

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 5 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 khoản 1 và bổ sung khoản 4 Điều 3 như sau:

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

“4. Chuyển nhượng trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế hoặc đăng ký quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất đai.”

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 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 thực hiện bằng cách lấy 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 nắm giữ cổ phần chi phối trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu 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, khoản 3, 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 theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 3, 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, khoản 2, 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 đất đối với thửa đất, khu đất đã được quy định trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và thuộc một trong 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;

d) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà 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 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp sau:

- Trường hợp quy định tại điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai;

- 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 khi áp dụng phương pháp so sánh có giá thấp hơn giá đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

5. Các thửa đất so sánh để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.”

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 chi tiết xây dựng 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 thị trường, giá đất do Nhà nước quy định, quyết định, 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 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) đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất 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. Các 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 5e Nghị định này là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, bao gồm:

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;

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

c) Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

d) Giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

2. Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này được thu thập và sử dụng theo thứ tự ưu tiên từ các nguồn sau:

a) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, giá đất;

b) 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;

c) Cơ quan công chứng;

d) Cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn;

đ) Các sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản có xác nhận và đóng dấu;

e) Tổ chức tư vấn định giá đất, thẩm định giá;

g) Các tổ chức tín dụng, tổ chức phát triển quỹ đất, hiệp hội, viện trung tâm nghiên cứu;

h) Phòng vấn trực tiếp có ký xác nhận hoặc không ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng.

3. 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 tính đến hết quý gần nhất có số liệu 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 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 bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá quy định tại điểm c khoản 4 Điều này.

4. 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 liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá 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 trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

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

5. 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 đồng về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình 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;

6. 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.

7. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng có quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá; cơ quan công chứng; cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; các sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; các tổ chức tín dụng, tổ chức phát triển quỹ đất, hiệp hội, viện trung tâm nghiên cứu; văn phòng đăng ký đất đai, 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, mục đích sử dụng đất, diện tích, kích thước, hình thể, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện về giao thông, điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện, thời hạn sử dụng;

b) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng 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 (nếu có).

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, 2 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. Trường hợp tại thời điểm định giá, cây lâu năm chưa đến kỳ thu hoạch 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 đến thời điểm định giá.

- 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 điểm 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%.

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị định này.

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 cần định giá theo quy định tại điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 5b Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí vào việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá theo quy định tại điểm b khoản 3 và khoản 4 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:

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

Trong đó:

- Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc giá thuê đất, giá thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm liên tục liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu. 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 nắm giữ cổ phần chi phối trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

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

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

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

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

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

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

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, thời điểm bắt đầu 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 quy hoạch tổng mặt bằng 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 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 tính đến hết quý gần nhất có số liệu đến trước thời điểm định giá.

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

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 đề xuất thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất 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 để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm: Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án.

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

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

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

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 và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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 thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư.

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, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư theo quy định tại điểm này thì đơn vị xác định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất 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 quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định các khoản chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 3 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

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

- Dự toán xây dựng đã được chủ đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì đơn vị xác định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 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 đề đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

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

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

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án

- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối trên địa bàn cấp tỉnh của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Nghị định này.

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

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

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

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

8. 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 điểm c và điểm d khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, điểm đ khoản 5 Điều 4 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 3 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).

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 đ 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, 2 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:

Thống 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 và xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất.

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:

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

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, 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 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 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, dự toán đầu tư xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định 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, thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Điều 5b Nghị định này; giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;
- c) Xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo 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 hồ sơ 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 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. Thành viên Tổ công tác liên ngành không được tham gia thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

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. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất

1. Việc điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1, 2, 3, điểm đ khoản 4 Điều 5 Nghị định này được thực hiện theo mẫu Phiếu số 01, mẫu Phiếu số 02 của Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Đơn vị xác định giá đất xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo Mẫu số 03 của Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Nghị định này và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn giá đất thì tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn giá đất phải xây dựng Chứng thư định giá đất theo Mẫu số 04 của Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Nghị định này và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất quy định tại khoản 2 Điều này; xây dựng dự thảo tờ trình về phương án giá đất.

5. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể hồ sơ phương án giá đất, bao gồm:

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

14. Bổ sung Điều 17b như sau:

“Điều 17b. 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 có thể 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 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 để 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 làm việc kể từ ngày nhận phương án giá đất, cơ quan thường trực Hội đồng gửi văn bản và hồ sơ phương án giá đất kèm theo đến các thành viên Hội đồng để xin ý kiến góp ý vào phương án giá đất;

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

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

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

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;

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

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, thời điểm bắt đầu 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, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư, chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư;

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

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.”

15. Bổ sung Điều 17c như sau:

“Điều 17c. Hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất

1. Sau khi nhận được văn bản thẩm định phương án giá đất và biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường yêu cầu đơn vị xác định giá đất tiếp thu, giải trình, hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất; hoàn thiện tờ trình về phương án giá đất và trình hồ sơ phương án giá đất đến Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lưu trữ toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương. Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương trước ngày 05 tháng 01 hàng năm.”

16. Bãi bỏ Điều 18.

17. 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.”

18. 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. Sửa đổi, bổ sung khoản 9 Điều 1 như sau

“Điều 68a. Điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư

1. Có dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

2. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, dự án đầu tư có trong danh mục kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa sang mục đích khác.

4. Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường, đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có).

5. Cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất trồng lúa sang mục đích khác chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; không chịu trách nhiệm về những 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 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 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) Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 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 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;

b) Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 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) Các trường hợp quy định tại điểm a và điểm 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 năm 2013 hết 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.

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 điểm c khoản 3 Điều 3, điểm d khoản 1 Điều 5, điểm a khoản 1 Điều 17, điểm b khoản 3 Điều 20, điểm a khoản 3 Điều 21 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; khoản 5 Điều 4, điểm a khoản 4 Điều 12 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, Trụ lý TTCP, TGD Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, NN.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính

PHỤ LỤC SỐ 01

(Ban hành kèm theo Nghị định số /2023/NĐ-CP ngày tháng năm 2023 của Chính phủ)

VÍ DỤ 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 15m. 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 là ngày 10 tháng 10 năm 2023.

Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh A đã 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 A.

2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá**2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh**

Qua khảo sát, thu thập thông tin, thu thập được thông tin của 03 thửa đất so sánh là đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài; tương đồng về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá; có thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá gần nhất với thời điểm định giá và nằm trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá. Thửa đất so sánh số 3 có tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng 2 tầng, mật độ xây dựng 90%, giá trị hao mòn là 20%. 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 định giá là 7.500.000 đồng/ m^2 (đơn giá trọn gói, không bao gồm thuế GTGT).

Các thông tin của 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 ngày 10 tháng 10 năm 2023	Ngày 05 tháng 10 năm 2023	Ngày 19 tháng 5 năm 2022	Ngày 08 tháng 3 năm 2022
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	Quy mô, kích thước, diện tích, 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 90m ² ; tổng diện tích sàn xây dựng 180m ² ; giá trị hao mòn của công trình khoảng 20%.
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

9	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%
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 trung bình; 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 thừa đất, thừa 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 hiện tại tài sản gắn liền với 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 định 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 định giá đất là:

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

$$\text{Giá trị hao mòn} = 1.350.000.000 \text{ đồng} \times 20\% = 270.000.000 \text{ đồng.}$$

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với 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 vào 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 do Ủy ban nhân dân tỉnh A quy định:

- Thửa đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600m kém thửa đất có khoảng cách 500m là 1%, hơn thửa đất có khoảng cách 700m là 3%, hơn thửa đất có khoảng cách 800m là 5%.

- Thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m hơn thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m là 5%.
- Thửa đất tiếp giáp một đường kém thửa đất tiếp giáp hai đường là 10%.
- Thửa đất có diện tích 100m² hơn thửa đất có diện tích 110 m² là 1%, hơn thửa đất có diện tích 120m² là 2%.
- Thửa đất có mặt tiền 6m hơn thửa đất có mặt tiền 5m là 5%.
- Thửa đất có chiều sâu 20m kém thửa đất có chiều sâu 22m là 2%.
- Thửa đất vuông vắn hơn thửa đất không vuông vắn là 5%.
- Thửa đất ở khu vực cấp thoát nước tốt 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 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	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện

			500m	700m	800m
	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 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	2.000.000	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
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	Vuông vắn	Vuông vắn

			vấn		
	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
	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	43.110.117	41.263.158
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	41.377.177			
	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)

PHỤ LỤC SỐ 02

(Ban hành kèm theo Nghị định số /2023/NĐ-CP ngày tháng năm 2023 của
Chính phủ)

VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP**1. VÍ DỤ 1:****CÁC THỪA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ THỪA ĐẤT NÔNG NGHIỆP
GỒM ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM**

Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp là đất trồng cây hàng năm tại xã A (là xã đồng bằng) 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.

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá tại cơ quan thống kê trong khoảng thời gian 03 năm liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	2020	2021	2022
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	Kg	7.200	7.000	6.800
Giá bán bình quân các 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 Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liên kế 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 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. VÍ DỤ 2:**THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ THỬA ĐẤT NÔNG NGHIỆP
TRỒNG CÂY LÂU NĂM**

Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất trồng cây lâu năm tại xã B của huyện C, tỉnh D thuộc khu vực Tây Nguyên. Thông tin về thửa đất cần định giá như sau:

Thửa 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, tính đến thời điểm định giá đã thu hoạch được 2 vụ đã có số liệu thống kê của cơ quan thống kê về sản lượng và giá bán.

Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất vụ thu hoạch thứ 3 thu thập 03 thửa đất cùng mục đích trồng cây cà phê từ số liệu điều tra, khảo sát thực tế như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Thửa đất 1	Thửa đất 2	Thửa đất 3
Sản lượng cà phê/vụ	tấn/ha	3,4	3,6	3,5
Sản lượng cà phê bình quân/vụ	tấn/ha	3,5		
Giá bán	triệu đồng/tấn	40,5	40,0	39,5
Giá bán bình quân	triệu đồng/tấn	40,0		

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất trong 02 vụ thu hoạch liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước của thửa đất cần định giá tại cơ quan thống kê và 01 vụ theo số liệu thực tế thông qua điều tra, khảo sát như sau:

- Sản lượng hạt cà phê nhân xô thu hoạch bình quân trong một năm: 3,5 tấn/ha/năm.

- Giá bán trên thị trường là: 40.000.000 đồng/tấn.

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về chi phí từ việc sử dụng đất trong 03 vụ thu hoạch liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước của thửa đất cần định giá theo số liệu thực tế thông qua điều tra, khảo sát như sau:

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Chăm sóc, thu hoạch, 01 năm (thời kỳ khai thác)
1	Vật tư, dụng cụ <i>Bao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác</i>	đồng/ha	47.500.000	22.500.000
2	Nhân công	đồng/ha	90.000.000	60.000.000

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Chăm sóc, thu hoạch, 01 năm (thời kỳ khai thác)
	<i>Bình quân nhân công bậc 3</i>			
3	Máy <i>Bao gồm: máy cày, máy bừa, máy khoan, phương tiện vận chuyển...</i>	đồng/ha	8.500.000	3.500.000
4	Chi phí khác (<i>quản lý, thuế sử dụng đất...</i>)	đồng/ha	7.300.000	4.300.000
	Cộng	đồng/ha	153.300.000	90.300.000

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 nắm giữ có phần chi phối 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 2020 là: 12%; năm 2021 là 9%; năm 2022 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:

$$40.000.000 \text{ đồng/tấn} \times 3,5 \text{ tấn/ha} \times 10 \text{ ha} = 1.400.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$90.300.000 \text{ đồng/ha} \times 10 \text{ ha} = 903.000.000 \text{ đồng/năm}$$

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

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

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

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

- 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. VÍ DỤ 3:

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

Xác định giá của một thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đường A, quận B, thành phố C. Trên thửa 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 thửa đất: 6.000m^2 , thời hạn sử dụng đất còn lại là 40 năm.
- Tòa nhà văn phòng: diện tích xây dựng 3.000m^2 , cao 10 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng sàn 30.000m^2 ; Diện tích sử dụng cho thuê làm văn phòng 22.000m^2 .

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

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

- Giá thuê văn phòng qua khảo sát từ 03 tòa văn phòng cho thuê tương tự trên cùng địa bàn. 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/ m^2 /tháng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng); tỉ lệ cho thuê được (tỉ lệ lấp đầy) là 80%. Tiền thuê được thanh toán hàng năm, lần thanh toán đầu tiên sau thời điểm định giá là một năm.

- Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà văn phòng (chi phí điện, nước, an ninh, vệ sinh, nhân công quản lý, sửa chữa bảo dưỡng...) theo thống kê trên địa bàn 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 Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối 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.

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 quản lý, vận hành 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:

$48.576 \text{ triệu đồng} - 7.286 \text{ triệu đồng} - 30 \text{ triệu đồng} = 41.260 \text{ triệu đồng.}$

- 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:

$$\text{Giá đất của bất động sản} = \frac{41.260 \text{ triệu đồng}}{10,07 \%} \times 100 = 409.7280 \text{ triệu đồng}$$

- Giá trị của thửa đất là:

$$409.728 \text{ triệu đồng} - 315.000 \text{ triệu đồng} = 94.728 \text{ triệu đồng.}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{94.728 \text{ triệu đồng}}{6.000\text{m}^2} = 15,788 \text{ triệu đồng/m}^2$$

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)

PHỤ LỤC SỐ 03

(Ban hành kèm theo Nghị định số /2023/NĐ-CP ngày tháng năm 2023 của Chính phủ)

VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

Năm 2023, Ủy ban nhân dân Thành phố A dự kiến giao khu đất có diện tích 20.000m² 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:

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

- 9.000m² đất để xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê, diện tích xây dựng 4.000m², 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.

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

Giả định dự án này sẽ hoàn thành trong vòng 02 năm và dự kiến đầu tư quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai. Kế hoạch thực hiện dự án như sau:

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

- Chi phí xây dựng hạ tầng: 0,8 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 20 tầng: 10,2 triệu đồng/m²;

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng 15 tầng: 9 triệu đồng/m²;

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

- Chi phí quản lý dự án bằng 2% tổng chi phí xây dựng của dự án.

- Chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành đối với khu đất xây dựng nhà chung cư bằng 1% tổng doanh thu.

- Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng).

- Biết tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản là 12%/năm.

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.

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

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 20 triệu đồng/m², tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, khách hàng nộp 50% giá trị căn hộ (Hợp đồng được 02 bên ký vào cuối năm thứ nhất). Cuối năm thứ hai khách hàng nộp số tiền còn lại.

- 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 0,3 triệu đồng/m²/tháng; tỉ lệ cho thuê được (tỉ 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...) bằng 15% doanh thu. 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%/3 năm.

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

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

1. Ước tính doanh thu phát triển nhà chung cư

- Doanh thu năm thứ nhất:

$$(4.000\text{m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 80\%) \times 20 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 50\% \\ = 640.000 \text{ triệu đồng}$$

- Doanh thu năm thứ hai:

$$(4.000\text{m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 80\%) \times (20 \text{ triệu đồng/m}^2 + 20 \text{ triệu} \\ \text{đồng/m}^2 \times 2\%) \times 50\% \\ = 652.800 \text{ triệu đồng}$$

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

$$\frac{640.000 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{652.800 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 1.091.836,73 \text{ triệu đồng}$$

2. Ước tính chi phí phát triển nhà chung cư

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí đầu tư hạ tầng:

$$20.000\text{m}^2 \times 0,8 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 7.000\text{m}^2 / (7.000\text{m}^2 + 9.000\text{m}^2) \\ = 7.000 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí xây dựng tòa chung cư:

$$4.000\text{m}^2/\text{tầng} \times 20 \text{ tầng} \times 10,2 \text{ triệu đồng}/\text{m}^2 = 816.000 \text{ triệu đồng}$$

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

- Chi phí quản lý dự án:

$$(7.000 \text{ triệu đồng} + 816.000 \text{ triệu đồng}) \times 2\% = 16.460 \text{ triệu đồng}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$$8.000 + 7.000 + 816.000 + 16.460 = 847.460 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1, 2:

$$847.460 \text{ triệu đồng} \times 50\% = 423.730 \text{ triệu đồng.}$$

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

$$\frac{423.730 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{423.730 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 716.125,32 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý

$$1\% \times 1.091.836,73 \text{ triệu đồng} = 10.918,37 \text{ triệu đồng}$$

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư

$$15\% \times 716.125,32 \text{ triệu đồng} = 107.418,80 \text{ triệu đồng}$$

d) Tổng chi phí phát triển của nhà chung cư

$$716.125,32 \text{ triệu đồng} + 10.918,37 \text{ triệu đồng} + 107.418,80 \text{ triệu đồng} \\ = 834.462,48 \text{ (triệu đồng)}$$

3. Xác định giá trị của khu đất nhà chung cư:

$$V_{cc} = 1.091.836,73 \text{ triệu đồng} - 834.462,48 \text{ triệu đồng}$$

$$V_{cc} = 257.374,25 \text{ triệu đồng}$$

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

$$257.374,25 \text{ triệu đồng} / 7.000\text{m}^2 = 36,77 \text{ triệu đồng}/\text{m}^2.$$

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

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

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

$$0,3 \text{ triệu đồng}/\text{tháng} \times (4.000\text{m}^2/\text{tầng} \times 15\text{tầng} \times 75\%) \times 80\% \times 12\text{tháng} \\ = 129.600 \text{ triệu đồng.}$$

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

$$129.600 \text{ triệu đồng} \times 15\% = 19.440 \text{ triệu đồng}$$

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

$$129.600 \text{ triệu đồng} - 19.440 \text{ triệu đồng} = 110.160 \text{ triệu đồng}$$

- 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%/3 năm): 852.987 triệu đồng.

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng.

- Chi phí đầu tư hạ tầng:

$$20.000\text{m}^2 \times 0,8 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 9.000\text{m}^2 / (7.000\text{m}^2 + 9.000\text{m}^2) \\ = 9.000 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng:

$$4.000\text{m}^2/\text{tầng} \times 15 \text{ tầng} \times 9 \text{ triệu đồng/m}^2 = 540.000 \text{ triệu đồng}$$

- 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:

$$(9.000 \text{ triệu đồng} + 540.000 \text{ triệu đồng}) \times 2\% = 10.980 \text{ triệu đồng.}$$

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

$$9.000 + 540.000 + 7.000 + 10.980 = 566.980 \text{ triệu đồng.}$$

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1, 2:

$$566.980 \text{ triệu đồng} \times 50\% = 283.490 \text{ triệu đồng.}$$

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

$$\frac{283.490 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{283.490 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 479.112,6 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

$$1\% \times 852.987 \text{ triệu đồng} = 8.529,87 \text{ triệu đồng.}$$

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư

$$15\% \times 479.112,6 \text{ triệu đồng} = 71.866,88 \text{ triệu đồng.}$$

d) Tổng chi phí phát triển tòa văn phòng

$$479.112,6 \text{ triệu đồng} + 8.529,87 \text{ triệu đồng} + 71.866,88 \text{ triệu đồng} \\ = 559.509,32 \text{ (triệu đồng)}$$

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

$$V_{vp} = 852.987 \text{ triệu đồng} - 559.509,32 \text{ triệu đồng}$$

$$V_{vp} = 293.477,68 \text{ triệu đồng}$$

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

$$293.477,68 \text{ triệu đồng} / 9.000\text{m}^2 = 32,61 \text{ triệu đồng/m}^2.$$

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

257.374,25 triệu đồng + 293.477,68 triệu đồng = 550.851,93 triệu đồng

- Giá trị của khu đất nhà chung cư là 257.374,25 triệu đồng; Giá đất của khu đất nhà chung cư là 36,77 triệu đồng/m².

- Giá trị của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê là 293.477,68 triệu đồng; Giá đất của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê là 32,61 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)***

PHỤ LỤC SỐ 04

(Ban hành kèm theo Nghị định số /2023/NĐ-CP ngày tháng năm 2023 của Chính phủ)

“Phiếu số...

Mẫu số 01

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng khi thu thập thông tin để định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn):

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾.....; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾:

Giá bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: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 ⁽³⁾:

- Vị trí đất:

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 ⁽⁴⁾:

- Đặc điểm hệ thống tưới tiêu:

- Địa hình:

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất:

.....

- 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	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung				
Thu nhập				
Chi phí				

Ngày tháng năm

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

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

- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

- ⁽³⁾ ghi rõ tên xứ đồng

- ⁽⁴⁾ ghi rõ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp, đất nông nghiệp khác

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT*(Áp dụng khi thu thập thông tin để định giá đất cụ thể đối với đất phi nông nghiệp)***Tên xã, phường (thị trấn):****Tên người được điều tra:**- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾:

- Giá bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

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

- Thời điểm định giá:

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

- 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 .

- Mục đích sử dụng đất:

- Khu vực, vị trí đất, giá đất theo bảng giá đất:

- 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.

- 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 quy hoạch xây dựng (nếu có):

+ 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:

- Hiện trạng 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 công trình xây dựng**

- 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 cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng Cây công nghiệp .
 - Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
 - Giá trị khai thác còn lại của cây lâu năm:
 - Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc cây lâu năm/ rừng đến thời điểm định giá:
-

Ngày tháng..... năm

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

- Ghi chú:
- ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.
 - ⁽³⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc

Đơn vị xác 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.

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 thửa đất, khu đất cần định giá

5. Các thông tin về thửa 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 thửa 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 có chức năng
 tư vấn xác định giá đất
 /Đơn vị sự nghiệp công có
 chức năng tư vấn 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 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số .../2023/NĐ-CP ngàytháng năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 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 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số .../2023/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

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.