

CHÍNH PHỦ
Số: 123/2007/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2007

NGHỊ ĐỊNH

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP
ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất
và khung giá các loại đất**

CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh giá ngày 26 tháng 04 năm 2002;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 đây gọi tắt là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP) như sau:

1. Sửa đổi điểm đ khoản 1 Điều 2 như sau:

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

2. Sửa đổi khoản 2 Điều 3 như sau:

"2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định là số tiền Việt Nam tính trên một đơn vị diện tích đất theo từng mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trong điều kiện thương mại bình thường, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến không hợp lý, như: đầu cơ, thiên tai, dịch họa, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch,

chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi và những trường hợp khác do Bộ Tài chính quy định."

3. Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 4 như sau:

"3. Phương pháp chiết trừ: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất).

4. Phương pháp thặng dư: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản."

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

a) Bổ sung vào sau khoản 2 các khoản 3 và 4 mới:

"3. Phương pháp chiết trừ được áp dụng để xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi có thể thu thập số liệu về giá thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.

4. Phương pháp thặng dư được áp dụng để xác định giá đất của các thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc do chuyển mục đích sử dụng đất trong khi không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp."

b) Khoản 3 được sửa đổi thành khoản 5 như sau:

"5. Căn cứ tình hình cụ thể của thị trường và số liệu đã thu thập, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn phương pháp phù hợp trong các phương pháp xác định giá đất quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Nghị định này để định giá đất tại địa phương. Trường hợp cần thiết có thể kết hợp một số phương pháp xác định giá đất để định mức giá đất cụ thể."

c) Bãi bỏ khoản 4.

5. Sửa đổi Điều 6 như sau:

"Điều 6. Khung giá các loại đất

1. Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định này áp dụng cho các loại đất được phân loại theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP) gồm:

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- Khung giá đất trồng cây hàng năm (Bảng 1);
- Khung giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2);
- Khung giá đất rừng sản xuất (Bảng 3);
- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4);
- Khung giá đất làm muối (Bảng 5);
- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất đã quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất rừng sản xuất quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể;
- Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liền kề đã quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất nông nghiệp liền kề quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- Khung giá đất ở tại nông thôn (Bảng 6);
- Khung giá đất ở tại đô thị (Bảng 7);
- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 8);
- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 9);
- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể;

- Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất đô thị được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể;

- Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá loại đất liền kề đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể;

- Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp liền kề hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá cụ thể.

c) Đối với nhóm đất chưa sử dụng

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây), khi cần định mức giá, Ủy

ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá của các loại đất liền kề đã quyết định và căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định này để quy định mức giá phù hợp. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Chính phủ quy định để định mức giá đất cụ thể.

2. Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép cao hơn không quá 20% so với mức giá tối đa và thấp hơn không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại do Chính phủ quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định này.

3. Trường hợp cá biệt, tại các vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế, xã hội khó khăn, điều kiện hạ tầng yếu kém, khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương trong điều kiện bình thường thấp hơn mức giá tối thiểu của Khung giá đất cùng loại quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức giá cụ thể áp dụng tại địa phương và gửi Bộ Tài chính để báo cáo."

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

a) Sửa đổi tiêu đề Điều 8:

"Điều 8. Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn để định giá đất"

b) Sửa đổi điểm c khoản 1:

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

Các xã miền núi được phân loại theo những đặc điểm cơ bản nêu trên và theo hướng dẫn của Ủy ban Dân tộc và Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc)."

c) Bãi bỏ khoản 2.

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi tiêu đề Điều 9: