|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂNTỈNH ĐẮK LẮK**\_\_\_\_\_\_\_\_\_Số: 22/2020/QĐ-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Đắk Lắk, ngày 03 tháng 7 năm 2020* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**BAN HÀNH BẢNG GIÁ VÀ QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT ÁP DỤNG TRÊN ĐỊA BÀN CÁC HUYỆN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ CỦA TỈNH ĐẮK LẮK GIAI ĐOẠN 2020 – 2024**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

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

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ Quy định về khung giá đất;*

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

*Căn cứ Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk Khoá IX, Kỳ họp bất thường về Bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh giai đoạn 2020 - 2024;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 272/TTr - STNMT ngày 22 tháng 6 năm 2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá và quy định Bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2020 - 2024.

Bảng giá các loại đất trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố áp dụng kể từ ngày Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 6 năm 2020).

**Điều 2.** Quyết định này thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh:

- Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 Ban hành Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

- Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2016 Sửa đổi, bổ sung Khoản 10, Điều 3 của Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2018 Bổ sung giá đất ở đô thị của một số tuyến đường vào Mục III, Bảng số 7 của Bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã Buôn Hồ ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2018 Bổ sung vào Khoản 1, Điều 2 và Điều 3 của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2019 Bổ sung vào Khoản 1, Điều 4 Quy định bảng giá các loại đất; bổ sung giá đất ở đô thị tại thị xã Buôn Hồ và điều chỉnh tên một số tuyến đường của huyện Krông Năng trong bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc kéo dài thời gian thực hiện Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk và các Quyết định điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 3.** Bãi bỏ Điều 1, Điều 2 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sửa đổi, bổ sung bảng giá các loại đất, quy định áp dụng đối với bảng giá các loại đất; quy định hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 4.** Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này; Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh Bảng giá các loại đất được ban hành kèm theo Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Giao Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

Thực hiện điều tra, khảo sát và căn cứ các nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo quy định của pháp luật để đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh bổ sung giá đất vào bảng giá các loại đất trên địa bàn quản lý khi có các đoạn đường, khu vực mới được hình thành do thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc được đặt tên đường; đề nghị Uỷ ban nhân dân tỉnh bổ sung giá đất trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu vực chưa có giá đất trong bảng giá đất.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 13 tháng 7 năm 2020./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂNCHỦ TỊCH****Phạm Ngọc Nghị** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂNTỈNH ĐẮK LẮK\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**QUY ĐỊNH**

**BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT ÁP DỤNG TRÊN ĐỊA BÀN CÁC HUYỆN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ CỦA TỈNH ĐẮK LẮK GIAI ĐOẠN 2020 - 2024***(Ban hành kèm theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Giá đất tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

g) Tính giá trị hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trong trường hợp được bồi thường bằng tiền do không có đất để bồi thường;

h) Tính giá trị tiền sử dụng đất khi thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

i) Giá các loại đất và cách xác định tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ xác định giá trị bằng tiền đối với thửa đất thuộc trường hợp áp dụng giá đất cụ thể theo quy định tại Khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

2. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ngoài các nội dung tại Quy định này, việc áp dụng giá đất trên địa bàn tỉnh được thực hiện căn cứ theo các quy định của pháp luật có liên quan hiện hành.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

2. Người sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Chương II**

**GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT VÀ CÁCH XÁC ĐỊNH**

**Điều 3. Bảng giá các loại đất và giá đất theo vị trí**

1. Bảng giá các loại đất được quy định đối với các loại đất sau đây:

a) Đất trồng lúa nước;

b) Đất trồng cây hàng năm khác;

c) Đất trồng cây lâu năm;

d) Đất rừng sản xuất;

đ) Đất nuôi trồng thủy sản;

e) Đất ở tại nông thôn;

g) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

h) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

i) Đất ở tại đô thị;

k) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

l) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

m) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

n) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

o) Đất xây dựng công trình sự nghiệp theo Điểm d, Khoản 2, Điều 10 Luật Đất đai năm 2013;

p) Đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất.

2. Giá của từng loại đất được xác định theo tiêu chí cho từng vị trí, cụ thể như sau:

a) Đối với đất trồng lúa nước hai vụ và một vụ; đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản được xác định theo 03 vị trí đất căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm cho từng đơn vị hành chính cấp xã cụ thể và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1 có giá đất cao nhất: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất.

- Vị trí 2 có giá thấp hơn vị trí 1, vị trí 3 có giá đất thấp hơn vị trí 2: 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.

- Các vị trí 1, 2 và 3 được gắn với địa danh cụ thể bao gồm tên cánh đồng hoặc khu sản xuất, tên thôn buôn, tổ dân phố hoặc địa chỉ của từng thửa đất.

- Trường hợp không có vị trí 2 và 3 thì giá của loại đất tại vị trí 1 được áp dụng cho cả đơn vị hành chính cấp xã đó.

b) Đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; 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 được xác định theo từng đường, đường phố, đoạn đường, đoạn phố hoặc khu vực căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

- Các đoạn đường, khu vực có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất có giá đất cao nhất.

- Các đoạn đường, khu vực có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn có mức giá đất thấp hơn.

3. Giá đất nông nghiệp; giá đất thương mại, dịch vụ; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành được áp dụng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm. Đồng thời được sử dụng làm căn cứ xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thời hạn trên địa bàn tỉnh mà việc xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải áp dụng quy định thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

**Điều 4. Cách xác định giá của các loại đất (trừ đất ở)**

1. Đối với đất trồng lúa nước 01 vụ: tính bằng 70% so với giá đất trồng lúa nước 02 vụ trở lên tương ứng với từng vị trí đất.

2. Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng áp dụng theo giá đất rừng sản xuất cùng vị trí.

3. Đối với đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.

4. Đối với đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị: được tính bằng 80% giá đất ở liền kề.

5. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị: được tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

6. Đối với đất có mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì áp dụng mức giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì tính bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường, đường phố cùng khu vực.

Riêng đối với đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng, khai thác thủy sản thì xác định riêng diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích nuôi trồng, khai thác thủy sản để áp dụng giá đất cho từng loại theo nguyên tắc quy định như trên.

7. Đối với đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, đất phi nông nghiệp khác: Giá đất được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ của vị trí liền kề, trường hợp liền kề nhiều vị trí thì tính theo vị trí có giá cao nhất.

8. Đối với đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở: áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường, đường phố cùng khu vực.

9. 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, đất núi đá không có rừng cây) căn cứ mức giá của thửa đất nông nghiệp liền kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liền kề thì áp dụng mức giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất.

Khi đất chưa sử dụng được 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 đất cùng loại, cùng vị trí và cùng mục đích sử dụng.

10. Giá đất áp dụng làm căn cứ điều chỉnh và xác định đơn giá thuê đất chưa bao gồm chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng cho các doanh nghiệp đầu tư vào các Khu, Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh được xác định bằng mức giá tối thiểu trong khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn và đô thị do Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên, nhân với tỷ lệ (%) đối với nhóm đất phi nông nghiệp theo quy định xác định đơn giá thuê đất của Uỷ ban nhân dân tỉnh tại vị trí của các Khu, Cụm công nghiệp.

11. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: được tính bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị cùng vị trí theo đường, đường phố cùng khu vực.

12. Đối với đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất xây dựng công trình sự nghiệp: được xác định theo giá đất ở liền kề.

**Điều 5. Cách xác định giá đất ở tại nông thôn và đô thị**

1. Giá đất xác định theo vị trí tiếp giáp và được điều chỉnh theo chiều sâu của thửa đất, cụ thể như sau:

a) Tại khu vực đô thị: Phần diện tích tiếp giáp với đường phố, đường trục chính, đường hẻm trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu đến 20 mét, mức giá đất tính bằng 100% mức giá đất quy định tại bảng giá đất ở tại khu vực đô thị ban hành kèm theo Quyết định này; lớn hơn mét thứ 20 đến mét thứ 50 tính bằng 70%, lớn hơn mét thứ 50 trở đi cho đến hết chiều sâu của thửa đất tính bằng 50%.

b) Tại khu vực nông thôn: Phần diện tích tiếp giáp với đường, đường trục chính trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu đến 30 mét, mức giá đất tính bằng 100% mức giá đất quy định tại bảng giá đất ở tại khu vực nông thôn ban hành kèm theo Quyết định này; lớn hơn mét thứ 30 đến mét thứ 60 tính bằng 70%, lớn hơn mét thứ 60 trở đi cho đến hết chiều sâu của thửa đất tính bằng 50%.

c) Trường hợp thửa đất ở phía sau liền kề với thửa đất phía trước có tiếp giáp với đường, đường phố, đường trục chính hoặc đường hẻm tại các Điểm a, b của Khoản 1 Điều này nhưng thửa đất đó không có đường đi vào hoặc không tiếp giáp với đường giao thông khác: áp dụng giá đất theo chiều sâu của thửa đất tính từ lộ giới của thửa đất liền kề phía trước cho đến hết chiều sâu của thửa đất phía sau theo cách xác định tại các Điểm a, b của Khoản 1 Điều này.

d) Trường hợp thửa đất ở phía sau liền kề với thửa đất phía trước quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều này nhưng chiều sâu của thửa đất phía trước nhỏ hơn 20 mét (tại đô thị) và 30 mét (tại nông thôn) thì thửa đất phía sau được tính bằng 70% giá đất ở theo cách xác định tại các Điểm a, b của Khoản 1 Điều này.

đ. Trường hợp thửa đất được điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất quy định tại các Điểm a, b, c và d của Khoản 1 Điều này, trong quá trình thực hiện nếu giá đất thấp hơn giá đất tối thiểu theo khung giá đất ở tại đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên hoặc thấp hơn giá đất ở thấp nhất tại nông thôn được Hội đồng nhân dân tỉnh quy định thì phần diện tích đất được điều chỉnh giá đất được áp dụng bằng giá đất ở tối thiểu theo khung giá đất ở đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên và giá đất ở thấp nhất tại nông thôn được Hội đồng nhân dân tỉnh quy định.

2. Đối với thửa đất ở tọa lạc tại các vị trí giao lộ hoặc tiếp giáp với nhiều đường có giá đất ở khác nhau thì giá đất được xác định theo đường có giá đất ở cao nhất.

3. Trường hợp thửa đất ở trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định tiếp giáp với nhiều đường có giá đất ở khác nhau, hoặc xác định chỉ tiếp giáp với một đường có giá đất ở đã được quy định thì giá đất ở áp dụng để thực hiện nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này, hoặc căn cứ theo giá đất tại đường đã được quy định giá đất ở.

4. Trường hợp thửa đất nông nghiệp trước khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác được xác định tiếp giáp với nhiều đường có giá đất ở khác nhau. Khi thực hiện việc tách thửa và không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng khác trước khi chuyển mục đích sử dụng đất, hoặc thực hiện việc tách thửa gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất ở để tính tiền sử dụng đất được áp dụng theo quy định tại Khoản 2, Điều này.

5. Đối với thửa đất ở tại vị trí mặt tiền đường có một phần đất nằm khuất sau thửa đất mặt tiền của chủ sử dụng khác thì phần diện tích bị che khuất này được tính bằng 70% mức giá đất quy định tại Khoản 1 Điều này (chỉ áp dụng đối với phần diện tích thửa đất bị che khuất bởi mặt tiền và phải có chiều rộng bị che khuất từ 2 mét trở lên), theo sơ đồ và cách xác định cụ thể như sau:



Ghi chú:

d: Chiều rộng của phần đất bị che khuất phải từ 2 mét trở lên.

a1: Phần diện tích đất không bị che khuất được tính theo giá đất mặt tiền đường

a2: Phần diện tích đất bị che khuất bởi phần đất mặt tiền của chủ khác tính bằng 70% giá đất mặt tiền và được điều chỉnh theo chiều sâu của thửa đất quy định tại Khoản 1, Điều 5 Quy định này.

6. Xác định giá các thửa đất nằm trong hẻm của đường phố thuộc đô thị:

6.1. Giá đất được xác định gắn với loại hẻm, cấp hẻm và căn cứ theo giá đất mặt tiền đường có hẻm (trừ những hẻm đã có giá cụ thể). Hẻm được chia làm các loại sau:

a) Loại hẻm:

- Hẻm loại 1: Có chiều rộng từ 5 mét trở lên.

- Hẻm loại 2: Có chiều rộng từ 3 mét đến dưới 5 mét.

- Hẻm loại 3: Có chiều rộng từ 2 mét đến dưới 3 mét.

- Hẻm loại 4: Có chiều rộng dưới 2 mét.

b) Cấp hẻm:

- Hẻm cấp 1: Là hẻm thông với đường phố.

- Hẻm cấp 2: Là hẻm thông với hẻm cấp 1.

- Hẻm cấp 3: Là hẻm thông với hẻm cấp 2.

6.2. Bảng hệ số của hẻm so với mặt tiền đường có hẻm như sau:

a) Đối với hẻm của các con đường có giá đất nhỏ hơn 10.000.000 đồng/m2, hệ số để xác định giá đất như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại hẻm****Cấp hẻm** | **Hẻm loại 1** | **Hẻm loại 2** | **Hẻm loại 3** | **Hẻm loại 4** |
| Hẻm cấp 1 | 0,40 | 0,30 | 0,25 | 0,20 |
| Hẻm cấp 2 | 0,25 | 0,20 | 0,15 | 0,10 |
| Hẻm cấp 3 | 0,15 | 0,12 | 0,10 | 0,06 |

b) Đối với hẻm của các con đường có giá đất từ 10.000.000 đồng/m2 đến nhỏ hơn 20.000.000 đồng/m2, hệ số để xác định giá đất như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại hẻm****Cấp hẻm** | **Hẻm loại 1** | **Hẻm loại 2** | **Hẻm loại 3** | **Hẻm loại 4** |
| Hẻm cấp 1 | 0,30 | 0,25 | 0,20 | 0,16 |
| Hẻm cấp 2 | 0,16 | 0,14 | 0,12 | 0,10 |
| Hẻm cấp 3 | 0,12 | 0,10 | 0,07 | 0,05 |

c) Đối với hẻm của các con đường có giá đất từ 20.000.000 đồng/m2 trở lên, hệ số để xác định giá đất như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại hẻm****Cấp hẻm** | **Hẻm loại 1** | **Hẻm loại 2** | **Hẻm loại 3** | **Hẻm loại 4** |
| Hẻm cấp 1 | 0,25 | 0,19 | 0,16 | 0,12 |
| Hẻm cấp 2 | 0,12 | 0,10 | 0,08 | 0,06 |
| Hẻm cấp 3 | 0,10 | 0,08 | 0,06 | 0,04 |

6.3. Trường hợp đường phố, đường giao thông là đường nhựa, đường bê tông có hẻm không phải là đường nhựa, đường bê tông thì mức giá đất của hẻm đường đất được tính bằng 0,8 lần so với quy định tại Điểm 6.2 Khoản 6 Điều 5 Quy định này.

6.4. Đối với các hẻm được tính theo hệ số quy định tại Điểm 6.2 Khoản 6 Điều 5 Quy định này có vị trí từ lộ giới vào sâu đến 50 mét lấy giá đất quy định theo cách tính của hẻm; từ sau 50 mét đến 150 mét được nhân với hệ số 0,7; từ sau 150 mét đến 300 mét được nhân với hệ số 0,5; từ sau 300 mét trở đi được nhân với hệ số 0,4 so với giá đất đoạn hẻm vào sâu đến 50 mét (đối với thửa đất được xác định nằm giữa ranh giới hai đoạn hẻm có giá đất khác nhau thì được tính theo đoạn hẻm có giá đất cao hơn).

6.5. Đối với những thửa đất thuộc hẻm nối thông với nhiều đường có mức giá đất khác nhau thì áp giá theo đường gần nhất; trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến các đường bằng nhau thì áp giá theo đường có mức giá cao nhất. Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có độ rộng khác nhau thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố vào đến thửa đất cần xác định giá.

6.6. Trong trường hợp hẻm (hẻm cấp 1, 2, 3) đổi hướng nhưng không phân nhánh thì tính giá đất theo quy định tại hẻm đó.



7. Đối với giá đất đường hẻm (trừ những đường hẻm đã có trong bảng giá đất ở tại đô thị) tính theo hệ số đường hẻm được quy định tại Khoản 6, Điều 5 Quy định này, trong quá trình thực hiện nếu giá đất thấp hơn giá đất tối thiểu theo khung giá đất ở tại đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên thì được áp dụng bằng giá đất ở tối thiểu theo khung giá đất ở đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên.

8. Giá của các thửa đất ở góc đường có tiếp giáp và giao với đường có giá trong bảng giá đất được nhân với hệ số góc (lần) tương ứng với chỉ giới đường đỏ của từng con đường nơi thửa đất tiếp giáp và giao, được áp dụng đối với các con đường có giá trong bảng giá đất ở được ban hành kèm theo Quyết định này và các đường hẻm đã được quy định rõ cách tính giá đất ở tại Quy định này, cụ thể như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Đường giao****Đường tiếp giáp** | **Từ 20 mét trở** **lên** | **Từ 10 mét đến** **dưới** **20 mét** | **Dưới** **10 mét** |
| Từ 20 mét trở lên | 1,20 | 1,15 | 1,10 |
| Từ 10 mét đến dưới 20 mét | 1,15 | 1,10 | 1,05 |
| Dưới 10 mét | 1,10 | 1,07 | 1,03 |

9. Trường hợp các con đường chưa có Quyết định quy định chỉ giới đường đỏ hoặc đã có Quyết định quy định chỉ giới đường đỏ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng chưa được đầu tư, xây dựng theo quy hoạch chỉ giới đường đỏ đó thì được tính theo đường hiện trạng.

**Điều 6. Cách xác định giá đất thương mại, dịch vụ; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị**

1. Giá đất được xác định theo giá đất ở liền kề và được điều chỉnh theo chiều sâu của thửa đất từ 100% đến 60% theo giá đất được áp dụng đối với đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 4 Quy định này, cụ thể như sau:

a) Đối với thửa đất có chiều sâu từ lộ giới vào đến 20 mét, tính bằng 100% giá đất được áp dụng.

b) Đối với thửa đất có chiều sâu từ trên 20 mét đến 50 mét, tính bằng 80% giá đất được áp dụng.

c) Đối với thửa đất có chiều sâu trên 50 mét cho đến hết chiều sâu thửa đất, tính bằng 60% giá đất được áp dụng.

2. Cách xác định giá đất theo chiều sâu của thửa đất quy định tại các Điểm a, b, c của Khoản 1 Điều này chỉ áp dụng một mức theo chiều sâu cụ thể của thửa đất và không áp dụng tính phần diện tích đất bị che khuất được quy định tại Khoản 5, Điều 5 Quy định này. Đối với thửa đất có các cạnh chiều dài không bằng nhau: tính theo cạnh có chiều dài lớn nhất.

3. Trường hợp thửa đất được điều chỉnh giá đất theo chiều sâu của thửa đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, trong quá trình thực hiện nếu giá đất thấp hơn giá đất tối thiểu theo khung giá đất thương mại, dịch vụ; khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên thì được áp dụng bằng giá đất tối thiểu theo khung giá đất thương mại, dịch vụ; khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đô thị của Chính phủ quy định cho Vùng Tây Nguyên.

**Chương III**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 7. Trách nhiệm thực hiện**

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân vi phạm những nội dung tại Quy định này thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính, xử lý quy định trách nhiệm bồi thường đối với cá nhân, tổ chức theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 8. Xử lý các nội dung liên quan sau khi Quy định có hiệu lực**

1. Đối với trường hợp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường tiếp nhận và hoàn thành trách nhiệm xử lý theo quy định trước ngày 01 tháng 6 năm 2020 (ngày Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành) thì giá đất áp dụng để thực hiện nghĩa vụ tài chính được căn cứ theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

2. Đối với trường hợp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường tiếp nhận sau ngày 01 tháng 6 năm 2020 thì giá đất áp dụng để thực hiện nghĩa vụ tài chính được căn cứ theo quy định tại Quyết định này./.

|  |
| --- |
| **FILE ĐƯỢC ĐÍNH KÈM THEO VĂN BẢN** |