

CHÍNH PHỦ
Số: 188/2004/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2004

NGHỊ ĐỊNH

Về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất

CHÍNH PHỦ

Căn cứ vào Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;
Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26 tháng 4 năm 2002;
Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

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

Điều 2. Phạm vi áp dụng

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

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

- b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;
- c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;
- d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;
- đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;
- g) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

3. Nghị định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thoả thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là số tiền VNĐ tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả

của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống.

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

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

Chương II

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 4. Phương pháp xác định giá đất

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Khung giá các loại đất

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

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:

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

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

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

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

- Khung giá đất làm muối (Bảng 5).

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

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

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

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

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

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

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

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và phương pháp định giá đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

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

c) Đối với nhóm đất chưa sử dụng

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

2. Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép