

DỰ THẢO Lần 3
(Chỉnh sửa, sau khi
đăng tải, lấy ý kiến
các cơ quan, tổ chức)

QUY ĐỊNH

Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND
ngày tháng năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.
- Bảng giá đất này được áp dụng trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024.
- Giá các loại đất quy định tại Quy định này được sử dụng làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể theo Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, một số từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Lô đất** là phần diện tích đất được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

Thuyết minh: Khái niệm trên được quy định dựa trên cơ sở nội dung giải thích từ ngữ tại điểm 1.1.10 của QCVN 01:2021/BXD của Bộ xây dựng “**Lô đất:** Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác”.

- Đường hẻm** là các tuyến đường, con đường, đoạn đường được lấy tên là “Hẻm” và đã được đưa vào trong danh mục của Bảng giá nhóm đất phi nông

nghiệp, hoặc là các tuyến đường, con đường, đoạn đường (có hoặc chưa có tên gọi) chưa được đưa vào danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp.

3. *Hẻm cấp A, hẻm cấp B và hẻm bậc cấp* là các tuyến đường, con đường, đoạn đường chưa được đưa vào trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp, được tính toán, xác định giá đất theo Hệ số vị trí 2, 3, 4.

4. *Đường chính* được hiểu là các tuyến đường, con đường, đoạn đường nằm trong danh mục Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp và nằm ở vị trí gần nhất hoặc nằm ở vị trí tính theo nguyên tắc giá cao nhất quy định tại Điều 11 Quy định này, đi đến thửa đất, lô đất, khu đất xác định giá theo Hệ số vị trí 2, 3, 4 (tính theo cự ly đi theo đường giao thông bộ).

5. *Bề rộng hẻm* được xác định tại đoạn có bề rộng nhỏ nhất (không bao gồm phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) của đường hẻm tính từ Đường chính đi theo đường giao thông bộ vào đến thửa đất, lô đất, khu đất xác định giá.

6. *Chiều sâu* là phần diện tích tính từ mặt tiếp giáp đường của thửa đất, lô đất, khu đất vào đến cuối thửa đất, lô đất, khu đất (nếu thửa đất, lô đất, khu đất có nhiều cách xác định vị trí khác nhau hoặc có 2, 3, 4 mặt tiền thì xác định theo đường có giá cao nhất theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 4 và khoản 1 Điều 11 Quy định này), được tính toán, xác định theo Bản đồ hiện trạng và tính theo đường chiếu vuông góc tại điểm tiếp giáp với đường vào đến cuối thửa đất, lô đất, khu đất; trường hợp khu đất gồm tập hợp các thửa đất, lô đất trong đó có các thửa đất, lô đất liền kề nhau và có các thửa đất, lô đất không liền kề nhau, nằm trong cùng một khu vực có sử dụng đất cần xác định giá, thì đối với các thửa đất, lô đất liền kề nhau tính từ mặt tiếp giáp đường của thửa đất, lô đất ngoài cùng tiếp giáp đường vào đến hết các thửa đất, lô đất liền kề nhau, các thửa đất, lô đất còn lại không liền kề nhau thì tính từ mặt tiếp giáp đường của từng thửa đất, lô đất đó.

7. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của thửa đất, lô đất, khu đất.

Điều 4. Nguyên tắc xác định giá các loại đất theo vị trí

1. Đối với đất ở và đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sau khi điều chỉnh theo các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh theo quy định không được thấp hơn giá đất nông nghiệp tại cùng vị trí, cùng khu vực.

2. Xác định giá đất trong trường hợp có nhiều cách xác định vị trí khác nhau:

a) Trường hợp các thửa đất, lô đất, khu đất có nhiều cách xác định vị trí khác nhau thì ưu tiên cách xác định có vị trí cao nhất (theo thứ tự giảm dần từ Vị trí cao nhất đến Vị trí thấp nhất).

b) Trường hợp khu đất gồm tập hợp các thửa đất, lô đất trong đó có các thửa đất, lô đất liền kề nhau và có các thửa đất, lô đất không liền kề nhau, nằm trong cùng một khu vực có sử dụng đất cần xác định giá, thì đối các thửa đất, lô đất liền kề nhau tính theo vị trí của thửa đất, lô đất ngoài cùng tiếp giáp đường,

các thửa đất, lô đất còn lại không liền kề nhau thì tính theo vị trí tiếp giáp đường của từng thửa đất, lô đất không liền kề nhau đó, theo nguyên tắc quy định tại điểm a Khoản này.

Chương II **GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

Mục 1

NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 5. Bảng giá nhóm đất nông nghiệp

Bảng giá nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn các xã, phường và đặc khu - tỉnh Lâm Đồng (theo các Phụ lục đính kèm), gồm các loại sau đây:

1. Giá đất trồng cây hàng năm.
2. Giá đất trồng cây lâu năm.
3. Giá đất nuôi trồng thủy sản.
4. Giá đất làm muối.
5. Giá đất chăn nuôi tập trung.
6. Giá đất nông nghiệp khác.
7. Giá đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

Điều 6. Xác định giá đất theo vị trí

Căn cứ, cơ sở pháp lý xây dựng quy định: Điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định: “a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

- Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP) quy định: “2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất...”.

1. Vị trí 1: Thửa đất, lô đất, khu đất tiếp giáp Quốc lộ, đường Tỉnh, khu công nghiệp, cụm Công nghiệp và các tuyến đường có trong danh mục Bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh (*).

(*) Theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11/7/2005: “**Điều 16.** Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có thẩm quyền quyết định đặt

tên, đổi tên đường, phố; công trình công cộng có quy mô lớn, có ý nghĩa quan trọng”. Do theo quy định đường được HĐND quyết định đặt tên là các đường có quy mô lớn, có ý nghĩa quan trọng, nên các thửa đất, lô đất tiếp giáp với đường này được XD là VTI).

2. Vị trí 2: Thửa đất, lô đất, khu đất không thuộc Vị trí 1, tiếp giáp với đường xã; tiếp giáp với đường hẻm của các tuyến đường, đoạn đường, gồm: Quốc lộ, đường Tỉnh và các tuyến đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, có các điều kiện về đường hẻm: cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất trong phạm vi 300m, bề rộng hẻm từ 3m trở lên.

3. Vị trí 3: Thửa đất, lô đất, khu đất không thuộc Vị trí 1 và Vị trí 2, tiếp giáp với các đoạn đường còn lại trong danh mục bảng giá đất ở; tiếp giáp với đường hẻm của các tuyến đường, đoạn đường, gồm: Quốc lộ, đường Tỉnh, đường xã và các tuyến đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, có các điều kiện về đường hẻm như sau:

Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất trong phạm vi từ trên 300m đến 1000m (đối với hẻm của Quốc lộ, đường Tỉnh và hẻm của các tuyến đường có trong danh mục bảng giá đất ở được đặt tên đường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh), trong phạm vi 300m (đối với hẻm của đường xã), bề rộng hẻm từ 3m trở lên;

Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất trong phạm vi 100m, bề rộng hẻm từ 2m đến dưới 3m.

4. Vị trí 4: Các vị trí còn lại.

Điều 7. Xác định giá đất đối với thửa đất, lô đất, khu đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất ở

Đối với thửa đất, lô đất, khu đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, nếu nằm trong quy hoạch đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì giá đất được tính bằng 30% giá đất ở tại vị trí có thửa đất, lô đất, khu đất nông nghiệp đó (đã bao gồm có cả các hệ số và tỷ lệ điều chỉnh giá đất ở theo các điều kiện tương ứng, quy định tại khoản 1 Điều 9 và theo nguyên tắc giá cao nhất quy định Điều 11 Quy định này).

Trường hợp thửa đất, lô đất, khu đất chỉ có một phần diện tích nằm trong quy hoạch đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì giá đất nông nghiệp của phần diện tích này được tính theo quy định nêu trên.

Căn cứ, cơ sở pháp lý xây dựng quy định: Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP: “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở;”

* **Nội dung thuyết minh thêm:** Theo quy định về nguyên tắc xác định giá các loại đất quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này thì giá đất NN không được cao hơn giá đất

phi NN. Tại Bảng giá thì giá đất phi NN thấp nhất có tỷ lệ % so với giá đất ở là 35%, nên quy định đối với đất NN nằm trong quy hoạch đất ở có tỷ lệ tính bằng 30% so với giá đất ở.

Mục 2

NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 8. Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp

Giá đất phi nông nghiệp trên địa bàn các xã, phường và đặc khu - tỉnh Lâm Đồng quy định tại các Bảng giá đất (theo các Phụ lục đính kèm) là mức giá chuẩn của Vị trí 1 (chưa bao gồm các tỷ lệ và hệ số điều chỉnh theo các điều kiện tương ứng) của thửa đất, lô đất, khu đất.

Bảng giá nhóm đất phi nông nghiệp trên địa bàn các xã, phường và đặc khu - tỉnh Lâm Đồng, gồm các loại sau đây:

1. Giá đất ở.
2. Giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.
3. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp.
4. Giá các loại đất ...

Điều 9. Xác định giá đất theo vị trí

Căn cứ, cơ sở pháp lý xây dựng quy định: Điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định: b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

- Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP) quy định: “2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất ..., Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

b) Thừa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

1. Đối với đất ở:

a) Vị trí 1: Thừa đất, lô đất, khu đất có mặt tiếp giáp với đường, đoạn đường (mặt tiền đường) trong danh mục của bảng giá. Giá đất của Vị trí 1 (mặt tiền đường) được xác định bằng mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất), nhân (x) với các hệ số, gồm: Hệ số giáp ranh (K_{GR}), Hệ số địa hình ($K_{ĐH}$), Hệ số thuận lợi (K_{TL}) và Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 1 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{GR} x $K_{ĐH}$ x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

b) Vị trí 2, 3 và 4: Thừa đất, lô đất, khu đất có mặt tiếp giáp với đường hẻm (các đường, đoạn đường không nằm trong danh mục của Bảng giá đất). Giá đất Vị trí 2, 3, 4 được tính bằng Hệ số vị trí (K_{VT}) theo mức giá chuẩn Vị trí 1 của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thông với đường hẻm đó, nhân (x) với các hệ số, gồm: Hệ số giáp ranh (K_{GR}), Hệ số địa hình ($K_{ĐH}$), Hệ số thuận lợi (K_{TL}) và Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 2, 3, 4 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{GR} (tính theo đoạn Đường chính) x K_{VT} x $K_{ĐH}$ x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

2. Đối với đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản):

Căn cứ, cơ sở pháp lý xây dựng quy định: Điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định: b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

- Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP) quy định: “2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc

quyết định bằng giá đất ..., Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; ...

* Nội dung thuyết minh thêm: Theo quy định thì đối với loại đất này không áp dụng Hệ số $K_{ĐH}$ - Lý do: (1) DT lớn, địa hình khác nhau, không xác định được tại vị trí tiếp giáp đường, ngoài ra có thể xem yếu tố có địa hình khác nhau này lại là yếu tố phù hợp với việc sử dụng đất các dự án; (2) Quy định không áp dụng Hệ số $K_{ĐH}$ này đã được áp dụng phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương trong nhiều năm từ trước cho đến nay.

a) Vị trí 1: Thửa đất, lô đất, khu đất có mặt tiếp giáp với đường, đoạn đường (mặt tiền đường) trong danh mục của bảng giá. Giá đất của Vị trí 1 (mặt tiền đường) được xác định bằng mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất), nhân (x) với các hệ số, gồm: Hệ số giáp ranh (K_{GR}), Hệ số thuận lợi (K_{TL}) và Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 1 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{GR} x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

b) Vị trí 2, 3 và 4: Thửa đất, lô đất, khu đất có mặt tiếp giáp với đường hẻm (các đường, đoạn đường không nằm trong danh mục của Bảng giá đất). Giá đất Vị trí 2, 3, 4 được tính bằng Hệ số vị trí (K_{VT}) theo mức giá chuẩn Vị trí 1 của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thông với đường hẻm đó, nhân (x) với các hệ số gồm: Hệ số giáp ranh (K_{GR}), Hệ số thuận lợi (K_{TL}), và Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 2, 3, 4 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{GR} (tính theo đoạn Đường chính) x K_{VT} x K_{TL} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu.

3. Đối với đất phi nông nghiệp còn lại:

Căn cứ, cơ sở pháp lý xây dựng quy định: Điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định: b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định này) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

- Theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP) thì không đề cập (không có nội dung quy định)

đối với các loại đất nêu trên được điều chỉnh tăng giảm giá đất theo các yếu tố thuận lợi, nên quy định giá đất đối với các loại đất này không có Hệ số thuận lợi (K_{TL}).

* Nội dung thuyết minh thêm: Theo quy định thì đối với loại đất này cũng không áp dụng Hệ số $K_{ĐH}$ - Lý do: (1) DT lớn, địa hình khác nhau, không xác định được tại vị trí tiếp giáp đường, ngoài ra có thể xem yếu tố có địa hình khác nhau này lại là yếu tố phù hợp với việc sử dụng đất các dự án; (2) Quy định không áp dụng Hệ số $K_{ĐH}$ này đã được áp dụng phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương trong nhiều năm từ trước cho đến nay (Tương tự như đối với đất TMDV ở trên).

a) Vị trí 1: Thửa đất, lô đất, khu đất có mặt tiếp giáp với đường, đoạn đường (mặt tiền đường) trong danh mục bảng giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Giá đất Vị trí 1 (mặt tiền đường) của các loại đất này được xác định bằng mức giá chuẩn Vị trí 1 (giá đất của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp), nhân (x) với Hệ số giáp ranh (K_{GR}), Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu và Tỷ lệ (%) điều chỉnh từ mức giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 1 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{GR} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu x Tỷ lệ (%) điều chỉnh từ mức giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp để xác định giá đất theo từng loại đất tương ứng (tại các Phụ lục đính kèm).

b) Vị trí 2, 3 và 4: Thửa đất, lô đất, khu đất có mặt tiếp giáp với đường hẻm (các đường, đoạn đường không nằm trong danh mục của Bảng giá đất). Giá đất Vị trí 2, 3, 4 được tính bằng Hệ số vị trí (K_{VT}) theo mức giá chuẩn Vị trí 1 của đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông với đường hẻm đó, nhân (x) với Hệ số giáp ranh (K_{GR}), Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu và Tỷ lệ (%) mức xác định giá đất theo từng loại đất (nếu có các điều kiện tương ứng), theo công thức sau:

Giá đất Vị trí 2, 3, 4 = Giá chuẩn Vị trí 1 x K_{GR} (tính theo đoạn Đường chính) x K_{VT} x Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu x Tỷ lệ (%) điều chỉnh từ mức giá đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp để xác định giá đất theo từng loại đất tương ứng (tại các Phụ lục đính kèm).

Điều 10. Các hệ số và tỷ lệ % điều chỉnh để xác định giá đất theo vị trí

1. Hệ số giáp ranh (K_{GR}): Thửa đất, lô đất, khu đất nằm ở khu vực giáp ranh giữa các đoạn đường có mức giá khác nhau, thì thửa đất, lô đất, khu đất nằm trên đoạn đường có giá đất cao hơn được giữ nguyên mức giá, còn thửa đất, lô đất, khu đất giáp ranh thuộc 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, nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất ở đoạn đường có mức giá thấp sau khi điều chỉnh không được cao hơn giá đất ở đoạn đường có mức giá cao. Hệ số (K_{GR}) này được áp dụng đối với tất cả các loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp.

2. Hệ số địa hình (K_{DH}): Thửa đất, lô đất, khu đất (bao gồm tất cả các trường hợp trên đất có hoặc chưa có công trình xây dựng, như: nhà ở, công trình kiến trúc,...) có địa hình cao hoặc thấp hơn so với mặt đường mà thửa đất, lô đất, khu đất đó tiếp giáp (được xác định theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xác định giá đất) thì áp dụng Hệ số địa hình (K_{DH}) theo bảng sau. Hệ số (K_{DH}) này chỉ áp dụng đối với đất ở.

Địa hình thực tế chênh lệch so với mặt đường	Hệ số điều chỉnh về địa hình (K_{DH})
- Từ 1 mét đến 3 mét	0,9
- Trên 3 mét	0,8

Trường hợp thửa đất, lô đất, khu đất có địa hình dốc hoặc thực tế có các phần diện tích có địa hình chênh lệch khác nhau so với mặt đường thì việc xác định địa hình chênh lệch so với mặt đường để áp dụng hệ số điều chỉnh về địa hình (K_{DH}) tính theo bình quân cộng giữa chênh lệch thấp nhất và chênh lệch cao nhất so với mặt đường.

3. Hệ số thuận lợi (K_{TL}): Thửa đất, lô đất, khu đất có vị trí thuận lợi (có từ 2 mặt tiền trở lên) 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. Hệ số (K_{TL}) này chỉ áp dụng đối với các loại đất, gồm: đất ở; đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ.

Vị trí của thửa đất (lô đất), khu đất	Hệ số điều chỉnh thuận lợi (K_{TL})
- Có 2 mặt tiền trở lên, trong đó có 02 mặt tiếp giáp với 02 đường, đoạn đường có tên trong danh mục bảng giá đất	1,20
- Có 2 mặt tiền trở lên, trong đó chỉ có 01 mặt tiếp giáp với đường, đoạn đường có trong danh mục bảng giá đất	1,15

4. Tỷ lệ (%) điều chỉnh chiều sâu

a) Đối với đất ở:

Phần diện tích của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu tính từ lộ giới hoặc mép đường vào đến 70 mét, giá đất tính bằng 100% giá đất quy định;

Phần diện tích tiếp theo của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu trên 70 mét đến 100 mét, giá đất tính bằng 95% so với giá đất quy định;

Phần diện tích tiếp theo của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu trên 100 mét đến 200 mét; giá đất tính bằng 85% so với giá đất quy định;

Phần diện tích tiếp theo của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu trên 200 mét; giá đất tính bằng 80% so với giá đất quy định.

b) Đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Phần diện tích của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu tính từ lộ giới hoặc mép đường vào đến 200 mét, giá đất tính bằng 100% giá đất quy định;

Phần diện tích tiếp theo của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu trên 200 mét đến 300 mét, giá đất tính bằng 95% so với giá đất quy định;

Phần diện tích tiếp theo của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu trên 300 mét đến 500 mét; giá đất tính bằng 85% so với giá đất quy định;

Phần diện tích tiếp theo của thửa đất, lô đất, khu đất có chiều sâu trên 500 mét; giá đất tính bằng 80% so với giá đất quy định.

5) Phân loại đường hẻm và hệ số (K_{VT})

a) Phân loại đường hẻm:

Hẻm cấp A là các hẻm trải nhựa, bê tông, xi măng, đá chẻ (không bao gồm hẻm bậc cấp);

Hẻm cấp B là các đường hẻm còn lại (không bao gồm hẻm bậc cấp);

Hẻm bậc cấp là các hẻm phải xây dựng các bậc cấp để đi lại, không lưu thông được bằng các loại xe cơ giới.

b) Hệ số vị trí (K_{VT}): Áp dụng để tính giá đất đối với diện tích của các thửa đất, lô đất, khu đất thuộc Vị trí 2, 3, 4 (các đường, đoạn đường không nằm trong danh mục của Bảng giá đất), được quy định như sau:

Vị trí, Bề rộng, Cự ly	Hệ số vị trí (K_{VT})	
	Hẻm cấp A	Hẻm cấp B
1. Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất), khu đất thuộc đường hẻm, với các tiêu chuẩn sau:		
1.1. Bề rộng hẻm trên 5m: Hệ số vị trí (K_{VT}) áp dụng để xác định giá đất không phân biệt Hẻm cấp A hay B		
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất đến 100 mét	0,75	
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét	0,70	
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét đến 300 mét	0,65	

- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất trên 300 mét	0,55	
1.2. Bề rộng hẻm từ 3 mét đến 5 mét:		
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất đến 100 mét	0,70	0,49
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét	0,60	0,42
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét đến 300 mét	0,50	0,35
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất trên 300 mét	0,45	0,315
2. Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất), khu đất thuộc đường hẻm, với các tiêu chuẩn sau:		
2.1. Bề rộng hẻm từ 2 mét đến dưới 3 mét:		
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất đến 100 mét	0,50	0,35
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét	0,40	0,28
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét đến 300 mét	0,35	0,245
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất trên 300 mét	0,30	0,21
2.2. Bề rộng hẻm dưới 2 mét:		
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất đến 100 mét	0,40	0,28
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 100 mét đến 200 mét	0,35	0,245
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất từ trên 200 mét đến 300 mét	0,30	0,21
- Cự ly đi theo đường giao thông bộ từ Đường chính vào đến thửa đất, lô đất, khu đất trên 300 mét	0,25	0,175
3. Vị trí 4: Áp dụng cho các thửa đất (lô đất), khu đất thuộc đường hẻm phải xây dựng bậc cấp để đi lại. 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.		

Điều 11. Xử lý các trường hợp cụ thể

1. Đối với trường hợp thửa đất, lô đất, khu đất tiếp giáp với nhiều đường, phố khác nhau (tức là có 2, 3, 4 mặt tiền), thì căn cứ vào vị trí thực tế của thửa

đất, lô đất, khu đất đó để xác định giá theo đường, đoạn có giá đất cao nhất (đã bao gồm có cả các hệ số điều chỉnh tương ứng).

Trường hợp theo hiện trạng thực tế (bao gồm cả những trường hợp xác định trước và sau khi có quy hoạch) mà thửa đất, lô đất, khu đất đó không sử dụng được đường, đoạn đường có giá cao nhất thì xác định theo đường, đoạn đường có giá đất (đã bao gồm có cả các hệ số điều chỉnh tương ứng) theo thứ tự thấp hơn tiếp theo. Trường hợp đặc biệt (không xác định được theo nguyên tắc giá cao nhất) thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình phê duyệt theo quy định.

2. Đối với thửa đất, lô đất, khu đất nằm ở vị trí thuộc đường hẻm thông với nhiều đường (hẻm của nhiều đường, đoạn đường khác nhau) và thuộc trường hợp được xác định giá đất theo Hệ số vị trí 2, 3, 4, thì giá đất được xác định theo đường, đoạn đường mà theo đó cho kết quả giá đất của thửa đất, lô đất, khu đất đó là cao nhất (đã bao gồm có cả các hệ số điều chỉnh tương ứng). Trường hợp đặc biệt (không xác định được theo nguyên tắc giá cao nhất) thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình phê duyệt theo quy định.

3. Đối với giá đất tại các khu quy hoạch tái định cư:

Căn cứ, cơ sở pháp lý xây dựng quy định:

Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP) quy định: “2. ...Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

b) Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.”.

*** Nội dung thuyết minh thêm:**

(1) Theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024; “3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư...”.

Theo quy định về Bảng giá đất được quy định tại Quy định này thì các Khu quy hoạch tái định cư đều có giá đất trong bảng giá đất ở, cụ thể: Đối với trường hợp đã được đầu tư xong về hạ tầng và đã có trong bảng giá thì áp dụng trong bảng giá; Đối với trường hợp chưa xây dựng xong về hạ tầng thì giá đất trong bảng giá là giá đất chưa có đầu tư hạ tầng (gọi tắt là giá đất thô), trong đó: nếu lô đất tái định cư thuộc mặt tiền đường có tên trong bảng giá thì giá đất thô là thuộc vị trí 1, nếu không thuộc mặt tiền đường có tên trong bảng giá thì giá đất thô được xác định theo Hệ số K_{VT} thuộc Vị trí 2 (do các đường đi trong Khu QH tái định cư đều có bề rộng trên 3m).

Như vậy, giá đất ở của các lô đất tại khu tái định cư theo quy định nêu trên thì đều đã có trong bảng giá, đã đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024 nêu trên.

(2) Riêng đối với trường hợp khu tái định cư chưa đầu tư xong về hạ tầng, theo quy định tại khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai 2024 thì Nhà nước phải đầu tư xây dựng hạ tầng xong mới đảm bảo điều kiện khi giao đất tái định cư.

Sau khi đầu tư xây dựng xong về hạ tầng thì giá đất phải được cộng (+) thêm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng. Việc cộng thêm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng này là dựa trên cơ sở quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024, cụ thể: Khi đã được đầu tư về hạ tầng thì các lô đất tái định cư sẽ **có các yếu tố thuận lợi hơn** so với ban đầu là đất thô, chưa có đầu tư hạ tầng (do đã được đầu tư về hạ tầng). Trong trường hợp này thì theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 nêu trên **là được quy định tăng mức giá**, nên giá của các lô đất tái định cư trong trường hợp này được quy định tăng thêm bằng việc quy định cộng thêm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng so với giá đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất chưa có đầu tư hạ tầng, là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024 nêu trên.

(3) Về thực tiễn (thực tế tại địa phương); do quỹ đất trống để xây dựng khu tái định cư không có, thường phải thực hiện BTGPMB xong rồi mới có quỹ đất để quy hoạch được khu tái định cư, nên thời gian để hoàn thành khu tái định cư (kể cả việc phải đầu tư xây dựng về hạ tầng) thường kéo dài. Vì vậy để đảm bảo quy định khi Nhà nước ban hành QĐ thu hồi đất, GPMB, thực hiện dự án thì người bị thu hồi đất thuộc đối tượng được bố trí tái định cư cũng phải được thông báo và phê duyệt phương án tái định cư, trong đó có thông báo giá đất tái định cư (nghĩa là thực hiện đồng thời), cần thiết phải quy định việc xác định giá đất tái định cư tại Điểm (2) trên đây, để đảm bảo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt cùng thời điểm, đảm bảo tiến độ GPMB thực hiện các dự án.

Từ những cơ sở về pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc quy định giá đất tái định cư trong bảng giá là cần thiết, phù hợp với quy định và tình hình thực tế của địa phương.

Nội dung quy định được soạn thảo, cụ thể như sau:

a) Trường hợp đã hoàn tất việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đã có trong Bảng giá đất thì áp dụng theo danh mục bảng giá đó; trường hợp phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Hội đồng thẩm định bảng giá đất của tỉnh thẩm định, trình phê duyệt theo quy định (*).

(*)Việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá đất quy định tại điểm a nêu trên, dựa trên cơ sở căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024: “Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.”)

b) Trường hợp khu quy hoạch tái định cư chưa xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, giá đất được áp dụng theo nguyên tắc: tính bằng (=) giá đất theo bảng giá của đường, đoạn đường trong khu quy hoạch (theo dự án đầu tư được phê duyệt), cộng (+) chi phí đầu tư xây dựng của dự án khu quy hoạch tái định cư (không bao gồm chi phí rà, phá bom mìn và chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư nếu có) phân bổ cho 1m² đất ở của dự án, trong đó: Đối với khoản chi phí đầu tư xây dựng nếu tại thời điểm thông báo hoặc phê duyệt phương án bố trí tái định cư chưa được quyết toán thì thông báo giá đất tính theo dự toán chi phí đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, sau khi quyết toán được duyệt thì

người được giao đất tái định cư thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tính theo chi phí đầu tư quyết toán được duyệt để được cấp quyền sử dụng đất.

Mục 3

NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 12. Giá nhóm đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá của loại đất cùng mục đích sử dụng, cùng vị trí của cùng tuyến đường, đoạn đường, cùng địa bàn cấp xã.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Hàng năm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện theo dõi, cập nhật, tổng hợp các thông tin dữ liệu liên quan đến bảng giá đất; trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung toàn bộ bảng giá đất, thì có văn bản báo cáo gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để xây dựng dự án, tổ chức thực hiện trình thẩm định, trình phê duyệt theo trình tự quy định.

Trường hợp chỉ điều chỉnh do thay đổi địa danh tên gọi của các tuyến đường, đoạn đường, hoặc chỉ điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung vào bảng giá đất một số tuyến đường, đoạn đường do có biến động giá đất trên thị trường, do được đầu tư nâng cấp, cải tạo về hạ tầng kỹ thuật, thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của cùng khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo Phòng, ban, đơn vị có liên quan khảo sát, xây dựng phương án giá đất, kịp thời báo cáo về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, trình thẩm định, trình phê duyệt theo trình tự quy định.

Căn cứ, cơ sở pháp lý xây dựng quy định:

- Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024: “3....Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.”.

- Khoản 3 Điều 16 Nghị định 71/2024/NĐCP: “3. Trường hợp thuộc đối tượng áp dụng bảng giá đất mà tại thời điểm định giá đất thửa đất, khu đất cần định giá chưa được quy định trong bảng giá đất thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu

vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.”.

Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp

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:

1. Trường hợp đã có thông báo của cơ quan thuế về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thì tiếp tục thực hiện theo thông báo của cơ quan thuế, trường hợp quá thời gian nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp một khoản tiền chậm nộp theo quy định.

2. Trường hợp chưa có thông báo của cơ quan thuế về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhưng 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, trường hợp 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.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình thực hiện các nội dung tại Quy định này, nếu có các nội dung được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại các văn bản quy định chi tiết thi hành thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, Thủ trưởng các Sở, ngành có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, đặc khu có văn bản báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết, hoặc trình Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

CHỦ TỊCH