

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 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 về phương pháp định giá đất quy định tại Điều 158; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 159; định giá đất cụ thể quy định tại Điều 160; điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều 162; áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp chuyển tiếp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, 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.

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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. 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 theo quy định của pháp luật.

2. Khu đất cần định giá là tập hợp các thửa đất trong cùng một khu vực, dự án có sử dụng đất cần định giá.

3. Thửa đất so sánh là thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, 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.

4. Tổ chức thực hiện định giá đất là tổ chức 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. 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 theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; 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; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; 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; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

c) 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 hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

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:

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

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn 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 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 tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng 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 trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

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

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

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của 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) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. 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:

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

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

9. Việc xác định giá đất bằng phương pháp so sánh được minh họa chi tiết tại ví dụ số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 5. 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, khu đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng 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 của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính 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 của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

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 theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, 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 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, khu 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 là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường.

b) Đối với đất nông nghiệp

Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp 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.

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

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

$$\begin{array}{ccccc} \text{Thu nhập ròng} & & \text{Thu nhập} & & \text{Chi phí} \\ \text{bình quân năm} & = & \text{bình quân năm} & - & \text{bình quân năm} \end{array}$$

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 4 của Nghị định này;

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian 01 năm.

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

$$\begin{array}{ccc} \text{Giá trị quyền sử} & & \text{Thu nhập ròng bình quân năm} \\ \text{dụng đất của thửa} & = & \frac{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}{\text{đất cần định giá}} \end{array}$$

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:

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

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 của Nghị định này.

6. Trong thời hạn 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 về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quy định tại khoản 4 Điều này.

7. Việc xác định giá đất bằng phương pháp thu nhập được minh họa chi tiết tại ví dụ số 02 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 6. 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, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật 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 và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

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 thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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 thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất đề Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;

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 tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

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 tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, 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 tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm 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, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức 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 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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 bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản 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;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

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

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng} \\ \text{đất của thửa đất, khu} \\ \text{đất cần định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng doanh thu} \\ \text{phát triển} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tổng chi phí} \\ \text{phát triển} \end{array}$$

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

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của thửa đất,} \\ \text{khu đất cần định giá} \end{array} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}$$

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:

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

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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 thực hiện như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho 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.

9. Trong thời hạn 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 về lãi suất cho vay trung hạn quy định tại khoản 5 Điều này.

10. Việc xác định giá đất bằng phương pháp thặng dư được minh họa chi tiết tại ví dụ số 03 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 7. 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 theo quy định tại các 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 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

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

a) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;

b) Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường;

c) 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 loại đất, 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:

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

Điều 8. 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;
- 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. 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, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định hoặc quy định còn thiếu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 9. Áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

1. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp thời điểm ban hành quyết định từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015.

2. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này.

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để áp dụng các phương pháp định giá đất theo từng quyết định.

4. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để ước tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho 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.

5. Việc xác định giá đất bằng phương pháp thặng dư đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này được minh họa chi tiết tại ví dụ số 04 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc cung cấp thông tin

Các cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, khai thác, sử dụng nguồn thông tin quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 và điểm b khoản 1 Điều 5 của Nghị định này 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 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất.

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 quy định tại Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6, 7 của 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 cụ thể giá các loại đất:

- a) Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;
- b) Giá đất trồng cây lâu năm;
- c) Giá đất rừng sản xuất;
- d) Giá đất nuôi trồng thủy sản;
- đ) Giá đất làm muối;
- e) Giá đất ở tại nông thôn;
- g) Giá đất ở tại đô thị;
- h) Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;
- i) Giá đất thương mại, dịch vụ;
- k) Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- l) Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;
- m) Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;
- n) Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai chưa được quy định từ điểm a đến điểm m khoản này theo yêu cầu quản lý của địa phương.

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

- a) Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng thì căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;
- b) Đối với đất chăn nuôi tập trung, các loại đất nông nghiệp khác thì căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận 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 căn cứ vào giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận 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 căn cứ vào giá đất cùng mục đích sử dụng tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất. Trường hợp trong bảng giá đất không có giá loại

đất cùng mục đích sử dụng thì căn cứ vào giá đất ở tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất;

đ) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng thì căn cứ vào mục đích sử dụng để quy định mức giá đất cho phù hợp;

3. 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, 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.

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, trong đó xác định nội dung, thời gian, tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung liên quan.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất và gửi Sở Tài chính; Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm định và gửi văn bản thẩm định hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất về Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

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

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất. Hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Dự án xây dựng bảng giá đất sau khi đã tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định;
- 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;
- d) Văn bản thẩm định hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có) để thực hiện xây dựng bảng giá đất.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu, không có nhà thầu nào tham dự thì được gia hạn 01 lần. Sau khi gia hạn mà không lựa chọn được nhà thầu thì Sở Tài nguyên và Môi trường giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất.

6. Thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Tổ giúp việc của Hội đồng:

a) Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành phần 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, trong đó:

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.

b) 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 có chức năng quản lý đất đai, 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.

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 tiến hành xây dựng bảng giá đất như sau:

a) 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;

b) 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 của mỗi loại đất đối với khu vực 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, cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với 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 tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

d) 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 dự thảo 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; lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo bảng giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức công chứng nhà nước, tổ chức tư vấn xác định giá đất; tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện 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 thẩm định bảng giá đất; 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.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất, công bố công khai và chỉ đạo 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) Dự thảo 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 thẩm định 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 bảng giá đất;
- d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất.

3. Hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định 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 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. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo hoặc trong năm thực hiện như sau:

a) 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;

b) Bổ sung giá đất chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành 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;

c) Giữ nguyên giá đất trong bảng giá đất đã xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hiện hành 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.

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thực hiện theo quy định tại các điều 13, 14 và 15 của Nghị định này.

3. Trường hợp thuộc đối tượng áp dụng bảng giá đất mà tại thời điểm định giá đất thửa đất, khu đất cần định giá chưa được quy định trong bảng giá đất thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý nhà nước

về đất đai cấp tỉnh căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

Điều 17. Trình tự điều chỉnh bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai

1. Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 của Nghị định này.

2. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành điều chỉnh bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; 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; 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.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

5. Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo thành phần hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều 15 của Nghị định này.

Mục 2
BẢNG GIÁ ĐẤT THEO VỊ TRÍ ĐẤT

Điều 18. 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 sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là 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 sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là 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:

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

b) 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 19. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

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 xã, phường, thị trấn theo Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; 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; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

3. 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.

4. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 của Phụ lục I 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.

Điều 20. 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, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của 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 thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là 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 21. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn

1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 của Nghị định này. 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 khoản 2 Điều 19 của Nghị định 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 khoản 2 Điều 19 Nghị định này thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định này.

2. Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn thực hiện theo Mẫu số 04 của Phụ lục I 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 tại xã, phường, thị trấn; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra 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.

3. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn. 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 xã, phường, thị trấn.

Điều 22. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 05 đến Mẫu số 08 Phụ lục I 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; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra 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 tại cấp huyện. 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.

3. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

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

a) Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

b) Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.

Điều 23. Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

1. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 15 Phụ lục I 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 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 điều tra;

d) Việc quy định khu vực, 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 24. 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 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 25. Điều tra, khảo sát, thu thập và tổng hợp thông tin

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 về đặc tính thửa đất.

3. Thu thập thông tin đầu vào để định giá đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai theo Mẫu số 02 và Mẫu số 03 Phụ lục I 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;

b) Tổng hợp thông tin giá đất đầu vào để định giá đất.

Điều 26. Thiết lập vùng giá trị

1. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này, tổ chức thực hiện 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 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 khác thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương để thiết lập các vùng giá trị phù hợp với các thửa đất này.

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

Điều 27. 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 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 đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định này và sử dụng thông tin theo quy định tại khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai thì giá của thửa đất chuẩn là thông tin đầu vào;

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 điểm a, b, c khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này.

Điều 28. Lập bảng tỷ lệ so sánh

1. Bảng tỷ lệ so sánh quy định cách thức điều chỉnh để xác định giá của thửa đất cụ thể trên cơ sở khác biệt các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất chuẩn và thửa đất cụ thể.

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 thực hiện định giá đất lập bảng tỷ lệ so sánh để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét, quyết định.

Điều 29. Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng 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 cách thức điều chỉnh 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 của thửa đất cụ thể.

2. Xây dựng dự thảo bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

3. Xây dựng dự thảo 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 tỷ lệ 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.

Chương IV

ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 30. Căn cứ định giá đất cụ thể

1. Việc định giá đất cụ thể phải thực hiện theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

2. Giá đất cụ thể được xác 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, thông báo thu hồi đất, kết quả điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Điều 31. Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể và lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể. Hồ sơ định giá đất cụ thể gồm:

- a) Mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí;
- b) 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;
- c) Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất cần định giá.

2. Căn cứ hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 của Nghị định này.

Điều 32. Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Cơ quan tài chính 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, trong đó:

- a) 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;
- b) 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.

2. Cơ quan tài chính 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 có chức năng quản lý đất đai, 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 để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét tại phiên họp thẩm định.

Điều 33. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể

Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành xác định giá đất cụ thể gồm các nội dung sau:

1. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin

a) Các thông tin cần thu thập gồm thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất.

Việc thu thập, tổng hợp thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và cung cấp thông tin về kết quả điều tra, thu thập thông tin đầu vào cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để cập nhật cơ sở dữ liệu về giá đất.

2. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá, đặc điểm của thửa 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 để xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

3. Xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất

a) Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất và gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất thực hiện theo Mẫu số 16 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này. Chứng thư định giá đất thực hiện theo Mẫu số 17 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 34. Thẩm định giá đất cụ thể

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gồm:

a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;

b) Tờ trình về phương án giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;

d) Hồ sơ định giá đất cụ thể.

2. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

Điều 35. Quyết định giá đất cụ thể

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể. 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 có chức năng quản lý đất đai;
- b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất;
- 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;
- đ) Báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất theo văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

3. Trường hợp giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cung cấp phương án giá đất đã được tiếp thu hoàn thiện theo quy định tại khoản 1 Điều này 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 theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai 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.

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 36. 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 bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc các ngành hoặc 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;

b) Có thời gian công tác thực tế theo ngành hoặc chuyên ngành đào tạo từ 36 tháng trở lên sau khi có bằng tốt nghiệp ngành hoặc chuyên ngành quy định tại điểm a khoản này tính đến ngày đăng ký danh sách định giá viên, thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên;

c) Có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất do các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất quy định tại khoản 3 Điều này.

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

3. Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Là cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp, cơ sở đào tạo bồi dưỡng cán bộ công chức, viên chức hoặc các tổ chức đào tạo khác do Nhà nước thành lập, cho phép hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Có ít nhất 03 giảng viên cơ hữu, người được mời thỉnh giảng đạt tiêu chuẩn, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ theo quy định của pháp luật, có trình độ thạc sĩ 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 và có kinh nghiệm công tác từ 10 năm trở lên liên quan trực tiếp đến chuyên đề giảng dạy;

c) Xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, kiểm tra trong quá trình hoạt động. Kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất bao gồm các nội dung:

- Thời gian, hình thức đào tạo, bồi dưỡng trong đó thời gian học trực tiếp tập trung đảm bảo tối thiểu là 60% tổng thời lượng khoá đào tạo;

- Hồ sơ năng lực của đội ngũ giảng viên dự kiến giảng dạy (bao gồm giảng viên cơ hữu và người được mời thỉnh giảng);

- Giáo trình và tài liệu dự kiến giảng dạy được xây dựng trên cơ sở khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành;

- Bộ câu hỏi thi sát hạch hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.

d) Cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất phải tiến hành đánh giá quá trình tham gia đào tạo của người học, tổ chức sát hạch hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất, cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất và thực hiện lưu trữ thông tin trong vòng 10 năm trở lên.

4. Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại khoản 3 Điều này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công khai các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 3 Điều này trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc thông báo bằng văn bản cho các trường hợp không đáp ứng điều kiện; thanh tra, kiểm tra việc tuân thủ các quy định tại khoản 3 Điều này đối với các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm lập danh sách tổ chức tư vấn xác định giá đất, định giá viên báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến trước khi công khai danh sách đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất, cập nhật vào Cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường; kiểm tra, theo dõi việc chấp hành pháp luật về tư vấn xác định giá đất của tổ chức tư vấn xác định giá đất, định giá viên.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 37. Căn cứ khoản 2 Điều 112 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 2 năm 2024 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)

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5đ như sau:

“Điều 5đ. 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, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật 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 và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

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 thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5b của Nghị định này;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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 thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực

hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;

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 tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

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 tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, điểm c khoản 1 Điều 23 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, 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 tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư

cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm 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, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức 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 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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 thửa đất, khu đất thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{aligned}\text{Tổng doanh thu phát triển} &= \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} \\ \text{Tổng chi phí phát triển} &= \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}\end{aligned}$$

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 loại tiền vay bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản 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;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

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

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{lcl}\text{Giá trị quyền sử dụng} & & \\ \text{đất của thửa đất, khu} & = & \text{Tổng doanh thu} \\ \text{đất cần định giá} & & \text{phát triển} \quad - \quad \text{Tổng chi phí} \\ & & \text{phát triển}\end{array}$$

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

$$\begin{array}{lcl}\text{Giá đất của thửa đất,} & = & \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}} \\ \text{khu đất cần định giá}\end{array}$$

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 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 trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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 thực hiện như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho 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.

9. Trong thời hạn 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 về lãi suất cho vay trung hạn quy định tại khoản 5 Điều này.”

2. Việc xác định giá đất bằng phương pháp thặng dư được minh họa chi tiết tại Ví dụ số 03 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 38. 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:

a) 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;

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

c) Quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

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

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.

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

4. Kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể, thẩm định, theo dõi, cập nhật giá đất được bố trí từ nguồn chi thường xuyên theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Điều 39. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Điều 37 của Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày Nghị định này được ký ban hành.

3. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

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

b) Điều 2 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

c) Điều 2 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;

d) 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. Ví dụ về việc áp dụng phương pháp thặng dư tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP hết hiệu lực kể từ ngày ký Nghị định này;

đ) Điều 37 của Nghị định này.

4. Điều khoản chuyển tiếp

a) Cá nhân được cấp Chứng chỉ định giá đất mà Chứng chỉ định giá đất còn thời hạn và không thuộc trường hợp thu hồi Chứng chỉ định giá đất theo quy định của pháp luật đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được hành nghề định giá đất trong thời hạn còn lại của Chứng chỉ định giá đất;

b) Cá nhân được cấp Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa được cấp Chứng chỉ định giá đất và đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định tại điểm a và b khoản 1 Điều 36 của Nghị định này thì được hành nghề tư vấn định giá đất theo quy định của Nghị định này.

5. 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 40. 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 trung ương;
- 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 Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2). *MO*

**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Trần Hồng Hà



Phụ lục I

*(Kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP
ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ)*

STT	Mẫu số	Tên mẫu
1	Mẫu số 01	Phiếu 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
2	Mẫu số 02	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất <i>(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)</i>
3	Mẫu số 03	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất <i>(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)</i>
4	Mẫu số 04	Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, thị trấn
5	Mẫu số 05	Bảng tổng hợp giá đất cấp huyện <i>(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)</i>
6	Mẫu số 06	Bảng tổng hợp giá đất cấp huyện <i>(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn)</i>
7	Mẫu số 07	Bảng tổng hợp giá đất cấp huyện <i>(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị)</i>
8	Mẫu số 08	Bảng tổng hợp giá đất trong khu công nghệ cao <i>(Áp dụng đối với các loại đất trong khu công nghệ cao)</i>
9	Mẫu số 09	Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh <i>(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)</i>
10	Mẫu số 10	Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh <i>(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn)</i>
11	Mẫu số 11	Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh <i>(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị)</i>
12	Mẫu số 12	Bảng giá đất nông nghiệp
13	Mẫu số 13	Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn
14	Mẫu số 14	Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị
15	Mẫu số 15	Bảng giá các loại đất trong khu công nghệ cao
16	Mẫu số 16	Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất
17	Mẫu số 17	Chứng thư định giá đất

Phiếu số...

Mẫu số 01

**PHIẾU 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**

Tên xã (phường, thị trấn):

.....

1. Thuộc vùng: đồng bằng ☐ trung du ☐ miền núi ☐

2. Các thông tin về kinh tế - xã hội

- Giá trị tổng sản phẩm bình quân:đồng/ha, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao ☐, trung bình ☐, thấp ☐.

- Thu nhập bình quân năm:đồng/người, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao ☐, trung bình ☐, thấp ☐.

- Dân số:người, mật độ dân số:người/km², so với mật độ dân số của tỉnh: cao ☐, trung bình ☐, thấp ☐.

3. Các thông tin về kết cấu hạ tầng (so với điều kiện chung của tỉnh)

- Giao thông: Tốt ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Cấp, thoát nước: Tốt ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Thủy lợi: Tốt ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Điện: Tốt ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Cơ sở giáo dục: Tốt ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Cơ sở y tế: Tốt ☐, trung bình ☐, kém ☐.

4. Các thông tin về cung cấp dịch vụ (so với điều kiện chung của tỉnh)

- Dịch vụ vật tư, kỹ thuật nông nghiệp: Thuận lợi ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Dịch vụ tài chính, tín dụng: Thuận lợi ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Dịch vụ thông tin liên lạc: Tốt ☐, trung bình ☐, kém ☐.

- Thương mại: Thuận lợi ☐, trung bình ☐, kém ☐.

5. Các thông tin khác

- Quy hoạch xây dựng chi tiết: đã được phê duyệt ☐, chưa được phê duyệt ☐.

- Số thửa đất đã được xác định lại giá đất, đã trúng đấu giá trong năm điều tra:thửa.

Ngày.....tháng.....năm.....

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Phiếu số...

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn):

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích:m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾:

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾:

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

- Địa hình:

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

.....

- Thông tin khác (nếu có):.....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng:..... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):.....

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

..., ngày tháng năm

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: - ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.

- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

Phiếu số...

Mẫu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước:

+ Điều kiện về cấp điện:

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):.....
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

..., ngày tháng..... năm

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Xã (phường, thị trấn):.....
 Huyện (Quận, TX, TP):.....
 Tỉnh (TP):.....

6

Mẫu số 04

BẢNG THỐNG KÊ GIÁ ĐẤT TẠI XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN

(Áp dụng đối với đất:)⁽¹⁾

Phiếu số	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m ²)	Tên đường, đoạn đường, phố, đoạn phố	Khu vực	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Giá bán bất động sản (1.000đ/bất động sản)	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (1.000đ/m ²)	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m ²)	So sánh (11)/(12) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1												
2												
3												
4												
5												
6												
.....												

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất
 (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm
Người lập biểu
 (Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: ⁽¹⁾ Áp dụng để thống kê phiếu điều tra đối với tất cả các loại đất.

Huyện (Quận, TX, TP):.....
 Tỉnh (TP):

Mẫu số 05

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT CẤP HUYỆN
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	So sánh %	
	Tổng số phiếu	Cao nhất	Bình quân	Thấp nhất			(5)/(7)	(8)/(7)
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Xã (P, TT):								
- Vị trí 1								
- Vị trí 2								
-								
2. Xã (P, TT):								
- Vị trí 1								
- Vị trí 2								
-								
3. Xã (P, TT):								
- Vị trí 1								
- Vị trí 2								
-								

Xác nhận của Phòng TN&MT
 (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất
 (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm
 Người lập biểu
 (Ký và ghi rõ họ tên)

Huyện (Quận, TX, TP):.....

Tỉnh (TP):

Mẫu số 06

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT CẤP HUYỆN*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn)*ĐVT: 1.000 đồng/m²

Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	So sánh %	
	Tổng số phiếu	Cao nhất	Bình quân	Thấp nhất			(5)/(7)	(8)/(7)
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Xã:								
- Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường								
+ Vị trí 1								
+								
- Khu vực 2 hoặc tên đường, đoạn đường								
+ Vị trí 1								
+								
- Khu vực 3 hoặc tên đường, đoạn đường								
2. Xã:								
- Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường								
+ Vị trí 1								
.....								

Xác nhận của Phòng TN&MT

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm

Người lập biểu

(Ký và ghi rõ họ tên)

Huyện (Quận, TX, TP):.....

Tỉnh (TP):

Mẫu số 07

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT CẤP HUYỆN*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị)*ĐVT: 1.000 đồng/m²

Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	So sánh %	
	Tổng số phiếu	Cao nhất	Bình quân	Thấp nhất			(5)/(7)	(8)/(7)
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
- Vị trí 1								
- Vị trí 2								
-								
2. Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
- Vị trí 1								
- Vị trí 2								
-								
3. Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
-								

Xác nhận của Phòng TN&MT
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm

Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ tên)

Khu CNC:.....

Tỉnh (TP):

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHỆ CAO*(Áp dụng đối với các loại đất trong khu công nghệ cao)***Mẫu số 08***ĐVT: 1.000 đồng/m²*

Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	So sánh %	
	Tổng số phiếu	Cao nhất	Bình quân	Thấp nhất			(5)/(7)	(8)/(7)
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Đất ...								
- Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
+ Vị trí 1								
....								
2. Đất ...								
- Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
+ Vị trí 1								
....								
3. Đất ...								
- Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
+ Vị trí 1								
....								

Xác nhận của Ban quản lý Khu Công nghệ cao
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ tên)

Tỉnh (TP):

Mẫu số 09

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT CẤP TỈNH*(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)*ĐVT: 1.000 đồng/m²

Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	So sánh %	
	Tổng số phiếu	Cao nhất	Bình quân ⁽¹⁾	Thấp nhất			(5)/(7)	(8)/(7)
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Huyện (Q, TX, TP):								
1.1. Xã (P, TT):								
- Vị trí 1								
.....								
1.2. Xã (P, TT):								
- Vị trí 1								
.....								
2. Huyện (Q, TX, TP):								
2.1. Xã (P, TT):								
- Vị trí 1								
.....								
2.2. Xã (P, TT):								
.....								

Xác nhận của Sở TN&MT
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ tên)

Tỉnh (TP):

Mẫu số 10

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT CẤP TỈNH*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn)*ĐVT: 1.000 đồng/m²

Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	So sánh %	
	Tổng số phiếu	Cao nhất	Bình quân	Thấp nhất			(5)/(7)	(8)/(7)
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Huyện (TX, TP):								
1.1. Xã:								
- Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường								
+ Vị trí 1								
.....								
- Khu vực 2 hoặc tên đường, đoạn đường								
+ Vị trí 1								
.....								
1.2. Xã:								
2. Huyện (TX, TP):								
2.1. Xã:								
- Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường								
.....								

Xác nhận của Sở TN&MT
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ tên)

Tỉnh (TP):

Mẫu số 11

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT CẤP TỈNH*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị)**DVT: 1.000 đồng/m²*

Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	So sánh %	
	Tổng số phiếu	Cao nhất	Bình quân	Thấp nhất			(5)/(7)	(8)/(7)
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1. Quận (TX, TP, H):								
- Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
+ Vị trí 1								
+								
- Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
+ Vị trí 1								
+								
- Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố								
2. Quận (TX, TP, H):								
.....								

Xác nhận của Sở TN&MT
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Xác nhận của Tổ chức thực hiện định giá đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

....., ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ tên)

BẢNG GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

(Ban hành kèm theo Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của HĐND)

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất			
		VT1	VT2	VT3	...
1	Huyện (Q, TX, TP)				
1.1	Xã (phường, thị trấn)				
1.2	Xã (phường, thị trấn)				
...	Xã (phường, thị trấn)				
2	Huyện (Q, TX, TP)				
2.1	Xã (phường, thị trấn)				
2.2	Xã (phường, thị trấn)				
....	Xã (phường, thị trấn) ...				
....					

BẢNG GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP TẠI NÔNG THÔN
(Ban hành kèm theo Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của HĐND)

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất			
		VT1	VT2	VT3	...
1	Huyện (TX, TP):.....				
1.1	Xã				
	Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường				
					
1.2	Xã				
2	Huyện (TX, TP):.....				
2.1	Xã				
	Khu vực 1 hoặc tên đường, đoạn đường				
					

BẢNG GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP TẠI ĐÔ THỊ

(Ban hành kèm theo Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của HĐND)

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Đoạn đường		Giá đất			
		Từ	Đến	VT1	VT2	VT3	
1	Quận (H, TX, TP):						
1.1	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
1.2	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
.....							
2	Quận (H, TX, TP):						
2.1	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
2.2	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
.....							
.....	Quận (H, TX, TP):						
.....							

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHỆ CAO
(Ban hành kèm theo Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của HĐND)

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Số TT	Tên khu công nghệ cao	Đoạn đường		Giá đất			
		Từ	Đến	VT1	VT2	VT3	
(1)	(2)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Đất ...						
1.1	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
1.2	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
							
2	Đất ...						
2.1	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
2.2	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
							
3	Đất ...						
3.1	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
3.2	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố						
							

**TÊN TỔ CHỨC
THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

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

....., ngày ...tháng ...năm

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số /CT-ĐGD ngày ...tháng ...năm

1. Thừa đất, khu đất cần định giá
2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước 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, tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.
3. Thời điểm định giá đất
4. Căn cứ định giá đất
 - 4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất
 - 4.2. Căn cứ pháp lý của thừa đất, khu đất cần định giá
5. Các thông tin về thừa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất.
6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thừa đất, khu đất cần định giá.
7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.
8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.
9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng.

ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ
(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
(Ký tên, đóng dấu)

**TÊN TỔ CHỨC
THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

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

Số: /CT-ĐGD

....., ngày ...tháng ...năm

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi:

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

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

Căn cứ Hợp đồng số.....

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích

2. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất (ngày ... tháng năm....).

3. Cơ sở định giá đất

- Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của thửa đất cần định giá.
- Giấy phép xây dựng, bản vẽ hoàn công, hồ sơ quyết toán công trình (nếu có).
- Các căn cứ pháp lý khác.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá

- Vị trí: mô tả cụ thể vị trí địa lý; địa chỉ thửa đất; số tờ bản đồ; số thửa đất.
- Diện tích (tổng diện tích, diện tích từng phần); hình thể; kích thước.
- Mục đích và thời hạn sử dụng đất.
- Các thông tin khác (nếu có).

4.2. Nhà:

- Mô tả chung: loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, số tầng, số phòng.
- Kết cấu: kết cấu tổng thể toàn bộ nhà và từng bộ phận (móng, tường, mái...).
- Thực trạng: mô tả loại vật liệu, thiết bị được sử dụng, tình trạng thực tế từng bộ phận.
- Các thông tin khác (nếu có).

4.3. Tài sản khác gắn liền với đất:

- Các thông số kỹ thuật, thực trạng của tài sản.
- Tình trạng pháp lý của tài sản.

- Các thông tin khác (nếu có).

5. Phương pháp định giá đất

Áp dụng phương pháp định giá đất.....

6. Kết quả xác định giá đất

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá:.....(đồng)

- Giá đất:.....(đồng/m²)

(Viết bằng chữ:đồng/m²)

ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

(Ký tên, đóng dấu)



Phụ lục II
(Kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP
ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ)

STT	Ví dụ	Tên ví dụ
1	Ví dụ số 01	Về phương pháp so sánh
2	Ví dụ số 02	Về phương pháp thu nhập
3	Ví dụ số 03	Về phương pháp thặng dư
4	Ví dụ số 04	Về phương pháp thặng dư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257

VÍ DỤ SỐ 01: VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

1. Thông tin của thửa đất cần định giá

Thửa đất cần định giá X là thửa đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài nằm trên địa bàn thị trấn của một huyện thuộc tỉnh A, giáp mặt đường Nguyễn Văn A, có diện tích 100 mét vuông (m^2), mặt tiền 5 mét (m), chiều sâu 20 m, hình thể vuông vắn; có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với mật độ xây dựng là 90%. Đường Nguyễn Văn A là đường bê tông nhựa, có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m. Thửa đất cần định giá X có khoảng cách đến trung tâm hành chính thị trấn là 600 m; gần chợ, trường học, bệnh viện; nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá đất là ngày 01 tháng 6 năm 2024.

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

2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất ngày 01 tháng 6 năm 2024	Ngày 10 tháng 10 năm 2023	Ngày 05 tháng 10 năm 2023	Ngày 19 tháng 8 năm 2022

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp 2 đường; đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 6m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
6	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích	100 m ²	120 m ²	110 m ²	100 m ²
	- Mặt tiền	5 m	6 m	5 m	5 m
	- Chiều sâu	20 m	20 m	22 m	20 m
	- Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 2 tầng; diện tích xây dựng 90 m ² ; tổng diện tích sàn xây dựng 180 m ² ; giá trị hao mòn của công trình khoảng 20%.
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 90%; -	- Mật độ xây dựng: 90%; -	- Mật độ xây dựng: 90%; -	- Mật độ xây dựng: 90%; -
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - ...
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	5.000.000.000

2.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3:

Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 2 tầng mái bằng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là 7.500.000 đồng/m², giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là:

$$180 \text{ m}^2 \times 7.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.350.000.000 \text{ đồng.}$$

Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất = 1.350.000.000 đồng x 20% = 270.000.000 đồng.

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3 là:

$$1.350.000.000 \text{ đồng} - 270.000.000 \text{ đồng} = 1.080.000.000 \text{ đồng.}$$

2.3. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 3

Giá đất của thửa đất so sánh số 3 là:

$$\frac{5.000.000.000 \text{ đồng} - 1.080.000.000 \text{ đồng}}{100 \text{ m}^2} = 39.200.000 \text{ đồng/m}^2$$

2.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

a) Căn cứ cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh A quy định

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: thửa đất cần định giá kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 01 là 1%, thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 2 là 3% và thửa đất so sánh số 03 là 5%.

- Thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m thuận lợi hơn thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m là 5%.

- Thửa đất tiếp giáp một đường kém thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp hai đường là 10%.

- Thửa đất có diện tích 100m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 110 m² là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 120m² là 2%.

- Thửa đất có mặt tiền 5m thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 6m là 5%.

- Thửa đất có chiều sâu 20m thuận lợi hơn thửa đất có chiều sâu 22m là 2%.

- Thửa đất vuông vắn thuận lợi hơn thửa đất không vuông vắn là 5%.

- Thửa đất ở khu vực cấp thoát nước tốt thuận lợi hơn thửa đất ở khu vực cấp thoát nước trung bình là 2%.

b) Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích	100 m ²	120 m ²	110 m ²	100 m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	5.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				1.080.000.000
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	3.920.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		43.000.000	38.000.000	39.200.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800 m
	Tỷ lệ	100%	101%	97%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	3,09%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-425.743	1.175.258	2.063.158
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	1.998.800	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.909.091	0	0
6.3	Diện tích	100 m ²	120 m ²	110 m ²	100 m ²
	Tỷ lệ	100%	98%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		877.551	383.838	0
6.4	Mặt tiền	5 m	6 m	5 m	5 m
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.047.619	0	0
6.5	Chiều sâu	20 m	20 m	22 m	20 m
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	775.510	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.263.158	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước trung bình; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	775.510	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		39.758.256	43.108.916	41.263.158
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	41.376.777			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		4,07%	-4,02%	0,28%

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 41.377.000 đồng/m².

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).

VÍ DỤ SỐ 02: VỀ PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

1. Trường hợp 1:

THỪA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM

Thửa đất cần định giá là thửa đất trồng cây hàng năm tại xã A của huyện B, tỉnh C thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long. Thửa đất cần định giá có diện tích 4.000 m², một năm thu hoạch 03 vụ lúa tẻ thường, sản lượng thu hoạch lúa và giá bán bình quân năm thu thập được tại cơ quan thống kê.

Thời điểm định giá đất: tháng 6 năm 2024

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá 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 như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	2021	2022	2023
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	Kg	7.200	7.000	6.800
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	4.300	4.700	4.600
Tổng thu nhập	đồng	30.960.000	32.900.000	31.280.000
Chi phí sản xuất	đồng	21.000.000	20.000.000	18.500.000
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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.	%/năm	12	9	8,5

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{30.960.000 + 32.900.000 + 31.280.000}{3} = 31.713.333 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{21.000.000 + 20.000.000 + 18.500.000}{3} = 19.833.333 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$31.713.333 \text{ đồng} - 19.833.333 \text{ đồng} = 11.880.000 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm (r) là:

$$\frac{12\% + 9\% + 8,5\%}{3} = 9,83 \%$$

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{11.880.000 \text{ đồng}}{9,83} \times 100 = 120.854.527 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{120.854.527 \text{ đồng}}{4.000 \text{ m}^2} = 30.214 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 30.000 đồng/m².

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).

2. Trường hợp 2:

THỪA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

Thừa đất cần định giá là đất trồng cây lâu năm tại xã B của huyện C, tỉnh D thuộc khu vực Tây Nguyên. Thời điểm định giá đất tháng 01/2024.

Thông tin về thừa đất cần định giá như sau:

Thừa đất cần định giá trồng cây cà phê có diện tích 10 ha, đất đỏ bazan, mật độ trồng 1.110 cây/ha. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành 03 năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ tư, mỗi năm thu hoạch được 2 vụ.

Sản lượng hạt cà phê nhân xô thu hoạch 4 vụ trong 02 năm là 7 tấn/ha. Giá bán trên thị trường là: 40.000.000 đồng/tấn.

Chi phí từ việc sử dụng đất trồng cây cà phê như sau:

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Chăm sóc, thu hoạch trong 04 vụ, tương ứng 02 năm (thời kỳ khai thác)
1	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	đồng/ha	47.500.000	45.000.000
2	Nhân công Bình quân nhân công bậc 3	đồng/ha	90.000.000	120.000.000
3	Máy Bao gồm: máy cày, máy bừa, máy khoan, phụng tiện vận chuyển...	đồng/ha	8.500.000	7.000.000
4	Chi phí khác (quản lý, thuế sử dụng đất...)	đồng/ha	7.300.000	8.600.000
	Cộng	đồng/ha	153.300.000	180.600.000

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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là: $r = 9,83\%/năm$ (năm 2021 là: 12%; năm 2022 là 9%; năm 2023 là 8,5%).

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm từ bán hạt cà phê nhân xô là:

$$40.000.000 \text{ đồng/tấn} \times 7 \text{ tấn/ha} : 2 \times 10 \text{ ha} = 1.400.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$180.600.000 \text{ đồng/ha} : 2 \times 10 \text{ ha} = 903.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- Thu nhập ròng một năm từ bán hạt cà phê nhân xô:

$$1.400.000.000 \text{ đồng/năm} - 903.000.000 \text{ đồng/năm} = 497.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá:

$$\text{Giá trị của thửa đất và vườn cây} = \frac{497.000.000}{9,83} \times 100 = 5.055.951.170 \text{ đồng}$$

- Giá trị thửa đất cần định giá:

$$5.055.951.170 \text{ đồng} - (153.300.000 \text{ đồng/ha} \times 10\text{ha}) = 3.522.951.170 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{3.522.951.170 \text{ đồng}}{100.000 \text{ m}^2} = 35.230 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 35.000 đồng/m².

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).

3. Trường hợp 3:

THỪA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP

(1) Thừa đất cần định giá là thừa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đường A, quận B, thành phố C, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trên thừa đất có công trình xây dựng, bao gồm 01 tòa nhà văn phòng cho thuê và các hạng mục phụ trợ với các thông tin như sau:

- Diện tích thừa đất cần định giá: 6.000 m², thời hạn sử dụng đất còn lại là 40 năm.

- Tòa nhà văn phòng: diện tích xây dựng 3.000 m², cao 10 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 30.000 m²; diện tích sử dụng cho thuê làm văn phòng 22.000 m².

- Tổng giá trị công trình trên đất (tòa nhà chính và các hạng mục phụ trợ) tại thời điểm định giá đất là: 315.000 triệu đồng.

- Giá trị thu hồi của công trình sau khi hết thời hạn sử dụng đất là không đáng kể.

- Thu thập thông tin về thu nhập của giá thuê văn phòng trong 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thừa đất có khoảng cách gần nhất đến thừa đất cần định giá. Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt, mức giá bình quân cho thuê trên thị trường tại thời điểm xác định giá là: 0,23 triệu đồng/m²/tháng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng); tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Tiền thuê được thanh toán hàng năm, lần thanh toán đầu tiên sau thời điểm định giá đất là một năm.

- Giá sử chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất bằng 15% doanh thu.

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là 30 triệu đồng.

- 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 9,83%/năm.

(2) Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập một năm từ cho thuê văn phòng là:

$0,23 \text{ triệu đồng/m}^2/\text{tháng} \times 22.000 \text{ m}^2 \times 80\% \times 12 \text{ tháng} = 48.576 \text{ triệu đồng.}$

- Chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất một năm là:

$48.576 \text{ triệu đồng} \times 15\% = 7.286 \text{ triệu đồng.}$

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là: 30 triệu đồng.

- Thu nhập ròng một năm từ cho thuê văn phòng là:
48.576 triệu đồng - 7.286 triệu đồng - 30 triệu đồng = 41.260 triệu đồng.
- Do khu đất có thời hạn sử dụng còn lại là 40 năm, nên lãi suất được điều chỉnh như sau:

$$R = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1} = \frac{9,83 \% \times (1 + 9,83 \%)^{40}}{(1 + 9,83 \%)^{40} - 1} = 10,07\%.$$

- Giá trị của bất động sản là:

$$\text{Giá trị của bất động sản} = \frac{41.260 \text{ triệu đồng}}{10,07 \%} = 409.731 \text{ triệu đồng}$$

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$409.731 \text{ triệu đồng} - 315.000 \text{ triệu đồng} = 94.731 \text{ triệu đồng}.$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{94.731 \text{ triệu đồng}}{6.000 \text{ m}^2} = 15,788 \text{ triệu đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn là 15,8 triệu đồng/m².

(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế)

VÍ DỤ SỐ 03: VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

1. Năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố A giao khu đất có diện tích 20.000 m² cho Công ty B để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư và tòa nhà văn phòng cho thuê. Hiện tại khu đất đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong đó phương án sử dụng đất có hiệu quả cao nhất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

- 7.000 m² đất để xây dựng nhà chung cư, diện tích xây dựng 4.000 m², cao 20 tầng; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

- 9.000 m² đất để xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê, diện tích xây dựng 4.000 m², cao 15 tầng; hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất là 50 năm.

- 4.000 m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Dự án này sẽ hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai.

2. Các khoản chi phí để thực hiện dự án (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Chi phí xây dựng công trình hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị: 0,9 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 20 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng 15 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12,5 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công: 450 triệu đồng; trong đó chi phí này được phân bổ trong chi phí xây dựng nhà chung cư là 197 triệu đồng, phân bổ trong chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng là 253 triệu đồng.

- Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 200 triệu đồng; trong đó chi phí này được phân bổ trong chi phí xây dựng nhà chung cư là 87,5 triệu đồng, phân bổ trong chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng là 112,5 triệu đồng.

- Chi phí quản lý dự án bằng 2% tổng của chi phí xây dựng công trình hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị và chi phí xây dựng nhà chung cư bao gồm chi phí thiết bị của dự án.

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 15.000 triệu đồng (trong đó chi phí tư vấn nhà chung cư là 8.000 triệu đồng).

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp thành doanh thu phát triển của dự án đối với nhà chung cư là 5.000 triệu đồng, đối với tòa nhà văn phòng là 4.000 triệu đồng.

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% tổng doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

- Biết tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của 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 Thành phố A của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 12%/năm.

- Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án hoàn thiện trong năm đầu. Các khoản chi phí xây dựng hạ tầng, tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí xây dựng các tòa nhà, năm đầu thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng của từng năm.

- Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện xây dựng nhà chung cư là 56.742,24 triệu đồng (trong đó năm thứ 1 là 18.660,3 triệu đồng, năm thứ 2 là 38.081,94 triệu đồng). Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện xây dựng tòa nhà văn phòng là 40.238,47 triệu đồng (trong đó năm thứ 1 là 13.232,86 triệu đồng, năm thứ 2 là 27.005,61 triệu đồng).

3. Giá bán căn hộ và cho thuê văn phòng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân tại thời điểm định giá 25 triệu đồng/m², tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư. Năm đầu tiên xây dựng, chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm, năm tiếp theo bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm.

- Tổng diện tích sàn thương phẩm khu văn phòng bằng 75% tổng diện tích sàn xây dựng tòa nhà văn phòng; giá cho thuê bình quân các văn phòng tương tự trong cùng khu vực là 0,35 triệu đồng/m²/tháng; tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà văn phòng (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý...) hằng năm bằng 15% doanh thu hằng năm. Công trình khai thác vận hành sau 02 năm xây dựng.

Trong thời gian thực hiện dự án, giá bán căn hộ biến động là 2%/năm và giá cho thuê văn phòng biến động là 5% sau 3 năm.

4. Việc áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất thực hiện như sau:

4.1. Xác định giá đất của khu đất xây dựng nhà chung cư

4.1.1. Ước tính doanh thu phát triển nhà chung cư

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

$$(4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 80\%) \times [25 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+2\%)] \times 50\% = 816.000 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu năm thứ ba:

$$(4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 80\%) \times [25 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+2\%)^2] \times 50\% = 832.320 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu phát triển nhà tòa chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{816.000 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} + \frac{832.320 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^3} = 1.242.939,14 \text{ triệu đồng}$$

4.1.2. Ước tính chi phí phát triển nhà chung cư

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị:

$$20.000 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 7.000 \text{ m}^2 / (7.000 \text{ m}^2 + 9.000 \text{ m}^2) = 7.875 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí xây dựng nhà chung cư bao gồm chi phí thiết bị:

$$4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 12 \text{ triệu đồng/m}^2 = 960.000 \text{ triệu đồng}$$

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nhà chung cư: 8.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

$$(7.875 \text{ triệu đồng} + 960.000 \text{ triệu đồng}) \times 2\% = 19.357,50 \text{ triệu đồng}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$$87,5 + 197 + 7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50 + 5.000 + 56.742,24 = 1.057.259,24 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

$$87,5 + 197 + (7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50) \times 50\% + 5.000 + 18.660,3 = 521.561,05 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

$$(7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50) \times 50\% + 38.081,94 = 535.698,19 \text{ triệu đồng.}$$

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{521.561,05 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{535.698,19 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 892.734,83 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 1.242.939,14 \text{ triệu đồng} = 12.429,39 \text{ triệu đồng}$$

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $15\% \times (892.734,83 \text{ triệu đồng} + 12.429,39 \text{ triệu đồng} + V_{cc})$
 $= 135.774,63 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc}$

Trong đó: V_{cc} là giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư

d) Tổng chi phí phát triển của nhà chung cư

$$892.734,83 \text{ triệu đồng} + 12.429,39 \text{ triệu đồng} + 135.774,63 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc} = 1.040.938,85 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc}$$

4.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất nhà chung cư:

$$V_{cc} = 1.242.939,14 \text{ triệu đồng} - (1.040.938,85 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{cc})$$

$$V_{cc} = 175.652,42 \text{ triệu đồng}$$

4.1.4. Xác định giá đất của khu đất nhà chung cư:

$$175.652,42 \text{ triệu đồng} / 7.000 \text{ m}^2 = 25,09 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

4.2. Xác định giá đất của tòa nhà văn phòng cho thuê

4.2.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê:

- Thu nhập từ cho thuê văn phòng một năm là:

$$0,35 \text{ triệu đồng/tháng} \times (4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 15 \text{ tầng} \times 75\%) \times 80\% \times 12 \text{ tháng} = 151.200 \text{ triệu đồng}.$$

- Chi phí quản lý, vận hành một năm (bằng 15% doanh thu hằng năm) là:

$$151.200 \text{ triệu đồng} \times 15\% = 22.680 \text{ triệu đồng}$$

- Thu nhập ròng một năm từ cho thuê văn phòng là:

$$151.200 \text{ triệu đồng} - 22.680 \text{ triệu đồng} = 128.520 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu từ tòa nhà văn phòng quy về thời điểm hiện tại (2 năm đầu xây dựng không phát sinh doanh thu, giá cho thuê văn phòng biến động là 5% sau 3 năm): 995.151 triệu đồng.

4.2.2. Ước tính chi phí phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê.

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị:

$$20.000 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 9.000 \text{ m}^2 / (7.000 \text{ m}^2 + 9.000 \text{ m}^2) \\ = 10.125 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng bao gồm cả chi phí thiết bị:

$$4.000 \text{ m}^2/\text{tầng} \times 15 \text{ tầng} \times 12,5 \text{ triệu đồng/m}^2 = 750.000 \text{ triệu đồng}$$

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng tòa văn phòng:

$$15.000 \text{ triệu đồng} - 8.000 \text{ triệu đồng} = 7.000 \text{ triệu đồng}$$

- Chi phí quản lý dự án:

$$(10.125 \text{ triệu đồng} + 750.000 \text{ triệu đồng}) \times 2\% = 15.202,50 \text{ triệu đồng.}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$$112,5 + 253 + 10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50 + 4.000 + 40.238,47 = \\ 826.931,47 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1:

$$112,5 + 253 + (10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50) \times 50\% + 4.000 + \\ 13.232,86 = 408.762,11 \text{ triệu đồng}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2:

$$(10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50) \times 50\% + 27.005,61 = 418.169,36 \\ \text{triệu đồng}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại:

$$\frac{408.762,11 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{418.169,36 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 698.328,22 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 995.151 \text{ triệu đồng} = 9.951,51 \text{ triệu đồng.}$$

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $15\% \times (698.328,22 \text{ triệu đồng} + 9.951,51 \text{ triệu đồng} + V_{vp}) = 106.241,96 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp}$

Trong đó: V_{vp} là giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất xây tòa văn phòng cho thuê

d) Tổng chi phí phát triển tòa văn phòng cho thuê

$$698.328,22 \text{ triệu đồng} + 9.951,51 \text{ triệu đồng} + 106.241,96 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp} \\ = 814.521,69 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp}$$

4.2.3. Xác định giá trị của khu đất tòa văn phòng cho thuê

$$V_{vp} = 995.151 \text{ triệu đồng} - (814.521,69 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_{vp})$$

$$V_{vp} = 157.069,31 \text{ triệu đồng}$$

4.2.4. Xác định giá đất của khu đất tòa văn phòng cho thuê

$$157.069,31 \text{ triệu đồng} / 9.000 \text{ m}^2 = 17,45 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

III. Tổng giá trị quyền sử dụng đất của khu đất có diện tích 20.000 m² cần định giá

$$175.652,42 \text{ triệu đồng} + 157.069,31 \text{ triệu đồng} = 332.721,73 \text{ triệu đồng}$$

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất xây nhà chung cư là 175.652,42 triệu đồng; giá đất của khu đất xây nhà chung cư là 25,09 triệu đồng/m².

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 157.069,31 triệu đồng; Giá đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 17,45 triệu đồng/m².

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa và không sử dụng để áp dụng trong thực tế)

VÍ DỤ SỐ 04: VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THEO TIẾN ĐỘ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ QUY ĐỊNH TẠI ĐIỂM C KHOẢN 2 ĐIỀU 257

1. Ủy ban nhân dân Thành phố A phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán dưới hình thức phân lô, bán nền như sau:

- 32.000 m² đất xây dựng nhà liền kề;
- 18.000 m² đất đường giao thông, nội bộ sử dụng chung;

2. Công ty B được Ủy ban nhân dân Thành phố A giao 50.000 m² để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán dưới hình thức phân lô, bán nền theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 03 Quyết định giao đất năm 2017, 2018 và 2019. Cụ thể:

- Tại quyết định giao đất năm 2017 giao 20.000 m² đất; trong đó:
 - + 14.000m² đất xây dựng nhà liền kề hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất;
 - + 6.000m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Giai đoạn này sẽ hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai.

- Tại quyết định giao đất năm 2018 giao 20.000 m² đất; trong đó:
 - + 16.000 đất xây dựng nhà liền kề; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.
 - + 4.000 m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Tại quyết định giao đất năm 2019 giao 10.000 m² đất; trong đó:
 - + 2.000 m² đất xây dựng nhà liền kề;
 - + 8.000 m² đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Trong 03 quyết định giao đất thì quyết định giao đất năm 2017 đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; quyết định giao đất năm 2018, quyết định giao đất năm 2019 không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất đối với từng quyết định. Do đó, năm 2017 xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích của quyết định năm 2017; năm 2018, 2019 xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án.

Mỗi quyết định giao đất được hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai kể từ năm giao đất của từng quyết định.

3. Các khoản chi phí để tính toán chi phí phát triển của dự án (không bao gồm thuế giá trị gia tăng):

Năm	2017	2018	2019
Quy mô diện tích để tính toán	20.000 m²	50.000 m²	50.000 m²
Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị	0,75 triệu đồng/m ²	0,8 triệu đồng/m ²	0,9 triệu đồng/m ²
Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công	135 triệu đồng	Tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công	Tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công
Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	200 triệu đồng	Không phát sinh	Không phát sinh
Chi phí quản lý dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí bảo hiểm công trình, chi phí quan trắc biến dạng công trình	5.000 triệu đồng	8.000 triệu đồng	8.000 triệu đồng
Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp thành doanh thu phát triển của dự án	105 triệu đồng	200 triệu đồng	200 triệu đồng
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	888,6 triệu đồng (năm 1: 292,22 triệu đồng; năm 2: 596,38 triệu đồng)	2.369,6 triệu đồng (năm 1: 779,28 triệu đồng; năm 2: 1.590,35 triệu đồng)	2.665,8 triệu đồng (năm 1: 876,69 triệu đồng; năm 2: 1.789,15 triệu đồng)
Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	1% tổng doanh thu	1% tổng doanh thu	1% tổng doanh thu
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá
Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt	11%	11,5%	11,5%

Năm	2017	2018	2019
Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của 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 Thành phố A của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá			

Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí xây dựng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công hoàn thiện trong năm 2017; các năm 2018 và 2019 tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công và không phát sinh chi phí phá dỡ. Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án hoàn thiện trong năm đầu của năm giao đất. Các khoản chi phí xây dựng hạ tầng, tư vấn đầu tư xây dựng năm đầu giao đất của từng quyết định thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng của từng năm xây dựng đối với từng đợt giao đất.

4. Giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà liền kề khảo sát năm 2017, năm 2018, năm 2019 (chưa gồm thuế giá trị gia tăng) bình quân lần lượt là 18 triệu đồng/m², 19 triệu đồng/m², 21 triệu đồng/m².

Thời gian bán hàng để ước tính doanh thu phát triển nhằm xác định giá đất cho quyết định giao đất năm 2017: năm đầu tiên xây dựng chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được 50% trong tổng diện tích sản thương phẩm, năm tiếp theo bán được 50% trong tổng diện tích sản thương phẩm.

Thời gian bán hàng để ước tính doanh thu phát triển nhằm xác định giá đất cho từng quyết định giao đất năm 2018, 2019: năm đầu tiên xây dựng chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được tỷ lệ 1/3 trong tổng diện tích sản thương phẩm, hai năm tiếp theo mỗi năm bán được tỷ lệ 1/3 trong tổng diện tích sản thương phẩm.

Giả sử cơ quan thống kê, cơ quan quản lý thị trường bất động sản không có số liệu về mức biến động của giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà liền kề. Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề gần nhất của tỉnh đối với thời điểm định giá năm 2017 là 3,5%/năm; thời điểm định giá năm 2018 là 3,6%/năm; thời điểm định giá năm 2019 là 3,8%/năm.

5. Việc áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất thực hiện như sau:

5.1. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2017

5.1.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

$$14.000 \text{ m}^2 \times 18 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,5\%) \times 50\% = 130.410,00 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu năm thứ ba:

$$14.000 \text{ m}^2 \times 18 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,5\%)^2 \times 50\% = 134.974,35 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^1} + \frac{130.410 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^2} + \frac{134.974,35 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^3} = 204.535,76 \text{ triệu đồng}$$

5.1.2. Ước tính tổng chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị:

$$20.000 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ triệu đồng/m}^2 = 15.000 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí quản lý dự án:

$$15.000 \text{ triệu đồng} \times 2\% = 300 \text{ triệu đồng}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$$105 + 200 + 135 + 15.000 + 5.000 + 300 + 888,61 = 21.628,61 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

$$105 + 200 + 135 + (15.000 + 5.000 + 300) \times 50\% + 292,22 = 10.882,22 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

$$(15.000 + 5.000 + 300) \times 50\% + 596,38 = 10.746,38 \text{ triệu đồng.}$$

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{10.882,22 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^1} + \frac{10.746,38 \text{ triệu đồng}}{(1+11\%)^2} = 18.525,82 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 204.535,76 \text{ triệu đồng} = 2.045,36 \text{ triệu đồng}$$

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $15\% \times (18.525,82 \text{ triệu đồng} + 2.045,36 \text{ triệu đồng} + V_1) = 3.085,68 + 15\% \times V_1$

Trong đó: V_1 là giá trị của khu đất theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất tại quyết định giao đất năm 2017.

d) Tổng chi phí phát triển

$$18.525,82 \text{ triệu đồng} + 2.045,36 \text{ triệu đồng} + 3.085,68 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_1 = 23.656,86 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_1$$

5.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất tại quyết định giao đất năm 2017:

$$V_1 = 204.535,76 \text{ triệu đồng} - (23.656,86 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_1)$$

$$V_1 = 157.286,01 \text{ triệu đồng}$$

5.1.4. Xác định giá đất của khu đất:

$$157.286,01 \text{ triệu đồng} / 14.000 \text{ m}^2 = 11,23 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

5.2. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2018

5.2.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

$$32.000 \text{ m}^2 \times 19 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,6\%) : 3 = 209.962,67 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu năm thứ ba:

$$32.000 \text{ m}^2 \times 19 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,6\%)^2 : 3 = 217.521,32 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu năm thứ tư:

$$32.000 \text{ m}^2 \times 19 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (1+3,6\%)^3 : 3 = 225.352,09 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^1} + \frac{209.962,67 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^2} + \frac{217.521,32 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^3} + \frac{225.352,09 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^4} = 471.606,65 \text{ triệu đồng}$$

5.2.2. Ước tính tổng chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị:

$$50.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ triệu đồng/m}^2 = 40.000 \text{ triệu đồng}.$$

- Chi phí quản lý dự án:

40.000 triệu đồng x 2% = 800 triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

200 + 40.000 + 8.000 + 2.369,63 + 800 = 51.369,63 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

200 + (40.000 + 8.000 + 800) x 50% + 779,28 = 25.379,28 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

(40.000 + 8.000 + 800) x 50% + 1.590,35 = 25.990,35 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{25.379,28 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^1} + \frac{25.990,35 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^2} = 43.667,28 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

1% x 471.606,65 triệu đồng = 4.716,07 triệu đồng

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = 15% x (43.667,28 triệu đồng + 4.716,07 triệu đồng + V_2) = 7.257,50 triệu đồng + 15% x V_2

Trong đó: V_2 là giá trị của khu đất tại thời điểm năm 2018 theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất của cả dự án.

d) Tổng chi phí phát triển

43.667,28 triệu đồng + 4.716,07 triệu đồng + 7.257,50 triệu đồng + 15% x V_2 = 55.640,85 triệu đồng + 15% x V_2

5.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất tại thời điểm năm 2018 theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất của cả dự án.

$V_2 = 471.606,65 \text{ triệu đồng} - (55.640,85 \text{ triệu đồng} + 15\% \times V_2)$

$V_2 = 361.709,40 \text{ triệu đồng}$

5.2.4. Xác định giá đất của khu đất

$361.709,40 \text{ triệu đồng} / 32.000 \text{ m}^2 = 11,30 \text{ triệu đồng/m}^2$.

5.2. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2019

Thực hiện xác định tương tự như thời điểm có quyết định giao đất năm 2018, xác định được giá đất của khu đất tại thời điểm năm 2019 là 12,55 triệu đồng/m².

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa và không sử dụng để áp dụng trong thực tế)