

**CHÍNH PHỦ**

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

Số: 104/2014/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2014

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
<b>ĐẾN</b>	Số: 5
	Ngày: 18/11

**NGHỊ ĐỊNH**  
**Quy định về khung giá đất**

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

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

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,*

*Chính phủ ban hành Nghị định quy định về khung giá đất.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định khung giá đối với từng loại đất, theo từng vùng quy định tại Điều 113 của Luật Đất đai.

**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 khung giá đất, bảng giá đất.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

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

**Điều 3. Khung giá đất**

1. Nhóm đất nông nghiệp:

a) Khung giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác - Phụ lục I;

b) Khung giá đất trồng cây lâu năm - Phụ lục II;

c) Khung giá đất rừng sản xuất - Phụ lục III;

d) Khung giá đất nuôi trồng thủy sản - Phụ lục IV;

d) Khung giá đất làm muối - Phụ lục V.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp:

a) Khung giá đất ở tại nông thôn - Phụ lục VI;

b) Khung giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn - Phụ lục VII;

c) Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn - Phụ lục VIII;

d) Khung giá đất ở tại đô thị - Phụ lục IX;

d) Khung giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị - Phụ lục X;

e) Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị - Phụ lục XI.

#### **Điều 4. Vùng kinh tế để xây dựng khung giá đất**

Vùng kinh tế để xây dựng khung giá đất gồm:

1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc gồm các tỉnh: Điện Biên, Lai Châu, Sơn La, Hòa Bình, Hà Giang, Tuyên Quang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Lào Cai, Yên Bái, Phú Thọ, Lạng Sơn, Thái Nguyên, Bắc Giang và Quảng Ninh.

2. Vùng đồng bằng sông Hồng gồm các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên, Hà Nam, Nam Định, Thái Bình và Ninh Bình.

3. Vùng Bắc Trung bộ gồm các tỉnh: Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị và Thừa Thiên Huế.

4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ gồm các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận và Bình Thuận.

5. Vùng Tây Nguyên gồm các tỉnh: Kon Tum, Gia Lai, Đắk Nông, Đắk Lắk và Lâm Đồng.

6. Vùng Đông Nam bộ gồm các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Đồng Nai, Bình Dương, Bình Phước, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tây Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long gồm các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Long An, Tiền Giang, Bến Tre, Đồng Tháp, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ, Hậu Giang, Sóc Trăng, An Giang, Kiên Giang, Bạc Liêu và Cà Mau.

### **Điều 5. Áp dụng khung giá đất**

Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại địa phương. Giá đất trong bảng giá đất, bảng giá đất điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 11 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP).

### **Điều 6. Trách nhiệm thi hành**

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc áp dụng khung giá đất quy định tại Nghị định này khi Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại địa phương;

b) Tổ chức điều chỉnh khung giá đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm thẩm định việc xây dựng, điều chỉnh khung giá đất theo quy định của pháp luật.

3. Các Bộ, ngành khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc hướng dẫn, kiểm tra việc áp dụng khung giá đất.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào khung giá đất quy định tại Nghị định này tổ chức xây dựng, ban hành bảng giá đất, bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương.

### **Điều 7. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2014.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.


**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- UB Giám sát tài chính Quốc gia;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTCP, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b). M 240

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**



**Nguyễn Tấn Dũng**


**Phụ lục I**  
**KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM GỒM ĐẤT TRỒNG LÚA**  
**VÀ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM KHÁC**  
 (theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
 ngày 11 năm 2014 của Chính phủ)

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã  Vùng kinh tế	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	22,0	105,0	17,0	90,0	10,0	85,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	30,0	212,0	25,0	165,0	21,0	95,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	8,0	125,0	6,0	95,0	5,0	85,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	15,0	120,0	10,0	85,0	8,0	70,0
5. Vùng Tây Nguyên					5,0	105,0
6. Vùng Đông Nam bộ	15,0	250,0	12,0	110,0	10,0	160,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	15,0	212,0				



Phụ lục II  
BẢNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM  
(theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
ngày 11 năm 2014 của Chính phủ)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>

Loại xã Vùng kinh tế	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	25,0	105,0	20,0	130,0	10,0	130,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	42,0	250,0	38,0	190,0	32,0	160,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	10,0	125,0	7,0	95,0	6,0	85,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	15,0	135,0	10,0	90,0	8,0	85,0
5. Vùng Tây Nguyên					5,0	135,0
6. Vùng Đông Nam bộ	15,0	300,0	12,0	180,0	10,0	230,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	15,0	250,0				



**Phụ lục III**

**BIỂU GIÁ ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT**

(Bảng giá kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
tháng 11 năm 2014 của Chính phủ)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>

Loại xã Vùng kinh tế	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	7,0	33,0	4,0	45,0	2,0	25,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	12,0	82,0	11,0	75,0	9,0	60,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	3,0	30,0	2,0	20,0	1,5	18,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	4,0	60,0	3,0	45,0	1,0	40,0
5. Vùng Tây Nguyên					1,5	50,0
6. Vùng Đông Nam bộ	9,0	190,0	12,0	110,0	8,0	150,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	8,0	142,0				



**Phụ lục IV**  
**GIÁ ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN**  
(theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
ngày 11 năm 2014 của Chính phủ)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>

Loại xã Vùng kinh tế	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	22,0	60,0	20,0	85,0	8,0	70,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	30,0	212,0	28,0	165,0	21,0	95,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	6,0	115,0	4,0	95,0	3,0	70,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	7,0	120,0	6,0	85,0	4,0	70,0
5. Vùng Tây Nguyên					4,0	60,0
6. Vùng Đông Nam bộ	10,0	250,0	9,0	110,0	8,0	160,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	12,0	250,0				





Phụ lục V

**PHỤ LỤC GIÁ ĐẤT LÀM MUỐI**

*(Ban hành theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 11 năm 2014 của Chính phủ)*

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

<b>Loại xã</b> <b>Vùng kinh tế</b>	<b>Giá tối thiểu</b>	<b>Giá tối đa</b>
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	8,0	75,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	16,0	80,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	5,0	100,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	10,0	135,0
5. Vùng Đông Nam bộ	18,0	135,0
6. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	12,0	142,0



**Ban lục VI**  
**KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN**  
(Ban hành kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
ngày 14 tháng 10 năm 2014 của Chính phủ)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>

Loại xã  Vùng kinh tế	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	50,0	8.500,0	40,0	7.000,0	25,0	9.500,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	100,0	29.000,0	80,0	15.000,0	70,0	9.000,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	35,0	12.000,0	30,0	7.000,0	20,0	5.000,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	40,0	12.000,0	30,0	8.000,0	25,0	6.000,0
5. Vùng Tây Nguyên					15,0	7.500,0
6. Vùng Đông Nam bộ	60,0	18.000,0	50,0	12.000,0	40,0	9.000,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	40,0	15.000,0				



**Phụ lục VII**  
**KHUNG GIÁ ĐÁNH GIÁ THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ TẠI NÔNG THÔN**  
(Ban hành kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
ngày 11 năm 2014 của Chính phủ)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>

Loại xã Vùng kinh tế	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	40,0	6.800,0	32,0	5.600,0	20,0	7.600,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	80,0	23.200,0	64,0	12.000,0	56,0	7.200,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	28,0	9.600,0	24,0	5.600,0	16,0	4.000,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	32,0	9.600,0	24,0	6.400,0	20,0	4.800,0
5. Vùng Tây Nguyên					12,0	6.000,0
6. Vùng Đông Nam bộ	48,0	14.400,0	40,0	9.600,0	32,0	7.200,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	32,0	12.000,0				



**Phụ lục VIII**

**GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP  
KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ TẠI NÔNG THÔN**

(Ban hành kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ)

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Loại xã  Vùng kinh tế	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	30,0	5.100,0	24,0	4.200,0	15,0	5.700,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	60,0	17.400,0	48,0	9.000,0	42,0	5.400,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	21,0	7.200,0	18,0	4.200,0	12,0	3.000,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	24,0	7.200,0	18,0	4.800,0	15,0	3.600,0
5. Vùng Tây Nguyên					9,0	4.500,0
6. Vùng Đông Nam bộ	36,0	10.800,0	30,0	7.200,0	24,0	5.400,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	24,0	9.000,0				



**Phụ lục IX**  
**PHẠNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ**  
 theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
 ngày 4 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>

Vùng kinh tế	Loại đô thị	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	I	220,0	65.000,0
	II	150,0	52.000,0
	III	100,0	40.000,0
	IV	75,0	25.000,0
	V	50,0	15.000,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	ĐB	1.500,0	162.000,0
	I	1.000,0	76.000,0
	II	800,0	50.000,0
	III	400,0	40.000,0
	IV	300,0	30.000,0
	V	120,0	25.000,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	I	300,0	65.000,0
	II	200,0	45.000,0
	III	160,0	32.000,0
	IV	80,0	25.000,0
	V	40,0	15.000,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	I	400,0	76.000,0
	II	250,0	45.000,0
	III	180,0	25.000,0
	IV	100,0	12.000,0
	V	50,0	10.000,0
5. Vùng Tây Nguyên	I	400,0	48.000,0
	II	300,0	35.000,0
	III	150,0	26.000,0
	IV	100,0	20.000,0
	V	50,0	15.000,0
6. Vùng Đông Nam bộ	ĐB	1.500,0	162.000,0
	I	700,0	65.000,0
	II	500,0	45.000,0
	III	400,0	35.000,0
	IV	300,0	22.000,0
	V	120,0	15.000,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	I	400,0	65.000,0
	II	300,0	45.000,0
	III	150,0	32.000,0
	IV	100,0	25.000,0
	V	50,0	15.000,0



**Phụ lục X**

**KHUNG GIÁ ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ TẠI ĐÔ THỊ**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP*

*ngày 11 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ)*

*Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>*

Vùng kinh tế	Loại đô thị	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	I	176,0	52.000,0
	II	120,0	41.600,0
	III	80,0	32.000,0
	IV	60,0	20.000,0
	V	40,0	12.000,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	ĐB	1.200,0	129.600,0
	I	800,0	60.800,0
	II	640,0	40.000,0
	III	320,0	32.000,0
	IV	240,0	24.000,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	V	96,0	20.000,0
	I	240,0	52.000,0
	II	160,0	36.000,0
	III	128,0	25.600,0
	IV	64,0	20.000,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	V	32,0	12.000,0
	I	320,0	60.800,0
	II	200,0	36.000,0
	III	144,0	20.000,0
	IV	80,0	9.600,0
5. Vùng Tây Nguyên	V	40,0	8.000,0
	I	320,0	38.400,0
	II	240,0	28.000,0
	III	120,0	20.800,0
	IV	80,0	16.000,0
6. Vùng Đông Nam bộ	V	40,0	12.000,0
	ĐB	1.200,0	129.600,0
	I	560,0	52.000,0
	II	400,0	36.000,0
	III	320,0	28.000,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	IV	240,0	17.600,0
	V	96,0	12.000,0
	I	320,0	52.000,0
	II	240,0	36.000,0
	III	120,0	25.600,0
	IV	80,0	20.000,0
	V	40,0	12.000,0



**Phụ lục XI**

**KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP  
KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ TẠI ĐÔ THỊ**

(Ban hành kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP  
ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ)

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>

Vùng kinh tế	Loại đô thị	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1. Vùng trung du và miền núi phía Bắc	I	132,0	39.000,0
	II	90,0	31.200,0
	III	60,0	24.000,0
	IV	45,0	15.000,0
	V	30,0	9.000,0
2. Vùng đồng bằng sông Hồng	ĐB	900,0	97.200,0
	I	600,0	45.600,0
	II	480,0	30.000,0
	III	240,0	24.000,0
	IV	180,0	18.000,0
3. Vùng Bắc Trung bộ	V	72,0	15.000,0
	I	180,0	39.000,0
	II	120,0	27.000,0
	III	96,0	19.200,0
	IV	48,0	15.000,0
4. Vùng duyên hải Nam Trung bộ	V	24,0	9.000,0
	I	240,0	45.600,0
	II	150,0	27.000,0
	III	108,0	15.000,0
	IV	60,0	7.200,0
5. Vùng Tây Nguyên	V	30,0	6.000,0
	I	240,0	28.800,0
	II	180,0	21.000,0
	III	90,0	15.600,0
	IV	60,0	12.000,0
6. Vùng Đông Nam bộ	V	30,0	9.000,0
	ĐB	900,0	97.200,0
	I	420,0	39.000,0
	II	300,0	27.000,0
	III	240,0	21.000,0
7. Vùng đồng bằng sông Cửu Long	IV	180,0	13.200,0
	V	72,0	9.000,0
	I	240,0	39.000,0
	II	180,0	27.000,0
	III	90,0	19.200,0
	IV	60,0	15.000,0
	V	30,0	9.000,0