

Số: /2024/NĐ-CP
(Dự thảo)

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

NGHỊ ĐỊNH
Quy định về giá đất

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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

Chính phủ ban hành Nghị định Quy định về giá đất.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

- Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng.
- Khu đất cần định giá là tập hợp các thửa đất cần định giá trong cùng một dự án có sử dụng đất.

3. Thừa đất so sánh là thừa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với thừa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường mà người sử dụng đất đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

4. Tổ chức thực hiện định giá đất là tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất quy định tại khoản 3 Điều 162 Luật Đất đai được cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuê hoặc giao nhiệm vụ thực hiện tư vấn định giá đất.

Chương II

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 4. Lựa chọn phương pháp định giá đất

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá, đặc điểm của thừa đất, khu đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai, tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm phân tích, lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp và đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp quyết định.

2. Việc áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành;

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

- Trường hợp thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao thực tế;

- Trường hợp thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất của năm 2014.

- Trường hợp thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và Điều 5, 6 và 7 Nghị định này, trừ trường hợp đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo pháp luật về giá trước ngày Nghị

định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao thực tế.

c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì áp dụng các phương pháp so sánh, thặng dư quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và Điều 5, 6 và 7 Nghị định này, trừ trường hợp đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo pháp luật về giá trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao thực tế.

d) Đối với trường hợp xác định giá đất để giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất. Trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất mà diện tích giao đất, cho thuê đất không tính được đầy đủ doanh thu của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính thì diện tích được xác định theo phương pháp thặng dư là diện tích của toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt còn hiệu lực đến thời điểm định giá đất.

Điều 5. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất định giá theo quy định tại Điều 9 Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá của thửa đất so sánh là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và được thu thập từ các nguồn theo thứ tự ưu tiên sau:

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản;

- Phòng vấn trực tiếp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 9 Nghị định này.

c) Việc lựa chọn các thửa đất so sánh khi áp dụng phương pháp so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau:

- Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất gần nhất với thời điểm định giá;

- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

3. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn} \\ \text{liền với đất tại thời} \\ \text{điểm chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới tại} \\ \text{thời điểm chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn,} \\ \text{khấu hao tại thời} \\ \text{điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu} \\ \text{giá quyền sử dụng} \\ \text{đất} \end{array}$$

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn, khấu hao của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn, khấu hao thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác còn lại của loại cây lâu năm đó tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm của cây lâu năm đó. Trường hợp tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cây lâu năm chưa đến kỳ thu hoạch thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với rừng trồng, cây công nghiệp thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất} \times \text{Giá trị của thửa đất so sánh}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

5. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 9 Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng); các yếu tố của thửa đất so sánh vượt trội hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ);

c) Các yếu tố của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

6. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh} = \text{Giá đất của từng thửa đất so sánh} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá}$$

7. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định tại khoản 6 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15%.

8. Đối với trường hợp định giá thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có đủ tối thiểu 03 thửa đất so sánh thì xác định giá của thửa đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo

tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất cần định giá.

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính hoặc thu nhập từ cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thu thập trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

Trường hợp thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá không đầy đủ theo từng năm, không phản ánh đúng thu nhập thực tế từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về giá cho thuê đất, giá cho thuê mặt bằng của tối thiểu 03 thửa đất để so sánh;

b) Đối với đất nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp chưa có số liệu thống kê, không có số liệu từ cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được xác định căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố; trường hợp không có định mức, đơn giá hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào thông tin, số liệu bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá quy định tại điểm b khoản 5 Điều này.

b) Đối với đất nông nghiệp

Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \text{Thu nhập bình quân năm} - \text{Chi phí bình quân năm}$$

Trong đó:

- Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc giá thuê đất, giá thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm liên tục liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Trường hợp thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá không đầy đủ theo từng năm, không phản ánh đúng thu nhập thực tế từ việc sử dụng đất thì thu nhập bình quân năm của thửa đất cần định giá được tính bằng giá cho thuê đất, giá cho thuê mặt bằng trong thời gian một năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều 5 Nghị định này;

- Chi phí bình quân năm được tính bằng trung bình cộng chi phí khảo sát, thu thập theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các tài sản gắn liền với đất để đưa vào sản xuất, kinh doanh thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và tài sản gắn liền với đất thì phải trừ đi giá trị của tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

6. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp bằng văn bản thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quy định tại khoản 4 Điều này.

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 7. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các hồ sơ, tài liệu theo quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá cho thuê, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy.

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê

- Thông tin về giá đất thu thập theo quy định tại điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai;

- Thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng.

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá cho thuê để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.

d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản hoặc số liệu của giá đã chuyển nhượng, cho thuê trên thị trường.

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố khác hình thành doanh thu quy định tại điểm a khoản này.

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm: Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án và một số khoản mục chi phí khác theo quy định tại suất vốn đầu tư đối với trường hợp sử dụng suất vốn đầu tư.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng.

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với mặt bằng chung tại địa phương.

Phương án 1:

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này;

Phương án 2:

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này.

d) Chi phí lãi vay được tính bằng tỷ lệ vay trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này và doanh thu ước tính thu được tương ứng với tiến độ xây dựng hàng năm theo lãi suất cho vay trung hạn tương ứng với thời gian xây dựng bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước.

đ) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này

không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ vay tương ứng với tiến độ xây dựng hàng năm, chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư.

4. Việc xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định các khoản chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 3 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của tối thiểu 03 dự án tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định này để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

d) Đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thì ngoài việc thực hiện theo quy định tại Nghị định này thì việc xử lý chi phí lấn biển phải thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

5. Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án
- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

- n là số năm bán hàng của dự án (1, 2, ..., n)

- m là số năm xây dựng của dự án (1, 2, ..., m)

6. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Giá trị của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Tổng doanh thu phát triển}}{(1+r)^n} - \frac{\text{Tổng chi phí phát triển}}{(1+r)^m}$$

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.

Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất} &= \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án}}{\text{Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất}} \times \text{Diện tích giao đất} \\ \text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất} &= \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án}}{\text{Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất}} \times \text{Diện tích cho thuê đất} \end{aligned}$$

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều này.

8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì việc xác định diện tích để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất.

Trường hợp chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính thì diện tích được xác định là diện tích của toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt còn hiệu lực đến thời điểm định giá đất.

9. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản lãi suất cho vay trung hạn quy định tại khoản 5 Điều này.

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 8. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất;

2. Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất theo quy định tại điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực.

Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 5 Nghị định này.

3. Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

Thông kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực. Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

5. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của thửa} \\ \text{đất cần định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất trong bảng giá đất} \\ \text{của thửa đất cần định giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số điều chỉnh} \\ \text{giá đất} \end{array}$$

Điều 9. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:
 - a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;
 - b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
 - c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
 - d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
 - đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
 - e) Hiện trạng môi trường, an ninh;
 - g) Thời hạn sử dụng đất;
 - h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.
2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:
 - a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
 - b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
 - c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
 - d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
 - đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.
3. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa thửa đất định giá và thửa đất so sánh.

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan thống kê, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất. Tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm lưu trữ, quản lý và sử dụng thông tin, dữ liệu thu thập được theo quy định của pháp luật.

Chương III**BẢNG GIÁ ĐẤT****Mục 1****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 11. Căn cứ xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất**

Việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất phải thực hiện theo nguyên tắc, căn cứ, thông tin đầu vào quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 158 Luật Đất đai; phương pháp định giá đất quy định các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và Điều 5, 6, 7 Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 12. Nội dung xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

1. Quy định giá các loại đất trong bảng giá đất:

a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm;

c) Bảng giá đất rừng sản xuất;

d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

đ) Bảng giá đất làm muối;

e) Bảng giá đất ở tại nông thôn;

g) Bảng giá đất ở tại đô thị;

h) Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

i) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ;

k) Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

l) Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

m) Bảng giá các loại đất trong khu công nghệ cao.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành chi tiết bảng giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai phù hợp với thực tế

tại địa phương.

2. Quy định giá đất trong bảng giá đất đối với một số loại đất khác:

a) Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất và căn cứ phương pháp định giá đất để quy định mức giá đất;

b) Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

c) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

d) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, đất tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

3. Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất để quy định mức giá đất.

4. Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ để áp dụng trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.

5. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

Điều 13. Chuẩn bị xây dựng bảng giá đất

Việc chuẩn bị xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 thực hiện như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường lập dự án xây dựng bảng giá đất. Nội dung dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

a) Thông tin chung phục vụ việc xây dựng bảng giá đất gồm: vị trí địa lý, địa hình, địa mạo; tình hình kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất ảnh hưởng đến giá đất và bảng giá đất hiện hành; thực trạng bản đồ địa chính số, cơ sở dữ liệu giá đất;

b) Xác định khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

c) Các thông tin cần xác định đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất, bao gồm:

- Loại đất cần quy định giá đất trong bảng giá đất;

- Loại đất cần điều tra, khảo sát;
- Số lượng thửa đất thu thập được thông tin về giá đất cụ thể, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thông tin giá đất trong Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước;

- Số lượng thửa đất thu thập được thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế nhưng chưa có trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước;

- Số lượng thửa đất chuyển nhượng phải thu thập thông tin về giá đất trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước thông qua điều tra, khảo sát do không thu thập được thông tin giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế.

- Số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất.

d) Thông tin cần xác định đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn:

- Loại đất cần quy định giá đất trong bảng giá đất;
- Loại đất điều tra, khảo sát;
- Tổng số thửa đất; số thửa đất đối với mỗi loại đất tại khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

đ) Nguồn nhân lực, trang thiết bị, thời gian, kế hoạch và dự toán kinh phí thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 01 tháng 6 năm 2025. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất trước ngày 15 tháng 6 năm 2025. Hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Dự án xây dựng bảng giá đất;
- b) Tờ trình về việc phê duyệt dự án;
- c) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Ban chỉ đạo thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất đã phê duyệt. Ban chỉ đạo có nhiệm vụ giúp Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các cấp, các ngành có liên quan tổ chức thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất tại địa phương. Thành phần Ban chỉ đạo gồm:

- a) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Trưởng ban;
- b) Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường là Phó trưởng ban;
- c) Các thành viên của Ban chỉ đạo là đại diện lãnh đạo của các Sở: Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; đại diện lãnh đạo Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có);

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất để thực hiện xây dựng bảng giá đất.

Điều 14. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất

Việc xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 thực hiện như sau:

1. Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng bảng giá đất gồm các nội dung sau:

a) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, thị trấn đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; xác định loại đất, tổng số thửa đất, số thửa đất đối với mỗi loại đất tại các khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

b) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

c) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, tại cấp huyện, tại cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;

d) Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng so sánh phục vụ việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian 30 ngày; tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất; tiếp thu, hoàn thiện Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; chỉ đạo tổ chức tư vấn xác định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và báo cáo

thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất hồ sơ trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất sau khi tổ chức tư vấn xác định giá đất hoàn thiện việc tiếp thu, giải trình trước ngày 15 tháng 10 năm 2025.

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định bảng giá đất về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01 tháng 11 năm 2025.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ văn bản thẩm định bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, chỉ đạo tổ chức tư vấn xác định giá đất tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa theo ý kiến thẩm định; báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 11 năm 2025 để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất.

6. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức hoàn thiện bảng giá đất để quyết định, công bố và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 15. Hồ sơ lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất, trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất

1. Hồ sơ lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất
 - a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
 - b) Dự thảo bảng giá đất;
 - c) Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.
2. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất
 - a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
 - b) Dự thảo bảng giá đất;
 - c) Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
 - d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất, báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.
3. Hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất
 - a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
 - b) Dự thảo bảng giá đất;
 - c) Báo cáo thuyết minh xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.
 - d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất.
 - đ) Văn bản thẩm định bảng giá đất;
 - e) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất.

Điều 16. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

1. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm. Nội dung bảng giá đất được quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung gồm:

- Giữ nguyên giá đất của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí không có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; giá đất của từng thửa đất không có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

- Điều chỉnh, sửa đổi giá đất của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; giá đất của từng thửa đất có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

- Bổ sung giá đất chưa được quy định trong bảng giá đất năm trước của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; của từng thửa đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

b) Trình tự, thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm thực hiện theo quy định tại Điều 13, 14 và 15 Nghị định này.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm áp dụng

a) Căn cứ vào yêu cầu quản lý nhà nước về giá đất của địa phương, trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm đối với các trường hợp sau:

- Khi hình thành các đường, phố mới chưa có trong bảng giá đất hiện hành;

- Khi các dự án có sử dụng đất đã hoàn thành đưa vào sử dụng mà chưa có giá đất trong bảng giá đất hiện hành;

- Các trường hợp áp dụng bảng giá đất quy định tại khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 của Luật Đất đai mà chưa có giá đất trong bảng giá đất hiện hành.

b) Nội dung điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm:

- Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung giá của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong bảng giá đất;

- Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tại một vị trí đất hoặc một số vị trí đất hoặc tất cả các vị trí đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; của từng thửa đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến

từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

c) Trường hợp khi xác định giá đất cụ thể cần áp dụng bảng giá đất trong năm áp dụng bảng giá đất mà thửa đất, khu đất chưa có giá trong bảng giá đất và không thuộc các trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại điểm a khoản này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực có điều kiện hạ tầng tương tự và cập nhật vào bảng giá đất trong đợt điều chỉnh sửa đổi, bổ sung tiếp theo.

3. Trình tự, thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm thực hiện theo quy định tại Điều 14 và 15 Nghị định này, không phụ thuộc vào thời gian thực hiện trình tự, thủ tục.

Mục 2

BẢNG GIÁ ĐẤT THEO VỊ TRÍ ĐẤT

Điều 17. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

1. Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất bao gồm: đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn;

2. Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

- Khu vực 1: là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

- Các khu vực tiếp theo: là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

Điều 18. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

1. Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị) hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định này) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện như sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định tăng hoặc giảm mức giá như sau:

a) Đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn.

b) Đối với thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá.

Điều 19. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí

1. Thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí gồm:

a) Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn theo Mẫu số 01 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

b) Thu thập thông tin về giá đất cụ thể, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thông tin giá đất trong Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước;

c) Thu thập thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế nhưng chưa có trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong thời

gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước;

d) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất chuyển nhượng trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước đối với trường hợp không thu thập được thông tin giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế;

đ) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất.

e) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm b, c, d và đ khoản này thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 05 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương;

2. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện từ ngày 01 tháng 7 đến trước ngày 01 tháng 9 của năm xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, trừ trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm.

3. Sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều này phải kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều này thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này.

Điều 20. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí

1. Thống kê giá đất đầu vào tại điểm điều tra thực hiện theo Mẫu số 07 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá tổng quan về xã, phường, thị trấn;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất đầu vào với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất tại xã, phường, thị trấn.

2. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn. Hồ sơ phải hoàn thiện trước ngày 10 tháng 9 của năm xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, trừ trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm. Hồ sơ gồm có:

a) Phiếu thu thập thông tin về xã, phường, thị trấn;

b) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;

c) Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, thị trấn;

d) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại điểm điều tra.

Điều 21. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí

1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất đầu vào tại cấp huyện thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 08 đến Mẫu số 11 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp huyện;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất đầu vào; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất đầu vào với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành tại cấp huyện;

c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất trên địa bàn cấp huyện.

2. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất đầu vào tại cấp huyện. Hồ sơ phải hoàn thiện trước ngày 20 tháng 9 của năm xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, trừ trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm. Hồ sơ gồm có:

a) Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp huyện;

b) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện.

Điều 22. Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp tỉnh phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí

Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất đầu vào tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 14 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Việc tổng hợp phải hoàn thiện trước ngày 01 tháng 10 năm xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, trừ trường hợp điều chỉnh,

sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm.

Điều 23. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

1. Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất đầu vào với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành.

2. Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.

Điều 24. Xây dựng dự thảo bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất; dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất

1. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 15 đến Mẫu số 19 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất đầu vào trên địa bàn cấp tỉnh; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

c) Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra giá đất đầu vào;

d) Việc quy định vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);

đ) Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

Mục 3

BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN TỪNG THỪA ĐẤT TRÊN CƠ SỞ VÙNG GIÁ TRỊ, THỪA ĐẤT CHUẨN

Điều 25. Điều kiện khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn

Khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Có bản đồ địa chính số được chỉnh lý, cập nhật khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về bản đồ địa chính.

2. Có cơ sở dữ liệu giá đất gồm: giá đất cụ thể; giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; thông tin giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

Điều 26. Điều tra, khảo sát, thu thập và tổng hợp thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn

1. Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

2. Thu thập thông tin về đặc tính của tất cả các thửa đất tại khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn theo các tiêu chí quy định tại Mẫu số 20 của Phụ lục kèm theo Nghị định này. Việc thu thập thông tin về đặc tính của tất cả các thửa đất thực hiện bằng việc điều tra, khảo sát thực tế theo Mẫu số 21 của Phụ lục kèm theo Nghị định này. Trường hợp thu thập thông tin thông qua hệ thống thông tin địa lý (GIS) thì phải đảm bảo thu thập thông tin về đặc tính thửa đất theo quy định tại Mẫu số 20.

3. Thu thập thông tin giá đất đầu vào để định giá đất theo quy định tại điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai theo Mẫu số 22 của Phụ lục kèm theo Nghị định này.

4. Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn

a) Tổng hợp thông tin về đặc tính của tất cả các thửa đất theo Mẫu số 23 của Phụ lục kèm theo Nghị định này;

b) Tổng hợp thông tin giá đất đầu vào để định giá đất theo Mẫu số 24 của Phụ lục kèm theo Nghị định này.

Điều 27. Thiết lập vùng giá trị

1. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định này, tổ chức tư vấn xác định giá đất lựa chọn yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để thiết lập vùng giá trị quy định tại khoản 48 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 nhằm phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Trường hợp sau khi thiết lập các vùng giá trị mà có các thửa đất không liền kề nhau nhưng có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất thuộc vùng giá trị có khoảng cách gần nhất thì các thửa đất đó được xác định thuộc vùng giá trị có khoảng cách gần nhất.

2. Vùng giá trị được xác định ranh giới, đánh số thứ tự và biểu thị trên bản đồ địa chính số.

Điều 28. Lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn

1. Lựa chọn thửa đất chuẩn

Thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị; có số lượng nhiều nhất trong vùng giá

trị và có tính ổn định về vị trí, mục đích, hình dáng, quy hoạch sẽ được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị.

2. Xác định giá cho thửa đất chuẩn

a) Trường hợp thửa đất chuẩn có thông tin về giá đất cụ thể, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thông tin giá đất trong Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước; thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế nhưng chưa có trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm điều tra, khảo sát giá đất trở về trước thì giá của thửa đất chuẩn là giá thu thập như trên;

b) Trường hợp thửa đất chuẩn không có thông tin về giá đất quy định tại điểm a khoản này, giá của thửa đất chuẩn được xác định thông qua các phương pháp định giá đất quy định tại khoản a, b, c khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai và Điều 5, 6 và Điều 7 Nghị định này.

Điều 29. Lập bảng tỷ lệ so sánh

1. Bảng tỷ lệ so sánh quy định hệ số điều chỉnh của các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất để xác định giá của thửa đất cụ thể trên cơ sở giá của thửa đất chuẩn.

2. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, thông tin giá đất trên thị trường và tình hình cụ thể tại địa phương, tổ chức tư vấn xác định giá đất lập bảng tỷ lệ so sánh bằng phương pháp thống kê hoặc tư vấn chuyên gia để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp quyết định.

Điều 30. Xây dựng dự thảo bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn

1. Định giá các thửa đất cụ thể trong từng vùng giá trị

a) Căn cứ đặc tính của thửa đất và giá của thửa đất chuẩn, áp dụng tỷ lệ trong bảng tỷ lệ so sánh giá đất để tính giá của từng thửa đất cụ thể trong từng vùng giá trị.

b) Rà soát, kiểm tra, hiệu chỉnh kết quả xác định giá của thửa đất cụ thể:

Kiểm chứng mức chênh lệch giá đất giữa các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng trong từng vùng giá trị; kiểm chứng mức chênh lệch giá đất các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng giữa các vùng giá trị; hiệu chỉnh giá thửa đất cụ thể của từng thửa đất.

2. Bảng giá đất được xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thực hiện theo Mẫu số 25 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị

định này.

3. Xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn. Nội dung chi tiết của báo cáo như sau:

a) Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;

b) Đánh giá điều kiện khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

c) Đánh giá kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

d) Kết quả thiết lập vùng giá trị, lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn, lập bảng so sánh và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);

đ) Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

Mục 4

THẨM ĐỊNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 31. Thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất

1. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 161 Luật Đất đai để thẩm định dự thảo bảng giá đất, bảng giá đất điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung tại địa phương. Sở Tài chính là cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

2. Đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức tư vấn xác định giá đất được thuê để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.

3. Sở Tài chính trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng, bao gồm: đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm Tổ trưởng và đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định. Tổ giúp việc có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét tại phiên họp thẩm định.

Kinh phí hoạt động của Hội đồng thẩm định bảng giá đất và Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định bảng giá đất do ngân sách nhà nước bảo đảm theo phân

cấp ngân sách hiện hành; được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của cơ quan tài chính và được sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định bảng giá đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình thẩm định bảng giá đất, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định gửi hồ sơ tới các thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất để lấy ý kiến.

Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất lấy ý kiến chuyên gia, tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất và tổ chức khác có liên quan về nội dung bảng giá đất bằng hình thức tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm chuyên đề và tổng hợp ý kiến báo cáo Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

2. Khi nhận đủ ý kiến tham gia của các thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định tổng hợp ý kiến gửi các thành viên của Hội đồng thẩm định bảng giá đất và trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất về việc tổ chức họp Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

3. Phiên họp thẩm định bảng giá đất được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất, trong đó có Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất dự họp; đại diện cơ quan xây dựng bảng giá đất và đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất.

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, thảo luận công khai, biểu quyết thông qua biên bản họp thẩm định bảng giá đất. Hội đồng kết luận theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt đã biểu quyết và thông qua tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định.

5. Chủ tịch Hội đồng ký văn bản thẩm định bảng giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức hoàn thiện hồ sơ xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất.

Điều 33. Nội dung thẩm định bảng giá đất

Hội đồng thẩm định bảng giá đất có trách nhiệm thẩm định các nội dung sau:

1. Kiểm tra, rà soát, đánh giá việc xác định loại đô thị, khu vực, vị trí đất đối với trường hợp xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc thiết lập vùng giá trị, lựa chọn và xác định giá thửa đất chuẩn, lập bảng so sánh đối với trường hợp xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

2. Kiểm tra, rà soát, đánh giá việc áp dụng nguyên tắc, căn cứ định giá đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai;

3. Kiểm tra, rà soát, đánh giá việc áp dụng các phương pháp định giá đất;

4. Xem xét nội dung đánh giá tác động của bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

Điều 34. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất và các thành viên của Hội đồng thẩm định bảng giá đất

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất có trách nhiệm và quyền hạn:

a) Chịu trách nhiệm về hoạt động của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; tổ chức, điều hành các cuộc họp của Hội đồng thẩm định bảng giá đất;

b) Phân công nhiệm vụ cho thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất;

c) Thẩm định bảng giá đất.

2. Thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất có trách nhiệm và quyền hạn:

a) Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng thẩm định bảng giá đất;

b) Nghiên cứu hồ sơ trình thẩm định bảng giá đất, chuẩn bị ý kiến góp ý bằng văn bản tại cuộc họp của Hội đồng thẩm định bảng giá đất về lĩnh vực chuyên môn và các vấn đề chung; gửi ý kiến góp ý bằng văn bản về dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất tới cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất để tổng hợp; phối hợp với cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất rà soát các nội dung giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định trong hồ sơ, tài liệu bảng giá đất trước khi hồ sơ, tài liệu bảng giá đất được đóng dấu xác nhận;

c) Được quyền bảo lưu ý kiến của mình;

d) Thực hiện các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất phân công.

Điều 35. Trách nhiệm và quyền hạn của cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất

1. Tiếp nhận, nghiên cứu và xử lý hồ sơ, tài liệu trình thẩm định do cơ quan xây dựng bảng giá đất gửi tới Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

2. Xây dựng, trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất thông qua kế hoạch tổ chức thẩm định dự thảo bảng giá đất hoặc thẩm định lại dự thảo bảng giá đất trong trường hợp dự thảo bảng giá đất chưa đủ điều kiện trình quyết định hoặc phê duyệt theo kết luận của Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

3. Cung cấp hồ sơ, tài liệu cho thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất nghiên cứu tham gia ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất.

4. Đề nghị Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất cho phép tổ chức họp, hội nghị, hội thảo đánh giá các chuyên đề liên quan đến dự thảo bảng giá đất trước khi họp Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

5. Tổng hợp các ý kiến nhận xét, đánh giá của ủy viên phản biện, ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất và ý kiến của tư vấn phản biện độc lập (nếu có) và các ý kiến khác, báo cáo Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

6. Chuẩn bị các điều kiện cần thiết để Hội đồng thẩm định tiến hành phiên họp thẩm định bảng giá đất.

7. Lập Biên bản họp thẩm định bảng giá đất.

8. Yêu cầu cơ quan xây dựng bảng giá đất chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất và các tài liệu liên quan theo kết luận của Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

9. Chủ trì, phối hợp với cơ quan thẩm định báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất rà soát các nội dung giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định, lập báo cáo thẩm định dự thảo bảng giá đất bao gồm cả nội dung thẩm định báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất; lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất đối với báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất; hoàn thiện báo cáo thẩm định bảng giá đất trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất phê duyệt.

10. Chủ trì, phối hợp với thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất rà soát hồ sơ, tài liệu bảng giá đất đã được bổ sung, hoàn thiện theo kết luận của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; đóng dấu; xác nhận vào hồ sơ, tài liệu bảng giá đất.

11. Sử dụng kinh phí, bộ máy, phương tiện và con dấu của cơ quan, đơn vị mình để thực hiện nhiệm vụ được giao.

Chương IV

ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 36. Căn cứ định giá đất cụ thể

Việc định giá đất cụ thể phải thực hiện theo nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai và Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 37. Nội dung định giá đất cụ thể

1. Giá đất cụ thể quyết định theo từng mục đích sử dụng đất, diện tích đất được xác định trong hồ sơ giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, phương án đấu giá quyền sử dụng đất,

dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Giá đất cụ thể được áp dụng trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai.

Điều 38. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể

1. Trình tự xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau đây:

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp hoặc tổ chức thực hiện định giá đất thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất; áp dụng phương pháp định giá đất;

c) Tổ chức thực hiện định giá đất thực hiện thì tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất và gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp xây dựng dự thảo Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất;

e) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp căn cứ văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa hoặc yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa để hoàn thiện phương án giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đối với trường hợp việc xác định giá đất cụ thể do tổ chức thực hiện định giá đất thực hiện.

g) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể;

h) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể.

2. Trình tự xác định giá đất cụ thể theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai

a) Thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và điểm e khoản 1 Điều này.

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp giá đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để niêm yết công khai.

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cùng một ngày với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gồm:

- a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- b) Dự thảo Tờ trình về phương án giá đất;
- c) Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; Chứng thư định giá đất;
- d) Hồ sơ định giá đất cụ thể.

4. Hồ sơ phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể gồm:

- a) Tờ trình về phương án giá đất của cơ quan tài nguyên và môi trường;
- b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện theo Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- c) Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- d) Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

5. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể đã được quy định tại Nghị định này; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 39. Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể

1. Mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí;
2. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất;
3. Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất cần định giá.

Điều 40. Lựa chọn tổ chức tư vấn định giá đất cụ thể

1. Căn cứ vào hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định pháp luật về đấu thầu.
2. Trường hợp không lựa chọn được tổ chức tư vấn xác định giá đất thì

giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

Điều 41. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất

1. Việc thu thập, tổng hợp thông tin về thửa đất, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 26 đến Mẫu số 27 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất thực hiện theo Mẫu số 28 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Chứng thư định giá đất thực hiện theo Mẫu số 29 của Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 42. Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 161 Luật Đất đai để thẩm định phương án giá đất theo hình thức Hội đồng hoạt động thường xuyên hoặc Hội đồng hoạt động theo vụ việc. Cơ quan tài chính làm cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

2. Đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức tư vấn xác định giá đất được thuê để xác định giá đất cụ thể.

Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng, bao gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan Tài chính cùng cấp làm Tổ trưởng và đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế cùng cấp và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định. Tổ giúp việc có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công đề đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét tại phiên họp thẩm định.

Kinh phí hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể do ngân sách nhà nước bảo đảm theo phân cấp ngân sách hiện hành; được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của cơ quan tài chính và được sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 43. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Phiên họp thẩm định phương án giá đất được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, trong đó có

Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể dự họp; đại diện cơ quan xây dựng giá đất cụ thể và đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất.

2. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, thảo luận công khai, biểu quyết thông qua biên bản họp thẩm định giá đất cụ thể. Hội đồng kết luận theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt đã biểu quyết và thông qua tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định.

3. Chủ tịch Hội đồng ký văn bản thẩm định phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp để tổ chức hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể.

Điều 44. Trình tự hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận phương án giá đất, cơ quan thường trực Hội đồng gửi văn bản và hồ sơ phương án giá đất kèm theo đến các thành viên Hội đồng để xin ý kiến góp ý vào phương án giá đất;

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được phương án giá đất, thành viên Hội đồng phải có ý kiến bằng văn bản gửi về cơ quan thường trực Hội đồng;

3. Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày gửi văn bản lấy ý kiến các thành viên Hội đồng về phương án giá đất, cơ quan thường trực Hội đồng tổng hợp ý kiến gửi các thành viên của Hội đồng và trình Chủ tịch Hội đồng về việc tổ chức họp Hội đồng;

4. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan thường trực Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng quyết định tổ chức phiên họp thẩm định giá đất.

Điều 45. Nội dung thẩm định giá đất cụ thể

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thực hiện thẩm định phương án giá đất theo các nội dung sau:

1. Tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ định giá đất;

2. Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai;

3. Quyết định việc áp dụng các phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất;

4. Sự phù hợp về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá đối với trường hợp áp dụng phương pháp so sánh; sự phù hợp về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ

lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, mức biến động của giá chuyên nhượng, giá cho thuê, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư, chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư;

5. Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập.

Điều 46. Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, các thành viên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, các thành viên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm và quyền hạn như quy định tại Điều 34 Nghị định này.

2. Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm và quyền hạn như quy định tại Điều 35 Nghị định này.

Điều 47. Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất

1. Sau khi nhận được văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và biên bản cuộc họp của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất với phương án giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình hồ sơ phương án giá đất đến Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Trường hợp văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể yêu cầu chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai tiếp thu, giải trình, hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định; trường hợp việc xác định giá đất cụ thể do tổ chức thực hiện định giá đất thực hiện thì yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình, hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

2. Đối với trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b, c khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai và Điều 5, 6 và Điều 7 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm lưu trữ toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương. Hồ sơ định giá đất cụ thể được lưu

giữ ít nhất là mười năm, kể từ ngày có quyết định có phê duyệt giá đất cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương trước ngày 05 tháng 01 hàng năm.

Chương V

TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 48. Nguyên tắc hoạt động tư vấn xác định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất khi thực hiện tư vấn xác định giá đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

1. Thực hiện đúng các nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất, trình tự, nội dung khi xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể.
2. Độc lập, trung thực, khách quan.
3. Đảm bảo điều kiện hoạt động và Thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 162 Luật Đất đai.

Điều 49. Điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất

1. Cá nhân được hành nghề tư vấn xác định giá đất trong tổ chức tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có trình độ đại học trở lên thuộc các ngành/chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, bất động sản, thẩm định giá, kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, ngân hàng, kinh tế - kỹ thuật, luật;

b) Có thời gian công tác thực tế theo ngành/chuyên ngành đào tạo từ 36 (ba mươi sáu) tháng trở lên sau khi có bằng tốt nghiệp ngành/chuyên ngành quy định tại điểm a Khoản này tính đến ngày đăng ký hành nghề tư vấn xác định giá đất;

c) Có kinh nghiệm tham gia thực hiện ít nhất 02 hợp đồng tư vấn xác định giá đất trở lên tại các tổ chức tư vấn giá đất;

d) Có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về nghiệp định giá đất do các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức về định giá đất đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 51 của Nghị định này được Bộ Tài nguyên và Môi trường chấp thuận đào tạo.

2. Trường hợp cá nhân đã được cấp Thẻ thẩm định viên về giá được cấp theo quy định của pháp luật về giá thì không cần đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều này.

Điều 50. Đăng ký hành nghề tư vấn xác định giá đất

1. Cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất không được thực hiện đăng ký hành nghề tư vấn xác định giá đất trong cùng một thời gian cho từ hai tổ chức tư vấn xác định giá đất trở lên.

2. Cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất phải chịu trách nhiệm về các thông tin đã kê khai trong hồ sơ đăng ký hành nghề tư vấn xác định giá đất. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức tư vấn định giá đất hoặc người được ủy quyền bằng văn bản có trách nhiệm xem xét, rà soát hồ sơ bảo đảm các cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất đủ điều kiện đăng ký hành nghề tại tổ chức mình.

3. Hằng năm tổ chức tư vấn định giá đất có trách nhiệm đăng ký danh sách cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất tại tổ chức mình tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 51. Yêu cầu và điều kiện của các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức về định giá đất

1. Có đội ngũ giảng viên tham gia đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức đạt đầy đủ các tiêu chuẩn sau:

a) Có trình độ đại học trở lên thuộc ngành/chuyên ngành phù hợp với chuyên đề giảng dạy;

b) Có kinh nghiệm công tác từ 5 (năm) năm trở lên liên quan trực tiếp đến chuyên đề giảng dạy.

c) Người đã tham gia nghiên cứu, giảng dạy liên quan đến các chuyên đề giảng dạy tại các cơ sở đào tạo hoặc người đã làm công tác quản lý nhà nước liên quan định giá đất hoặc các chuyên gia về giá đất trong và ngoài nước có đủ trình độ, uy tín chuyên môn phù hợp với các chuyên đề giảng dạy bồi dưỡng định giá đất.

2. Có kế hoạch, nội dung chương trình đào tạo, bồi dưỡng phù hợp. Có giáo trình và tài liệu giảng dạy theo nội dung của Khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

3. Khoá đào tạo, bồi dưỡng về nghiệp vụ định giá đất được tổ chức một kỳ liên tục hoặc nhiều kỳ nhưng không kéo dài quá 03 tháng cho một khoá học và phải đảm bảo dạy và học đủ thời lượng, nội dung và chương trình đào tạo cả lý thuyết và thực hành.

Việc đào tạo, bồi dưỡng có thể dưới hình thức lớp học trực tiếp hoặc trực tuyến, trong đó thời gian học trực tiếp tập trung đảm bảo tối thiểu là 80% tổng thời lượng khoá đào tạo.

4. Đơn vị đào tạo, bồi dưỡng phải tiến hành đánh giá quá trình tham gia đào tạo của người học và tổ chức kiểm tra, đánh giá kết quả học tập của người học và thực hiện quá trình lưu trữ thông tin trong vòng 05 năm trở lên.

5. Cơ sở đào tạo có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng về nghiệp vụ Định giá đất theo đúng quy định.

Chương VI**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 52. Trách nhiệm của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, người có thẩm quyền quyết định giá đất

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

a) Hướng dẫn phương pháp định giá đất; việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất; xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai;

b) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc áp dụng phương pháp định giá đất; áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

c) Ban hành chương trình bồi dưỡng về pháp luật đất đai và định giá đất;

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trình Hội đồng nhân dân ban hành bảng giá đất; quyết định giá đất cụ thể;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương; giải quyết các vướng mắc phát sinh về giá đất theo thẩm quyền;

c) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về giá đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất tại địa phương;

d) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất tại địa phương theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Tổ chức quy định cụ thể các nội dung được giao tại Nghị định này;

e) Hàng năm, báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định này.

5. Kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định bảng giá đất; định giá đất cụ thể; theo dõi, cập nhật giá đất, xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất được bố trí từ ngân sách nhà nước.

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.

2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024:

a) Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

b) Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.s

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai, của Nghị định này để sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ.

Điều 54. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này mà không phụ thuộc vào thời gian thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

2. Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Nghị định này.

Điều 55. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, 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 Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố 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;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- 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 TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính