

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **QUY ĐỊNH**

**Về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2011**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 79/2010/QĐ-UBND  
ngày 24 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Đồng Nai)*

### **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng**

1. Quy định này quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
2. Giá đất tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ để:
  - a) Tính thuế sử dụng đất, thuế nhà đất, thuế thu nhập từ 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 hóa, 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;
  - e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;
  - g) 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;
  - h) 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.
3. 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 khởi điểm quyền sử dụng đất không được thấp hơn mức giá đất theo Quy định này.
4. 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.

## **Chương II** **GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

### **Điều 2. Đất nông nghiệp**

#### 1. Tại đô thị

Đất nông nghiệp tại đô thị gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng trồng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản áp dụng mức giá quy định tại phụ lục 1, phụ lục 2, phụ lục 3, phụ lục 4 kèm theo Quy định này.

#### 2. Tại nông thôn

Căn cứ Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 78/2010/QĐ-UBND ngày 21/12/2010 và mức giá quy định tại phụ lục 1, phụ lục 2, phụ lục 3, phụ lục 4 kèm theo Quy định này để xác định vị trí và mức giá tương ứng.

a) Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất rừng trồng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản áp dụng mức giá tương ứng theo từng vị trí.

b) Đất nông nghiệp khác theo quy định tại điểm đ, khoản 4, Điều 6, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 áp dụng theo giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí.

### **Điều 3. Đất phi nông nghiệp**

#### 1. Đất ở

1.1. Đất ở tại đô thị: Bao gồm thị trấn; phường thuộc thị xã, thành phố được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị.

a) Căn cứ vào Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được ban hành theo Quyết định số 78/2010/QĐ-UBND ngày 21/12/2010 để xác định vị trí và mức giá tương ứng được quy định tại phụ lục 5 kèm theo Quy định này.

b) Các thửa đất tại mặt tiền đường lòng chợ hoặc đường tiếp giáp chợ (không bao gồm chợ tạm) áp dụng bằng mức giá ở Vị trí 1 đường phố tương ứng.

#### 1.2. Đất ở nông thôn

a) Căn cứ vào Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được ban hành theo Quyết định số 78/2010/QĐ-UBND ngày 21/12/2010 để xác định vị trí và mức giá tương ứng được quy định tại phụ lục 6 kèm theo Quy định này.

b) Các thửa đất tại mặt tiền đường lòng chợ hoặc đường tiếp giáp tứ cận chợ (không bao gồm chợ tạm) áp dụng bằng mức giá Vị trí 1 đường giao thông chính tương ứng. Trường hợp chợ không tiếp giáp đường giao thông chính thì áp dụng mức giá Vị trí 2 đường giao thông chính gần nhất.

#### 2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

##### a) Tại đô thị

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị của hộ gia đình, cá nhân được giao sử dụng ổn định lâu dài được xác định bằng với giá đất ở tại đô thị cùng vị trí.

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao sử dụng có thời hạn được xác định bằng với giá đất ở cùng vị trí nhân với hệ số 0,5 nhưng không thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định tại phụ lục 7 kèm theo Quy định này.

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị được xác định như trên tại khoản này không phân biệt chiều sâu từ đường vào của thửa đất.

#### b) Tại nông thôn

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn của hộ gia đình, cá nhân được giao sử dụng ổn định lâu dài được xác định bằng với giá đất ở tại nông thôn cùng vị trí.

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao sử dụng có thời hạn được xác định bằng với giá đất ở cùng vị trí nhân với hệ số 0,5 nhưng không vượt quá mức giá tối đa và không thấp hơn mức giá tối thiểu được quy định tại phụ lục 7 kèm theo Quy định này.

Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn được xác định như trên tại khoản này không phân biệt chiều sâu từ đường vào của thửa đất.

3. 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 các 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), áp dụng bằng mức giá đất ở liền kề được quy định tại khoản 1 điều này hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

4. Đất sử dụng vào 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) áp dụng bằng mức giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề được quy định tại khoản 2 điều này hoặc giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

5. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa áp dụng mức giá các loại đất liền kề được quy định tại Điều 2, Điều 3 của Quy định này theo nguyên tắc sau:

- Trường hợp đất nghĩa trang, nghĩa địa truyền thống của cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo thì áp dụng mức giá đất thấp nhất theo nguyên tắc thửa đất liền kề.

- Trường hợp đất nghĩa trang, nghĩa địa của các tổ chức quản lý, sử dụng vào mục đích kinh doanh thì áp dụng bằng mức giá đất phi nông nghiệp Vị trí 3 của khu vực liền kề hoặc vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề).

6. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng mức 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 tính bằng mức giá đất phi nông nghiệp liền kề được quy định tại điều này hoặc giá đất phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất liền kề) để định giá.

#### **Điều 4. 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, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ vào Quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được ban hành theo Quyết định số 78/2010/QĐ-UBND ngày 21/12/2010 và mức giá của các loại đất liền kề được quy định tại Điều 2, Điều 3 để xác định vị trí, mức giá theo nguyên tắc thửa đất liền kề.

Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, giá đất được xác định theo giá đất cùng loại và cùng mục đích sử dụng mà cấp có thẩm quyền cho phép.

Riêng trường hợp đất trống đã được giải tỏa, đền bù thì áp dụng bằng mức giá của thửa đất liền kề cùng loại đất, cùng cấp vị trí cộng với chi phí đã bồi thường, hỗ trợ theo quy định và 15% mức giá của thửa đất liền kề trên.

### **Chương III XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ**

**Điều 5.** Xác định khu vực giáp ranh và nguyên tắc tính giá đất tại khu vực giáp ranh.

Đất tại khu vực giáp ranh là khu đất giáp sát nhau tại đường phân địa giới hành chính các cấp và được xác định như sau:

1. Khu vực đất giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai với các tỉnh lân cận được xác định từ đường phân địa giới hành chính vào sâu địa phận của tỉnh Đồng Nai 500 mét đối với đất nông nghiệp, 300 mét đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn, 200 mét đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị (nếu đô thị cùng cấp).

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận tỉnh Đồng Nai là 500 mét đối với đất nông nghiệp, 300 mét đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn, 200 mét đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị (nếu đô thị cùng cấp).

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng trên 100 mét thì không được xếp loại đất giáp ranh.

Khi cần xác định giá đất tại khu vực giáp ranh tỉnh lân cận để thực hiện các dự án, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các ngành và các địa phương có liên quan đề xuất mức giá cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Khu vực đất giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 200 mét đối với đất nông nghiệp và 100 mét đối với đất phi nông nghiệp.

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 200 mét đối với đất nông nghiệp và 100 mét đối với đất phi nông nghiệp.

Đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh được xác định giá theo nguyên tắc:

+ Trường hợp đất tại khu vực giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng, mục đích sử dụng như nhau thì đất thuộc khu vực quy định mức giá thấp hơn áp dụng bằng mức giá của khu vực giáp ranh quy định mức giá cao hơn theo phạm vi giáp ranh từng loại đất.

+ Trường hợp đặc biệt khi điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung của mỗi bên khác nhau thì đất thuộc khu vực quy định mức giá thấp hơn áp dụng tối thiểu 70% mức giá của khu vực giáp ranh quy định mức giá cao hơn theo phạm vi giáp ranh từng loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng trên 100 mét thì không được xếp loại đất giáp ranh.

3. Khu vực đất giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Biên Hòa, thị xã Long Khánh; thị trấn với xã thuộc các huyện được xác định từ đường phân chia địa giới hành chính vào sâu địa phận mỗi bên là 100 mét đối với các loại đất.

Trường hợp đường phân địa giới hành chính là đường giao thông, sông, suối thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ đường thủy vào sâu địa phận mỗi bên là 100 mét đối với các loại đất.

Trường hợp đường phân chia địa giới hành chính là các sông, hồ, kênh, đò, đèo, núi có chiều rộng trên 100 mét thì không được xếp loại đất giáp ranh.

Đất thuộc khu vực giáp ranh giữa phường với xã thuộc thành phố Biên Hòa, thị xã Long Khánh; thị trấn với xã thuộc các huyện được xác định giá theo nguyên tắc tại Khoản 2 điều này.

4. Đất trong tỉnh tại các điểm tiếp giáp giữa hai đoạn đường trên cùng một tuyến đường có cùng cấp vị trí, loại đất được xác định giá đất như sau:

a) Nếu thuộc khu vực giáp ranh thì áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo nguyên tắc tại Khoản 2 điều này.

b) Nếu không thuộc khu vực giáp ranh thì xác định giá đất theo nguyên tắc thừa đất tại điểm tiếp giáp thuộc đoạn đường có mức giá thấp hơn được tính bằng mức trung bình cộng của đơn giá hai đoạn đường. Phạm vi tiếp giáp chỉ tính cho thừa đất tiếp giáp và giới hạn từ điểm tiếp giáp về mỗi bên không quá 10 mét.

5. Đất tại điểm tiếp giáp giữa các xã, cụm xã trong cùng huyện có cùng loại đất, cùng cấp vị trí nhưng có mức giá đất khác nhau thì giá đất được xác định như sau:

- Nếu thuộc khu vực giáp ranh thì áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo nguyên tắc tại Khoản 2 điều này.

- Nếu không thuộc khu vực giáp ranh thì xác định giá đất theo nguyên tắc thừa đất tại điểm tiếp giáp thuộc xã, cụm xã có mức giá thấp hơn được tính bằng mức trung bình cộng của đơn giá hai khu vực. Phạm vi tiếp giáp chỉ tính cho thừa đất tiếp giáp và giới hạn từ điểm tiếp giáp về mỗi bên không quá 50 mét.

**Điều 6.** Xác định mức giá của các đường chính tại nông thôn chưa có quy định mức giá cụ thể

Đối với đất ở tại nông thôn thuộc các đoạn đường chính chưa được quy định giá cụ thể nhưng cùng tuyến và nối tiếp với các đoạn đã được quy định giá đất cụ thể thì các vị trí thuộc đoạn đường chưa được quy định giá cụ thể áp dụng bằng 80% mức giá từng vị trí tương ứng của đoạn đường nối tiếp đã được quy định giá đất cụ thể. Trường hợp đoạn đường chưa quy định giá liền kề với 02 đoạn đường đã được quy định giá (điểm đầu nối đoạn này và điểm cuối nối đoạn kia) thì áp dụng theo đường có mức giá cao hơn.

## **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 7.** Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện Quy định này.

**Điều 8.** Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa đề xuất ý kiến trình UBND tỉnh quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Ao Văn Thịnh**