|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀi nguyÊn vÀ MÔi trƯỜng**  Số: /2024/TT-BTNMT | **CỘng HÒA xÃ hỘi chỦ nghĨa ViỆt Nam**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2024* |

**THÔNG TƯ**

**Quy định chi tiết về xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn**

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

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

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

*Căn cứ Nghị định số* *68/2022/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục trưởng Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất và Vụ trưởng Vụ Pháp chế;*

*Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định chi tiết về xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

1. **Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định chi tiết về xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

1. **Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất.

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

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

**Chương II**

**XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH, SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN TỪNG THỬA ĐẤT TRÊN CƠ SỞ VÙNG GIÁ TRỊ, THỬA ĐẤT CHUẨN**

1. **Đánh giá điều kiện khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn**

1. Thu thập thông tin, dữ liệu để đánh giá điều kiện khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn, gồm:

a) Bản đồ địa chính số;

b) Không gian thửa đất và không gian đất đai nền trong cơ sở dữ liệu đất đai;

c) Thông tin đăng ký quyền sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu đất đai;

d) Dữ liệu giá đất của các mục đích sử dụng đất cần xây dựng bảng giá đất gồm các văn bản pháp lý ở định dạng \*. pdf đính kèm đối với các thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ cơ quan thuế trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước;

đ) Dữ liệu về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

e) Các thông tin, dữ liệu khác có liên quan.

2. Tổng hợp, đánh giá việc chỉnh lý, cập nhật bản đồ địa chính số và công tác cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

a) Thực hiện tổng hợp cơ sở dữ liệu đất đai theo Mẫu số 01 của Phụ lục kèm theo Thông tư này;

b) Thực hiện tổng hợp cơ sở dữ liệu đất đai chồng xếp bản đồ địa chính với lớp thửa đất và không gian đất đai nền để đánh giá mức độ cập nhật chỉnh lý theo Mẫu số 02 của Phụ lục kèm theo Thông tư này;

3. Đánh giá chất lượng số liệu bản đồ địa chính.

1. **Thu thập, tổng hợp thông tin về đặc tính thửa đất**

1. Việc thu thập các thông tin về đặc tính thửa đất thực hiện theo Mẫu số 03 của Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Việc xác định các tiêu chí về đặc tính thửa đất thực hiện theo Mẫu số 04 của Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Ngoài các thông tin về đặc tính thửa đất, tiêu chí về đặc tính thửa đất theo Mẫu số 03 và Mẫu số 04 của Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể điều chỉnh, bổ sung các đặc tính, các tiêu chí về đặc tính thửa đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

4. Việc tổng hợp thông tin về đặc tính của tất cả các thửa đất, tổng hợp thông tin giá đất đầu vào để định giá đất thực hiện theo Mẫu số 05 của Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Xây dựng lớp đặc tính thửa đất trên bản đồ địa chính số

Tạo lớp ThuaDat\_DacTinhThua với cấu trúc bao gồm thông tin: không gian thửa được sao chép hoàn toàn từ lớp ThuaDat và thuộc tính là gộp các trường thông tin từ lớp ThuaDat kèm các thuộc tính đặc tính thửa đất được tổng hợp từ khoản 4 Điều này.

1. **Xác định vùng giá trị**

1. Căn cứ vào kết quả tổng hợp thông tin về đặc tính của tất cả các thửa đất, bổ sung lớp dữ liệu về giao thông lên bản đồ địa chính số; xác định các điểm trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, cơ sở ý tế, công viên, khu vui chơi giải trí trên bản đồ địa chính số.

2. Việc thiết lập vùng giá trị thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

3. Vùng giá trị được xác định ranh giới, đánh số thứ tự và biểu thị trên bản đồ địa chính số, cụ thể như sau:

a) Ranh giới vùng giá trị thể hiện bằng nét liền, màu đỏ;

b) Sử dụng mã ký hiệu các loại đất và đánh số vùng giá trị đất;

c) Màu sắc vùng giá trị đất sau khi xác định được khoảng giá: các vùng giá trị có cùng khoảng giá thì cùng màu, vùng có khoảng giá cao màu đậm hơn vùng có khoảng giá thấp.

1. **Căn cứ lựa chọn thửa đất chuẩn**

1. Thống kê tần suất xuất hiện các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước của các thửa đất chuẩn trong từng vùng giá trị.

2. Căn cứ lựa chọn thửa đất chuẩn

a) Thửa đất có tần suất xuất hiện các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước trong vùng giá trị nhiều nhất.

Trường hợp các thửa đất trong vùng giá trị có nhiều loại diện tích với tần suất như nhau thì chọn thửa đất theo thứ tự ưu tiên thửa đất có diện tích gần nhất với diện tích bình quân của các thửa đất trong vùng giá trị.

Trường hợp các thửa đất trong vùng giá trị có nhiều hình dạng phức tạp, xuất hiện với tần suất như nhau thì lựa chọn thửa đất theo thứ tự ưu tiên thửa đất tương đối giống hình chữ nhật, hình vuông làm thửa đất chuẩn.

b) Thửa đất ít có biến động về vị trí, mục đích, hình dáng, quy hoạch.

c) Thửa đất có ranh giới rõ ràng, đầy đủ pháp lý về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất (nếu có), không bị tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

1. **Lập bảng tỷ lệ so sánh**

1. Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ dữ liệu tổng hợp thông tin về đặc tính của tất cả các thửa đất, tổng hợp thông tin giá đất đầu vào tại khoản 3 Điều 5 của Thông tư này, sử dụng phân tích thống kê để xác đinh cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

2. Căn cứ tỉnh hình cụ thể tại địa phương, kết quả xác đinh cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bằng phân tích thống kê quy định tại khoản 1 Điều này, tổ chức thực hiện định giá đất phân tích, đánh giá và dự thảo bảng tỷ lệ so sánh.

3. Tổ chức thực hiện định giá đất khảo sát ý kiến chuyên gia về dự thảo bảng tỷ lệ so sánh bằng hình thức phỏng vấn trực tiếp hoặc tổ chức hội thảo lấy ý kiến; tổng hợp ý kiến và đề xuất bảng tỷ lệ so sánh trong Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

1. **Rà soát, kiểm tra, hiệu chỉnh kết quả xác định giá của thửa đất cụ thể**

1. Trên cơ sở kết quả định giá các thửa đất trong từng vùng giá trị, tổ chức thực hiện định giá đất xác định mức chênh lệch giá đất của các thửa liền kề có cùng mục đích sử dụng trong từng vùng giá trị, mức chênh lệch giá đất của các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng giữa các vùng giá trị.

2. Tổ chức thực hiện định giá đất khảo sát, lấy ý kiến người sử dụng đất, chuyên gia về sự phù hợp của kết quả định giá các thửa đất trong từng vùng giá trị so với các thửa đất tương đồng nhất định đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước; sự phù hợp của các mức các mức chênh lệch giá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Tổ chức thực hiện định giá đất tổng hợp ý kiến, rà soát, hiệu chỉnh giá của thửa đất cụ thể.

**Chương III**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

1. **Trách nhiệm thi hành**

1. Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc thực hiện Thông tư này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện Thông tư này tại địa phương.

1. **Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định số 71/2024/QH15 có hiệu lực thi hành.

2. Các thông tư sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành

a) Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

b) Điều 10 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Thủ tướng Chính phủ và các Phó Thủ tướng Chính phủ;  - Văn phòng Trung ương Đảng;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Chính phủ;  - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;  - Tòa án nhân dân tối cao;  - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;  - Kiểm toán Nhà nước;  - UBTƯ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;  - Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);  - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;  - Sở TN&MT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;  - Công báo; Cổng TTĐT Chính phủ;  - Các đơn vị trực thuộc BTNMT; Cổng TTĐT BTNMT;  - Lưu: VT, PC, QHPTTNĐ. | **BỘ TRƯỞNG** |

**PHỤ LỤC**

**Mẫu số 01: Bảng tổng hợp cơ sở dữ liệu đất đai**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tổng số thửa đất không gian |  | Dữ liệu thuộc tính (dữ liệu về đăng ký, cấp giấy chứng nhận) | | | | | |
| Tổng số thửa đất thuộc tính | | Tổng số thửa đất đã cấp giấy | Tổng số thửa đất có đầy đủ 3 khối thông tin | Tổng số thưả chưa đăng ký, cấp giấy | Tổng số biến động trên địa bàn trong 24 tháng | Tổng số biến động chuyển nhượng (đã có thông báo thuế) |
|  |  | |  |  |  |  |  |

**Mẫu số 02: Bảng tổng hợp chồng xếp Bản đồ địa chính với lớp thửa đất và không gian đất đai nền để đánh giá mức độ cập nhật chỉnh lý**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tổng số thửa đất trên bản đồ địa chính | Dữ liệu thuộc tính (dữ liệu về đăng ký, cấp giấy chứng nhận) | | | | |
| Tổng số thửa đất trong CSDL đất đai | Thửa có thông tin đồng nhất không gian thuộc tính và hồ sơ quét | Thửa có diện tích chênh lệch lớn giữa không gian và thuộc tính | Thửa có thông tin trên thuộc tính nhưng không có trên không gian | Thửa có thông tin không gian nhưng không có trên thuộc tính |
|  |  |  |  |  |  |

**Mẫu số 03: Phiếu thu thập thông tin về đặc tính thửa đất**

|  |  |
| --- | --- |
| *Phiếu số…* |  |

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ ĐẶC TÍNH THỬA ĐẤT**

***1. Số thứ tự thửa đất***

***2. Mục đích sử dụng đất***

Ghi mục đích sử dụng đất trong hồ sơ địa chính.

***3. Vị trí***

*3.1. Tên đường*

*3.2. Xác định vị trí thửa đất theo loại đường tiếp giáp*

- Tiếp giáp đường: …

- Tiếp giáp ngõ/hẻm cấp 2: …

- Tiếp giáp ngách/hẻm cấp 3: …

- Tiếp giáp ngách/hẻm cấp 4: …

- Đường đâm vào nhà: …

*3.3. Xác định khoảng cách đến*

- Trung tâm hành chính: …

- Trung tâm thương mại, chợ: …

- Cơ sở y tế: …

- Cơ sở giáo dục và đào tạo: …

- Cơ sở thể dục thể thao: …

- Công viên, khu vui chơi giải trí: …

- Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng: …

***4. Giao thông***

*4.1. Độ rộng đường: …*

*4.2. Xác định kết cấu mặt đường: …*

*4.3. Xác định số mặt tiếp giáp với đường: …*

- Thửa đất ở góc 2 mặt đường: …

- Thửa đất có 2 măt đường tiếp giáp trước và sau: …

***5. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện***

- Ổn định: …

- Không ổn định: …

***6. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất***

*6.1. Diện tích thửa đất: …*

*6.2. Chiều rộng mặt tiền: …*

*6.3. Chiều sâu thửa đất: …*

*6.4. Hình dạng thửa đất: …*

***7. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng***

- Hệ số sử dụng đất: …

- Mật độ xây dựng: …

- Chỉ giới xây dựng: …

- Giới hạn về chiều cao công trình xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có): …

- 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): …

***1.8. Hiện trạng môi trường, an ninh***

- Tốt: …

- Không tốt: …

***1.9. Thời hạn sử dụng đất***

**2. Đối với đất nông nghiệp**

***2.1. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất***

Khoảng cách gần nhất của thửa đất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: …

***2.2. Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm***

*2.2.1. Xác định độ rộng đường*

*2.2.2. Xác định kết cấu mặt đường*

- Đường bê tông nhựa:…

- Đường đất: …

*2.2.3. Xác định địa hình*

***2.3. Thời hạn sử dụng đất***

Ghi thời hạn sử dụng đất trong hồ sơ địa chính.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *…, ngày ..... tháng ..... năm .......*  **Người điều tra**  *(Ký và ghi rõ họ tên)* |

**Mẫu số 04: Các tiêu chí về đặc tính thửa đất**

**1. Đối với đất phi nông nghiệp**

***1.1. Số thứ tự thửa đất***

Số thứ tự thửa đất gồm 13 ký tự, được ghi theo thứ tự:

Mã xã (05 ký tự) - Số tờ bản đồ (04 ký tự) - Số thửa đất (04 ký tự).

***1.2. Mục đích sử dụng đất***

Ghi mục đích sử dụng đất trong hồ sơ địa chính.

***1.3. Vị trí***

*1.3.1. Xác định tên đường*

Ghi tên đường có khoảng cách gần nhất với thửa đất.

*1.3.2. Xác định vị trí thửa đất theo loại đường tiếp giáp*

- Tiếp giáp đường: ghi 1

- Tiếp giáp ngõ/hẻm cấp 2: ghi 2

- Tiếp giáp ngách/hẻm cấp 3: ghi 3

- Tiếp giáp ngách/hẻm cấp 4: ghi 4

- Đối với trường hợp thửa đất có đường đâm vào nhà thì ghi bổ sung “đường đâm”.

*1.3.3. Xác định khoảng cách 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, nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng,…*

Khoảng cách được xác định bằng khoảng cách theo giao thông đường bộ.

***1.4. Giao thông***

*1.4.1. Xác định độ rộng đường*

- Độ rộng đường được xác định bao gồm cả vỉa hè;

- Thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường thì ghi độ rộng của đường lớn hơn.

*1.4.2. Xác định kết cấu mặt đường*

- Đường bê tông nhựa: ghi 1

- Đường đất: ghi 2

*1.4.3. Xác định số mặt tiếp giáp với đường*

- Ghi số mặt đường mà thửa đất tiếp giáp

- Trường hợp thửa đất ở góc 2 mặt đường thì ghi “góc”, trường hợp thửa đất có 2 măt đường tiếp giáp trước và sau thì ghi “song song”

***1.5. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện***

Xác định sự ổn định của cấp thoát nước, cấp điện

- Ổn định: ghi 1

- Không ổn định: ghi 0

***1.6. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất***

*1.6.1. Xác định diện tích thửa đất*

Diện tích thửa đất được xác định bằng diện tích trong hồ sơ địa chính

*1.6.2. Xác định chiều rộng mặt tiền*

Chiều rộng mặt tiền được xác định bằng chiều rộng mặt tiếp giáp với đường. Trường hợp thửa đất có 2 mặt tiếp giáp đường thì ghi chiều rộng mặt tiền tiếp giáp với đường lớn hơn.

*1.6.3. Xác định chiều sâu thửa đất*

Chiều sâu thửa đất được xác định từ mặt tiếp giáp mặt đường đến điểm xa nhất của thửa đất.

Trong trường hợp khó xác định chiều sâu của thửa đất do hình dáng bất định hình của thửa đất, chiều sâu sẽ được tính gấp đôi khoảng cách từ mặt tiếp giáp với đường chính cho đến giữa tâm của thửa đất.

*1.6.4. Xác định hình dạng thửa đất*

- Hình dạng của thửa đất sẽ được ghi với hình dạng gần giống nhất trong số các loại hình dạng đất được phân biệt dưới đây:

| **Phân loại** | **Mẫu hình** | **Cách ghi** | **Cách xác định** |
| --- | --- | --- | --- |
| Hình vuông |  | 01 |  |
| Hình chữ nhật |  | 02 |  |
| Hình bình hành |  | 03 |  |
| Hình thang |  | 04 |  |
| Hình tam giác |  | 05 |  |
| Hình chữ L |  | 06 |  |
| Hình không định hình |  | 07 |  |

- Đối với các hình dạng có chiều rộng mặt sau nhỏ hơn chiều rộng mặt tiền thì ghi thêm thông tin “thoát hậu”.

***1.7. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng***

Xác đinh 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);

***1.8. Hiện trạng môi trường, an ninh***

Môi trường, an ninh tốt, ghi: 1

Môi trường, an ninh không tốt, ghi: 0

***1.9. Thời hạn sử dụng đất***

Ghi thời hạn sử dụng đất trong hồ sơ địa chính.

**2. Đối với đất nông nghiệp**

***2.1. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất***

Xác định khoảng cách gần nhất của thửa đất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

***2.2. Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm***

*2.2.1. Xác định độ rộng đường*

- Độ rộng đường được xác định bao gồm cả vỉa hè;

- Thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường thì ghi độ rộng của đường lớn hơn.

*2.2.2. Xác định kết cấu mặt đường*

- Đường bê tông nhựa: ghi 1

- Đường đất: ghi 2

*2.2.3. Xác định địa hình*

- Địa hình được xác định thông qua độ dốc của thửa đất so với đường giao thông trong khu vực hoặc khu vực lân cận.

- Cách xác định địa hình:

| **Phân loại** | **Cách ghi** | **Cách xác định** |
| --- | --- | --- |
| Thấp | 1 | Thửa đất có độ cao mặt nền tương đối thấp so với đường giao thông trong khu vực hoặc khu vực lân cận. |
| Bằng phẳng | 2 | Thửa đất có độ cao mặt nền tương tự độ cao so với đường giao thông trong khu vực hoặc khu vực lân cận. |
| Dốc | 3 | Thửa đất cao hơn so với đường giao thông trong khu vực hoặc khu vực lân cận. |

***2.3. Thời hạn sử dụng đất***

Ghi thời hạn sử dụng đất trong hồ sơ địa chính.

**Mẫu số 05: Bảng tổng hợp thông tin về đặc tính của tất cả các thửa đất, thông tin giá đất đầu vào để định giá đất**

**1. Đất phi nông nghiệp**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Số thứ tự thửa đất** | **Mục đích sử dụng đất** | **Tên đường** | **Vị trí thửa đất** | **Đường đâm** | **Khoảng cách đến** | | | **Độ rộng đường** | **Kết cấu mặt đường** | **Số  mặt tiếp giáp với đường** | **Thửa góc/ song song** | **Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện** | **Diện tích** | **Chiều rộng mặt tiền** | **Chiều sâu thửa đất** | **Hình dạng thửa đất** | **Thoát hậu** | **Các yếu tố liên quan đến quy hoạch XD** | **Môi trường, an ninh** | **Thời hạn sử dụng đất** | **Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế địa phương** |
| **Trung tâm hành chính** | **Trung tâm thương mại** | … |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. **Đất nông nghiệp**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năng suất cây trồng,  vật nuôi** | **Khoảng cách gần nhất của thửa đất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm** | **Điều kiện giao thông phục vụ  sản xuất, tiêu thụ sản phẩm** | **Địa hình** | **Thời hạn  sử dụng đất** | **Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế địa phương** |
|  |  |  | Độ rộng |  |  |  |
|  |  |  | Cấp đường, kết cấu mặt đường |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |