

Số: /2025/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số

151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày tháng ... năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Báo cáo thẩm tra của; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc triển khai, thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk khóathông qua ngày ... tháng 2025 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban công tác đại biểu Quốc hội;
- Cục KTVB và QL XLVPHC – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBND tỉnh, UBMTTQVN tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Tổ đại biểu HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành ở tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND cấp xã;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đắk Lắk;
- Trung tâm Công nghệ và Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, ...

CHỦ TỊCH

QUY ĐỊNH

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số/20../NQ-HĐND)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- c) Tính thuế sử dụng đất;
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- m) Các trường hợp khác theo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Đối tượng áp dụng

Các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Xác định khu vực, vị trí đất phi nông nghiệp tại đô thị

1. Giá đất phi nông nghiệp tại đô thị được xác định theo từng đường, đoạn đường và được phân thành 04 vị trí như sau:

Vị trí 1 (VT1): Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất.

Vị trí 2 (VT2): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường (hẻm) nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 5 mét trở lên.

Vị trí 3 (VT3): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường (hẻm) nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 2 mét đến dưới 5 mét hoặc hẻm của vị trí 2 nêu trên có chiều rộng từ 5 mét trở lên.

Vị trí 4 (VT4): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường (hẻm) nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng dưới 2 mét hoặc các hẻm thuộc vị trí 2, 3 nêu trên.

2. Một số quy định khác

a) Đối với thửa đất tiếp giáp đường trải nhựa hoặc bê tông xi măng thì giá đất được tính bằng 1,0 lần; tiếp giáp đường đất thì giá đất được tính bằng 0,8 lần so với giá đất của đường có trải nhựa hoặc bê tông xi măng có cùng vị trí.

b) Hệ số khoảng cách: Tùy theo khoảng cách từ thửa đất tại các vị trí 2, 3 và 4 đến đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, giá đất từng thửa đất có các hệ số như sau:

Hệ số 1,0: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường dưới 50m.

Hệ số 0,9: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường từ 50m đến dưới 100m.

Hệ số 0,8: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường từ 100m đến dưới 200m.

Hệ số 0,7: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường từ 200m trở lên.

Điểm mốc để tính khoảng cách áp dụng hệ số trên được tính từ chỉ giới đường đỏ. 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.

c) Đối với các đường (hẻm) nối thông 2 đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất thì giá đất của các thửa đất tại vị trí 2, 3 và 4 xác định theo giá đất của đường, đoạn đường gần nhất, nếu thửa đất cách đều 2 đường, đoạn đường thì xác định theo giá

đất của đường, đoạn đường có giá cao nhất và sử dụng hệ số khoảng cách quy định tại điểm b nêu trên để định giá cho từng thửa đất.

d) Đối với thửa đất tiếp giáp với nhiều đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất thì xác định như sau:

Tiếp giáp 02 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường còn lại.

Tiếp giáp 03 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3.

Tiếp giáp 04 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 4.

đ) Các thửa đất tiếp giáp với một mặt đường có chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ lớn hơn 50m sử dụng hệ số định giá đất (K) như sau:

Phần diện tích đất trong phạm vi 50m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 1,0$ (Một).

Phần diện tích đất trong phạm vi trên 50m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (Không phải tám).

Việc xác định chỉ giới đường đỏ theo quy định tại điểm b nêu trên.

e) Các thửa đất tiếp giáp từ hai mặt đường trở lên có chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ lớn hơn 100 m (tính từ chỉ giới đường đỏ của đường có giá cao nhất) sử dụng hệ số định giá đất (K) như sau:

Phần diện tích đất trong phạm vi 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 1,0$ (Một).

Phần diện tích đất trong phạm vi trên 100 m so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phải tám); trường hợp giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất.

Việc xác định chỉ giới đường đỏ theo quy định tại điểm b nêu trên.

g) Chiều rộng của đường (hẻm) để xác định vị trí đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của đường (hẻm) tính từ đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất đến vị trí thửa đất cần xác định giá.

Điều 3. Xác định vùng đất, vị trí đất phi nông nghiệp tại nông thôn

1. Giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn được xác định theo từng đường, đoạn đường và được phân thành 04 vị trí như sau:

Vị trí 1 (VT1): Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất.

Vị trí 2 (VT2): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 4 mét trở lên.

Vị trí 3 (VT3): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng từ 2 mét đến dưới 4 mét hoặc hẻm của vị trí 2 nêu trên có chiều rộng từ 4 mét trở lên..

Vị trí 4 (VT4): Áp dụng đối với thửa đất không thuộc vị trí 1 nêu trên; giáp với đường nối thông với đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, có chiều rộng dưới 2 mét hoặc các hẻm thuộc vị trí 2, 3 nêu trên.

2. Một số quy định khác:

a) Đối với thửa đất tiếp giáp đường trải nhựa hoặc bê tông xi măng thì giá đất được tính bằng 1,0 lần; tiếp giáp đường đất thì giá đất được tính bằng 0,8 lần so với giá đất của đường có trải nhựa hoặc bê tông xi măng có cùng vị trí.

b) Hệ số khoảng cách: Tùy theo khoảng cách từ thửa đất tại các vị trí 2, 3 và 4 đến đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất, giá đất từng thửa đất có các hệ số như sau:

Hệ số 1,0: Áp dụng cho các thửa đất cách đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất dưới 100m.

Hệ số 0,9: Áp dụng cho các thửa đất cách đường có tên trong Bảng giá đất từ 100m đến dưới 200m.

Hệ số 0,8: Áp dụng cho các thửa đất cách đường có tên trong Bảng giá đất từ 200m đến dưới 300m.

Hệ số 0,7: Áp dụng cho các thửa đất cách đường có tên trong Bảng giá đất từ 300 trở lên.

c) Đối với thửa đất tại các vị trí 2, 3 và 4 nối thông với nhiều đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất có giá đất khác nhau thì xác định theo giá đất của đường, đoạn đường gần nhất, nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường, đoạn đường bằng nhau thì xác định theo giá đất của đường, đoạn đường có giá cao nhất và sử dụng hệ số khoảng cách quy định tại điểm b khoản này để định giá cho từng thửa đất.

d) Các thửa đất tại vị trí 1 nằm trong phạm vi từ 100 m trở lên so với chỉ giới đường đỏ: $K = 0,8$ (không phẩy tám); trường hợp thửa đất tiếp giáp hai mặt đường trở lên (có tên đường trong Bảng giá đất) mà giá đất theo hệ số này thấp hơn giá đất của đường còn lại có giá cao nhất thì xác định theo giá đất của đường còn lại có giá cao nhất.

Việc xác định chỉ giới đường đỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 2 Quyết định này.

đ) Đối với thửa đất tiếp giáp với nhiều đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất thì xác định như sau:

Tiếp giáp 02 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường còn lại.

Tiếp giáp 03 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3.

Tiếp giáp 04 đường: Lấy giá vị trí 1 đường, đoạn đường có giá cao nhất cộng thêm 10% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 2, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 3, cộng thêm 5% giá đất vị trí 1 của đường, đoạn đường có giá cao thứ 4.

e) Chiều rộng của đường (hẻm) để xác định vị trí đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định tại chiều rộng nhỏ nhất của đường (hẻm) tính từ đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất đến vị trí thửa đất cần xác định giá.

Điều 4. Xác định vị trí đất nông nghiệp

1. Xác định vị trí đất trồng lúa nước (2 vụ), trồng cây hằng năm (trừ đất trồng lúa nước 2 vụ), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất nông nghiệp khác:

Mỗi xã, phường xác định 4 vị trí đất nông nghiệp như sau:

- Vị trí 1: Gồm các thửa đất đáp ứng 03 điều kiện:

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển đến khu dân cư, điểm dân cư tập trung hoặc đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm trong phạm vi bán kính 1.000 m.

+ Tiếp giáp với đường giao thông (kể cả đường, đoạn đường không có trong bảng giá đất ở).

+ Nằm tại khu vực có hệ thống tưới tiêu, chủ động nước hoàn toàn, đảm bảo đủ nước cung cấp cho cây trồng quanh năm.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 02 điều kiện của vị trí 1 nêu trên.

- Vị trí 3: Gồm các thửa đất đáp ứng được 01 điều kiện của vị trí 1 nêu trên.

- Vị trí 4: Gồm các thửa đất không đáp ứng được 03 điều kiện của vị trí 1 nêu trên.

2. Xác định vị trí đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối:

Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có khoảng cách theo đường vận chuyển đến khu dân cư, điểm dân cư tập trung hoặc đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm trong phạm vi bán kính 500m hoặc tiếp giáp với đường giao thông (kể cả đường, đoạn đường không có trong bảng giá đất ở).

Vị trí 2: Áp dụng đối với các thửa đất còn lại.

Điều 5. Quy định Bảng giá đất đối với các loại đất mà Chính phủ có quy định trong Khung giá đất

1. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- a) Bảng giá đất ở tại đô thị: Chi tiết theo Phụ lục I.
- b) Bảng giá đất ở tại nông thôn: Chi tiết theo Phụ lục II.
- c) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ: Chi tiết theo Phụ lục III.
- d) Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Chi tiết theo Phụ lục V.
- đ) Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: Chi tiết theo Phụ lục VI.
- e) Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Chi tiết theo Phụ lục VII.
- g) Bảng giá các loại đất trong khu công nghệ cao: Chi tiết theo Phụ lục VIII.

2. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- a) Bảng giá đất trồng cây hằng năm, gồm:

Bảng giá đất trồng lúa nước 2 vụ: chi tiết theo Phụ lục IX.

Bảng giá đất trồng cây hằng năm, trừ đất trồng lúa nước 2 vụ: chi tiết theo Phụ lục X.

- b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm: chi tiết theo Phụ lục XI.
- c) Bảng giá đất rừng sản xuất: chi tiết theo Phụ lục XII.
- d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản: chi tiết theo Phụ lục XIII.
- đ) Bảng giá đất làm muối: chi tiết theo Phụ lục XIV.
- e) Bảng giá đất chăn nuôi tập trung: chi tiết theo Phụ lục XV.

3. Đối với đất các đảo: chi tiết theo Phụ lục XVI.”

Điều 6. Quy định giá đất đối với các loại đất khác trong Bảng giá đất

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt: Giá đất được xác định bằng 50% giá đất thương mại dịch vụ tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường.

2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Giá đất được xác định bằng 60% giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường.

3. Đối với đất phi nông nghiệp khác: Giá đất được xác định bằng 50% giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản tương ứng với từng vị trí đất của từng xã, phường; nếu sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp hoặc kết hợp với nuôi trồng thủy sản với mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì xác định giá đất theo bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc bảng giá đất thương mại, dịch vụ tương ứng cho từng đường, đoạn đường, vị trí đất của từng xã, phường.

5. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: giá đất được xác định bằng 50% giá đất rừng sản xuất tương ứng cho từng vị trí đất của từng xã, phường.

6. Đối với đất nông nghiệp khác: giá đất được xác định bằng 50% giá đất trồng cây hằng năm còn lại tương ứng cho từng vị trí đất của từng xã, phường.

7. Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, nhà ở: Xác định bằng 200% của mức giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng (xã, phường), nhưng không vượt quá giá đất ở của cùng thửa đất. Trường hợp giá đất ở thấp hơn giá đất nông nghiệp tương ứng này thì giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp tương ứng ở vị trí 1 cùng vùng.

8. Đối với đất chưa sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng hoặc bị lấn, chiếm thì giá đất được xác định theo loại đất cùng mục đích sử dụng, vị trí đất được xác định theo quy định tại Quyết định này.