

Số: /2023/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

NGHỊ ĐỊNH

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

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 29 tháng 11 năm 2013;

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

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 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.

Điều 1. 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

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Thu nhập ròng là thu nhập được xác định bằng cách lấy tổng thu nhập trừ đi tổng chi phí để tạo ra thu nhập đó trong cùng một khoảng thời gian.

2. Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện nhiều nhất qua thống kê trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

3. Khu đất cần định giá là tập hợp các thửa đất cần định giá trong cùng một dự án có sử dụng đất.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Phương pháp định giá đất

1. Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất đã chuyển nhượng thành công trên thị

trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập được tính bằng thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá.

3. Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường.”

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất

1. Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đất khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, 3 và các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

2. Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đất khi xác định được các khoản thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, 3 và các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

3. Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển do thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc thay đổi quy hoạch khi xác định được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, 2 và các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để xác định giá thửa đất, khu đất đối với các trường hợp sau:

a) Các trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 và khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai;

b) Tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo

quy hoạch chi tiết xây dựng;

d)

Phương án 1: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá có tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới 90 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới 30 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 60 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

Phương án 2: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong các trường hợp quy định tại các điểm b khoản 4 Điều 114; khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này.”

4. Bổ sung Điều 5a như sau:

“Điều 5a. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ; cơ sở giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa 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 xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường;

g) Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;

h) 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;

i) Thời hạn sử dụng đất.

2. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường, giá đất do Nhà nước quy định, quyết định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức, khung tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phục vụ cho công tác xác định giá đất trên địa bàn tỉnh hoặc đối với từng loại dự án.

3. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh chưa quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức, khung tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều này thì tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc tổ công tác liên ngành được giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể (sau đây gọi là đơn vị xác định giá đất) xây dựng, đề xuất trong phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.”

5. Bổ sung Điều 5b như sau:

“Điều 5b. Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

1. Thông tin về giá đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng để áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5đ là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước được thu thập trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá hoặc từ các nguồn sau đây:

a) Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã thanh toán xong giá trị quyền sử dụng đất được lưu trữ tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tại cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng có quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

b) Giá đất đã sử dụng để thu nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập tại cơ quan thuế;

c) Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng ghi trong hợp đồng thuê đất, thuê mặt bằng hoặc thu thập tại cơ quan thuế;

d) Giá đất chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thành công trên thị trường được thu thập tại các sàn giao dịch bất động sản có xác nhận và đóng dấu của sàn giao dịch bất động sản;

đ)

Phương án 1: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp có ký xác nhận hoặc không ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng không ký xác nhận thì thông tin về giá

đất chuyển nhượng thành công trên thị trường phải được xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cán bộ địa chính cấp xã;

Phương án 2: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp có ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng.

Chuyển nhượng thành công trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế hoặc văn phòng đăng ký đất đai.

2. Thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất phi nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập từ các nguồn sau:

a) Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính hoặc giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này trong thời gian 03 năm liên tục liền kề (thời gian 01 năm được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá.

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

b) Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này được xác định căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

3. Thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập thì thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; trường hợp chưa có số liệu thống kê, không có số liệu từ cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Trong 03 vụ thu hoạch liên tục đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác đối với đất trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp theo quy định pháp luật chuyên ngành.

4. Khi áp dụng các phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư phải ưu tiên lựa chọn thửa đất so sánh theo thứ tự sau:

a) Tương đối giống nhau về vị trí, diện tích, kích thước, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá;

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

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, cấp tỉnh.

5. Đơn vị xác định giá đất khi thu thập thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất phải trung thực, khách quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin điều tra.

6. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan thống kê, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin cho đơn vị xác định giá đất khi có yêu cầu đề phục vụ công tác định giá đất.”

6. Bổ sung Điều 5c như sau:

“Điều 5c. 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) Vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện về giao thông, điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; loại đất và thời hạn sử dụng;

b) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Các thông tin, tài liệu khác có liên quan đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá.

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

a) Giá trị của thửa đất so sánh thu thập theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá;

b) Mục đích sử dụng đất;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 5a Nghị định này.

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

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

Việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất như sau:

$$\text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất} = \text{Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất} - \text{Giá trị hao mòn, khấu hao}$$

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

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

- Đối với cây lâu năm, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là giá trị khai thác còn lại của loại cây lâu năm đó tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm của cây lâu năm đó.

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

c) Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh quy định tại điểm a và b khoản này được tính tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

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

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

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

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

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

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

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

8. Đối với trường hợp định giá thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có đủ tối thiểu 03 thửa đất so sánh thì xác định giá của thửa đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất cần định giá.”

7. Bổ sung Điều 5d như sau:

“Điều 5d. 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 phi nông nghiệp, đất nông nghiệp cần định giá theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 5b Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí vào việc sử dụng đất của thửa đất nông nghiệp, phi nông nghiệp cần định giá theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 5b Nghị định này, bao gồm:

a) Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;

b) Chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

Trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào số liệu thống kê của cơ quan thống kê hoặc các thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường.

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

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

Trong đó:

- Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc giá thuê đất, giá thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm liên tục liền kề. Trường hợp thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá không đầy đủ theo từng năm, không phản ánh đúng thu nhập thực tế từ việc sử dụng đất thì thu nhập bình quân năm của thửa đất cần định giá được tính bằng giá cho thuê đất, giá cho thuê mặt bằng trong thời gian một năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so

sánh quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều 5c Nghị định này;

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

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

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

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá.

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

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

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

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

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

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

6. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quy định tại khoản 4 Điều này để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.”

8. 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, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất.

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

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá cho thuê, mức biến động của giá chuyển nhượng,

giá cho thuê trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy.

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

c) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản hoặc số liệu của các hợp đồng thuê trên thị trường. Trường hợp không xác định được mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê thì căn cứ theo bình quân của chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng do Tổng cục Thống kê công bố trong thời gian 03 năm liên tục liền kề (thời gian 01 năm được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) đến trước thời điểm định giá.

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể các yếu tố hình thành doanh thu theo quy định tại điểm này thì đơn vị xác định giá đất xây dựng, đề xuất thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy trong phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng bao gồm: Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án. Chi phí đầu tư xây dựng có tính đến yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư xây dựng.

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (bao gồm vốn sở hữu và vốn vay).

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

Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (bao gồm vốn tự có và vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

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

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

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (bao gồm vốn sở hữu và vốn vay).

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (bao gồm vốn sở hữu và vốn vay) theo quy định tại điểm này thì đơn vị xác định giá đất xây dựng, đề xuất trong phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng 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 đầu tư xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định.

- Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành.

- Định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Trường hợp chưa có dự toán đầu tư xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định, suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì đơn vị xác định giá đất thu thập thông tin về thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự 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, cấp tỉnh để đề xuất trong phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

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 bình quân của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của năm liền kề (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá.

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

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

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

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

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Tổng doanh thu phát triển}}{\text{Tổng chi phí phát triển}}$$

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

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

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

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

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

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

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

8. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bình quân quy định tại khoản 5 Điều này để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.”

9. Bổ sung Điều 5e như sau:

“Điều 5e. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố hằng năm theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP), Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường và tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp. Việc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như việc xây dựng, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm này.

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực để áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 5 Nghị định này. Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định điểm này thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trình tự xác định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này như sau:

a) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất 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;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này cho từng vị trí đất theo bảng giá đất.

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

c) Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất:

Thông kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại điểm b khoản này.

Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này. Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

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

3. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:

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

10. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như sau:

“Điều 15. Quyết định giá đất cụ thể

1. Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và điểm đ khoản 4 Điều 5 Nghị định này và kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

2. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, việc xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch và pháp luật khác có liên quan.”

11. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:

“Điều 16. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể

1. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định tại Điều 15 Nghị định này thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể;
- b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;
- c) Xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, tờ trình về phương án giá đất;
- d) Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- đ) Thẩm định phương án giá đất;
- e) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định;
- g) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất.

2. Hồ sơ phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định gồm có:

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

12. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 như sau:

“Điều 17. Chuẩn bị thực hiện định giá đất, lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể bao gồm các nội dung sau:

- 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;
- c) Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất cần định giá.

2. Căn cứ vào hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định pháp luật về đấu thầu. Trường hợp không lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định

giá đất thực hiện xác định giá đất cụ thể hoặc thành lập Tổ công tác liên ngành để thực hiện việc tư vấn xác định giá đất.

Tổ công tác liên ngành do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể quyết định thành lập, gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường làm Tổ trưởng và đại diện lãnh đạo cơ quan tài chính làm Tổ phó, đại diện các cơ quan xây dựng, kế hoạch và đầu tư cùng cấp, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

3. Kinh phí cho hoạt động của Tổ công tác liên ngành do ngân sách nhà nước bảo đảm theo phân cấp ngân sách hiện hành; được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của cơ quan tài nguyên và môi trường và được sử dụng theo quy định của pháp luật.”

13. Bổ sung Điều 17a như sau:

“Điều 17a. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo hình thức Hội đồng hoạt động thường xuyên hoặc Hội đồng hoạt động theo vụ việc phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, gồm các thành phần sau:

- a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch Hội đồng;
- b) Người đứng đầu cơ quan tài chính cùng cấp làm Phó Chủ tịch Hội đồng;
- c) Đại diện lãnh đạo cơ quan tài chính là thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

d) Đại diện lãnh đạo các cơ quan: tài nguyên và môi trường, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế cùng cấp, lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp nơi có đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền mời đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

Đại diện tổ chức có chức năng 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 có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để xác định giá đất cụ thể. Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá và không thuộc các cơ quan quy định tại điểm này.

2. Cơ quan tài chính làm cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

3. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Hội đồng quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (nếu cần thiết), gồm: đại diện cơ quan tài chính cùng cấp làm Tổ trưởng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi

trường, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định.

Chủ tịch Hội đồng điều hành hoạt động của Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể. Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công đề đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét tại phiên họp thẩm định phương án giá đất. Kinh phí phục vụ cho hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất và Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể do ngân sách nhà nước bảo đảm theo phân cấp ngân sách hiện hành; được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của cơ quan tài chính và được sử dụng theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

d) Trong thời gian không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan thường trực Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng quyết định tổ chức phiên họp thẩm định giá đất;

đ) Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng, trong đó có Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng dự họp; đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường và đại diện đơn vị xác định giá đất. Các thành viên Hội đồng phải có ý kiến cụ thể thể hiện trong Phiếu thẩm định đối với các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều này;

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

5. Nội dung thẩm định phương án giá đất gồm:

a) Tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ định giá đất;

b) Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất;

c) Sự phù hợp trong việc áp dụng các phương pháp định giá đất.

d) Sự phù hợp về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá đối với trường hợp áp dụng phương pháp so sánh; sự phù hợp về thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (bao gồm vốn tự có và vốn vay) đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư;

đ) Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập;

e) Sự phù hợp của giá đất đề xuất so với các quy định về quyết định giá đất cụ thể tại Điều 15 Nghị định này.

6. Cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gửi văn bản thẩm định phương án giá đất, Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định đến cơ quan tài nguyên và môi trường để hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.”

14. Bãi bỏ Điều 18.

15. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 như sau:

“2. Cá nhân chỉ được hành nghề tư vấn xác định giá đất trong tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có Chứng chỉ định giá đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Có Thẻ thẩm định viên về giá.”

16. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 21 như sau:

“a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, ban hành bảng giá đất, quy định hệ số điều chỉnh giá đất, quyết định giá đất cụ thể;”

Điều 2. Bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

1. Bổ sung cụm từ “hoặc nhiều thửa đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất” sau cụm từ “đối với từng thửa đất” tại điểm c khoản 3 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP.

2. Bỏ cụm từ “và văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa” tại khoản 3 Điều 68a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung khoản 9 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP.

Điều 3. Quy định chuyển tiếp

1. Giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất phương án giá đất thì tiếp tục trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Đối với hệ số điều chỉnh giá đất đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành áp dụng cho năm 2023 thì tiếp tục được áp dụng hoặc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 5e 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 khoản 9 Điều 1 Nghị định này) để áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

3. Đối với trường hợp đã có 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 (trong khoản này gọi là quyết định) theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì việc định giá đất áp dụng theo quy định của Nghị định này và thực hiện như sau:

a)

Phương án 1: Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực địa. Người sử dụng đất quy định tại điểm này ngoài việc phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được xác định, đồng thời phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng tính thêm một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12 tháng trung bình các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày bàn giao đất trên thực địa đến ngày có quyết định giá đất cụ thể hoặc ngày có thông báo nộp tiền của cơ quan thuế đối với trường hợp không phải ban hành quyết định giá đất cụ thể;

Phương án 2: Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực địa;

b)

Phương án 1: Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định.

Phương án 2: Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp sau 12 tháng kể từ ngày có quyết định mà chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể thì người sử dụng đất quy định tại điểm này ngoài việc phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được xác định, đồng thời phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12 tháng trung bình các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày ban hành quyết định đến ngày có quyết định giá đất cụ thể hoặc ngày có thông báo nộp tiền của cơ quan thuế đối với trường hợp không phải ban hành quyết định giá đất cụ thể.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định.

c)

Phương án 1: Các trường hợp quy định tại điểm a và b khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể trước ngày Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc hội thông qua và có hiệu lực thi hành. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc ban hành quyết định giá đất cụ thể theo thời hạn quy định tại Điểm này.

Phương án 2: Không quy định điểm này.

d) Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định khoản tiền phải nộp bổ sung quy định tại các điểm a và b khoản này.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Bãi bỏ khoản 3 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
3. Bãi bỏ các nội dung quy định về trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, 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, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ

sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

4. Bãi bỏ khoản 1 Điều 2 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ về việc 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.

Điều 5. Trách nhiệm thực hiện

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

Nơi nhận:

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

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính