá đất tại địa phương. Việc quản lý kinh phí này thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính tổ chức mạng lưới theo dõi, thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương. Định kỳ báo cáo Bộ Tài chính theo đúng qui định. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương biến động liên tục và kéo dài, gây nên chênh lệch giá lớn thì phải báo cáo Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ xem xét điều chỉnh khung giá các loại đất.

3- Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 94 TT/LB ngày 14 tháng 11 năm 1994 của Liên Bộ Ban Vật giá Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng và

Tổng cục Địa chính Hướng dẫn thi hành Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nêu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo Bộ Tài chính đề hướng dẫn giải quyết.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng TƯ và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP. trực thuộc TƯ;
- Sở TC, Sở TN và MT, Cục Thuế các tỉnh, TP. trực thuộc TƯ;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: + Văn phòng (2b)  
+ Cục Quản lý giá (3b)

**KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH**  
**Thứ trưởng**

**Huỳnh Thị Nhân (đã ký)**