



BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
CỤC QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN TÀI NGUYÊN ĐẤT

## GIỚI THIỆU DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT

### NỘI DUNG VỀ GIÁ ĐẤT QUY ĐỊNH TẠI LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

ĐIỀU 158

NGUYÊN TẮC, CĂN CỨ, PHƯƠNG  
PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

ĐIỀU 159

BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 160

GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 161

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH BẢNG GIÁ ĐẤT,  
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

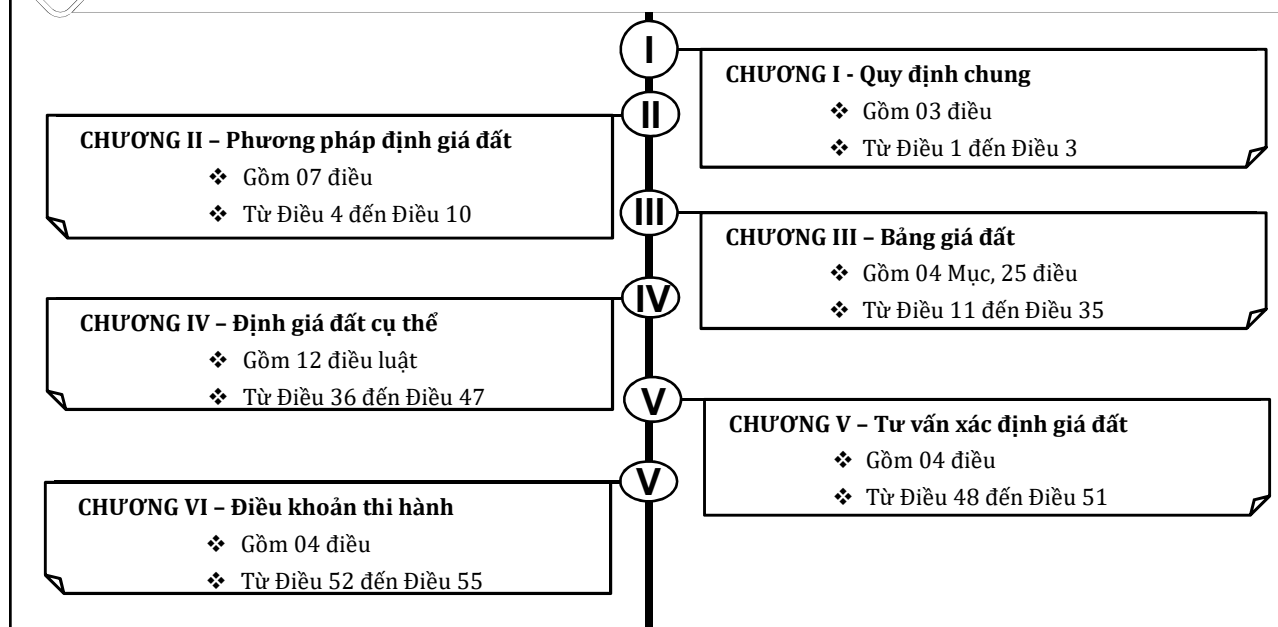
Điều 162

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TƯ  
VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 257

QUY ĐỊNH XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP VỀ  
BẢNG GIÁ ĐẤT

# I BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT



## CHƯƠNG I - QUY ĐỊNH CHUNG

### GIẢI THÍCH TỪ NGỮ (ĐIỀU 3)

#### ➤ Chuyển nhượng trên thị trường:

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng

#### ➤ Thửa đất so sánh:

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

➤ **Khu đất cần định giá:** là tập hợp các thửa đất cần định giá trong cùng một dự án có sử dụng đất.

#### ➤ Tổ chức thực hiện định giá đất:

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

## **CHƯƠNG II. Phương pháp định giá đất**

### **Quan điểm**

- Kế thừa Nghị định số 12/2024/NĐ-CP
- Sửa đổi, bổ sung một số nội dung cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2024

### **Nội dung**

- Quy định việc lựa chọn phương pháp định giá đất
- Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất
- Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

## **1. CĂN CỨ LỰA CHỌN PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

- **Lựa chọn phương pháp định giá đất quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024**
- **Phương pháp định giá đất để xử lý các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024**

## 1. 1. Lựa chọn phương pháp định giá đất quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024

Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá



01



Đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá

02

Các thông tin đầu vào đã thu thập được



03



Điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất

04

## 1.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất để xử lý các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024

Giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và đã được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01/01/2005

• Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm **bảng giá đất năm 2005** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành

Giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và đã được bàn giao đất từ ngày 01/01/2005 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

- Thời điểm BGĐTT từ ngày 01/01/2005 đến ngày 01/10/2009: áp dụng **bảng giá đất** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại **thời điểm bàn giao thực tế**
- Thời điểm BGĐTT từ ngày 01/10/2009 đến trước ngày 01/7/2014: áp dụng **bảng giá đất** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao thực tế nhân với **hệ số điều chỉnh giá đất của năm 2014**
- - Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành: áp dụng các **phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư** quy định tại Nghị định này, trừ trường hợp đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo pháp luật về giá trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao thực tế.

## 1.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất để xử lý các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024

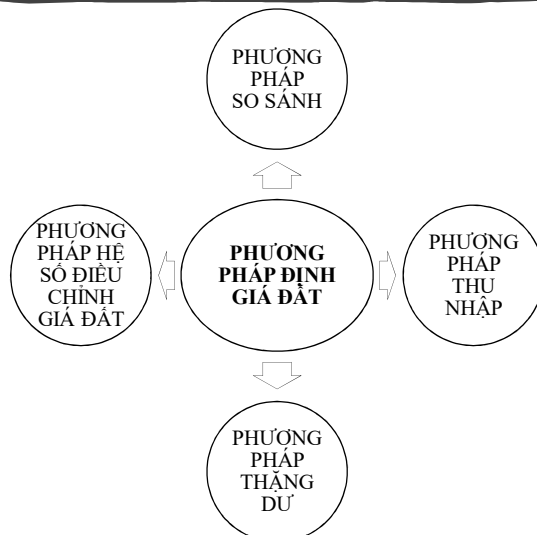
Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất... theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định

- Áp dụng các **phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư** quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định này, trừ trường hợp đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo pháp luật về giá trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất,...

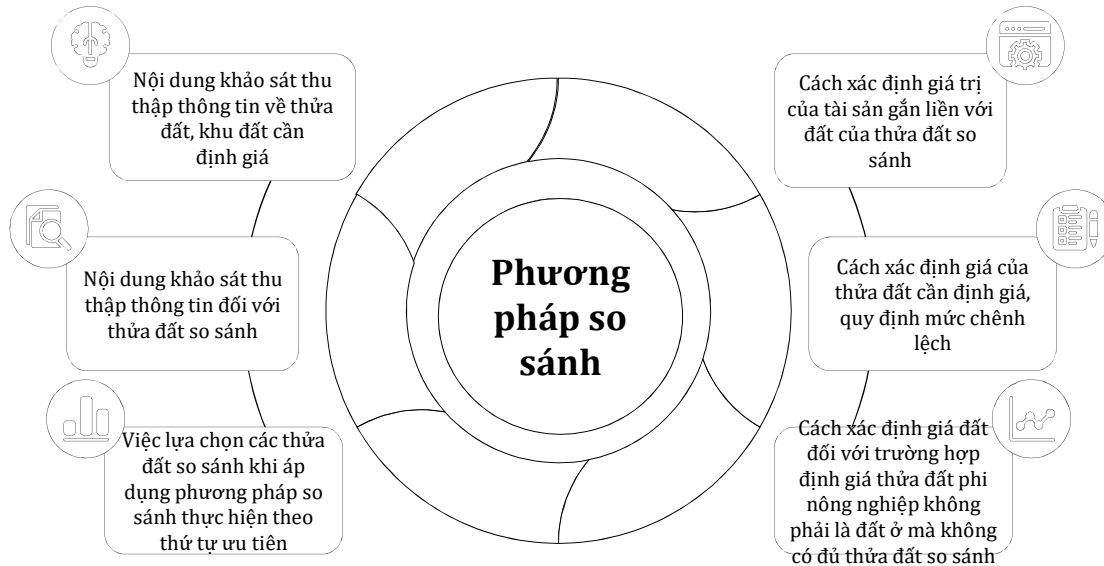
Trường hợp xác định giá đất để giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

- Áp dụng **phương pháp thặng dư**;
- Trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất mà diện tích giao đất, cho thuê đất không tính được đầy đủ doanh thu của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính thì diện tích được xác định theo phương pháp thặng dư là diện tích của toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt còn hiệu lực đến thời điểm định giá đất.

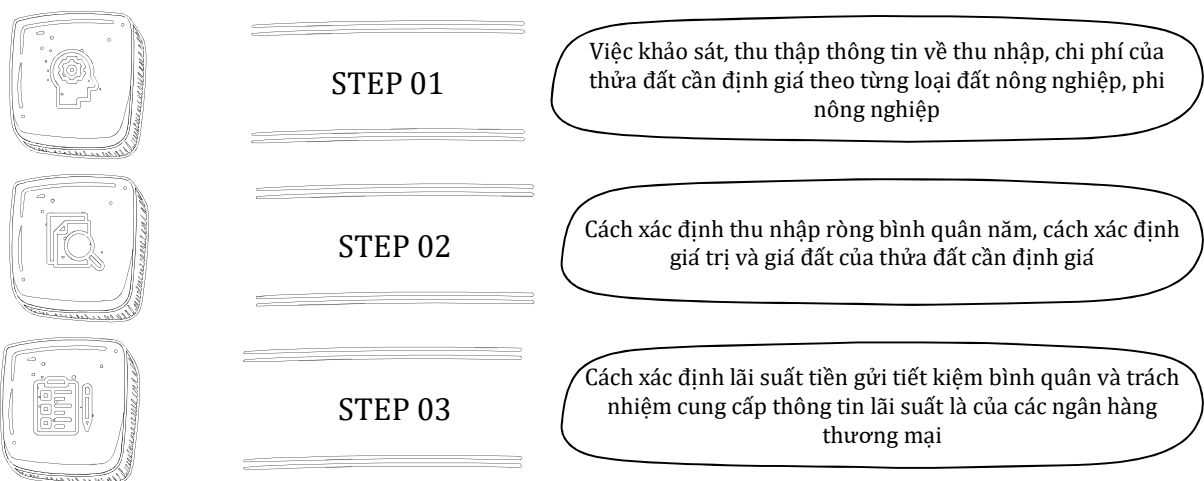
## 2. CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT



## 2.1. Trình tự, nội dung xác định theo phương pháp so sánh



## 2.2. Trình tự, nội dung xác định theo phương pháp thu nhập



## 2.3. Trình tự, nội dung xác định theo phương pháp thặng dư

Việc khảo sát, thu thập các thông tin khi áp dụng phương pháp thặng dư



Cách ước tính tổng doanh thu và tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất



Cách ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất



Quy định cách ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án



Cách xác định đối với trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định



## 2.3. Trình tự, nội dung xác định theo phương pháp thặng dư

Quy 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 cụ thể đối với các yếu tố khác hình thành doanh thu, các yếu tố để ước tính chi phí phát triển căn cứ tình hình thực tế tại địa phương;

Quy định cách ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất, trong đó:

- Lợi nhuận của nhà đầu tư đưa ra 02 phương án:

+ Phương án 1: 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;

+ Phương án 2: Tách lợi nhuận của nhà đầu tư và chi phí lãi vay:

✓ Lợi nhuận của nhà đầu tư được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng.

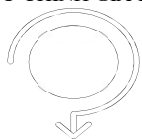
✓ Chi phí lãi vay được tính bằng tỷ lệ vay trên chi phí đầu tư xây dựng và doanh thu ước tính thu được tương ứng với tiến độ xây dựng hàng năm theo lãi suất cho vay trung hạn tương ứng với thời gian xây dựng bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước.

Quy định căn cứ để ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng theo thứ tự ưu tiên: (1) Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; (2) Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập; (3) Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố; (4) Thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến;

Bổ sung quy định đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư.

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

### PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT



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 được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường

Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất cho từng vị trí đất, khu vực

Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó

Xác định hệ số điều chỉnh giá đất và xác định giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực



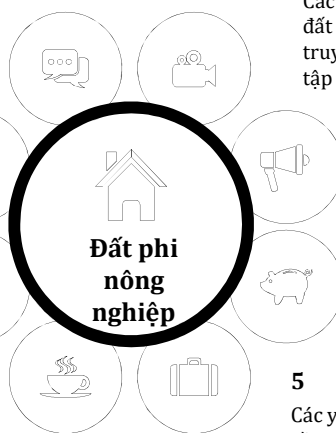
## 2.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

**1**  
Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí.

**2**  
Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường.

**3**  
Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

**4**  
Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất



**8.**  
Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương

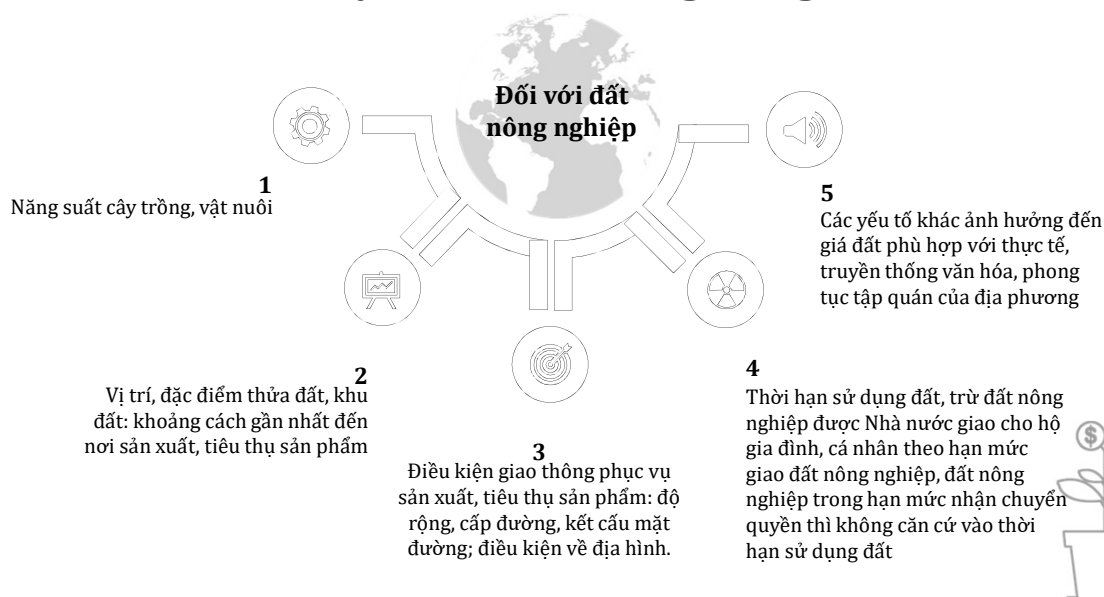
**7.**  
Thời hạn sử dụng đất

**6.**  
Hiện trạng môi trường, an ninh.

**5**  
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



## 2.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất



## 2.6. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

### - Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa thửa đất định giá và thửa đất so sánh.

### - Về việc cung cấp thông tin:

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

+ Tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm lưu trữ, quản lý và sử dụng thông tin, dữ liệu thu thập được theo quy định của pháp luật.

## CHƯƠNG III. BẢNG GIÁ ĐẤT

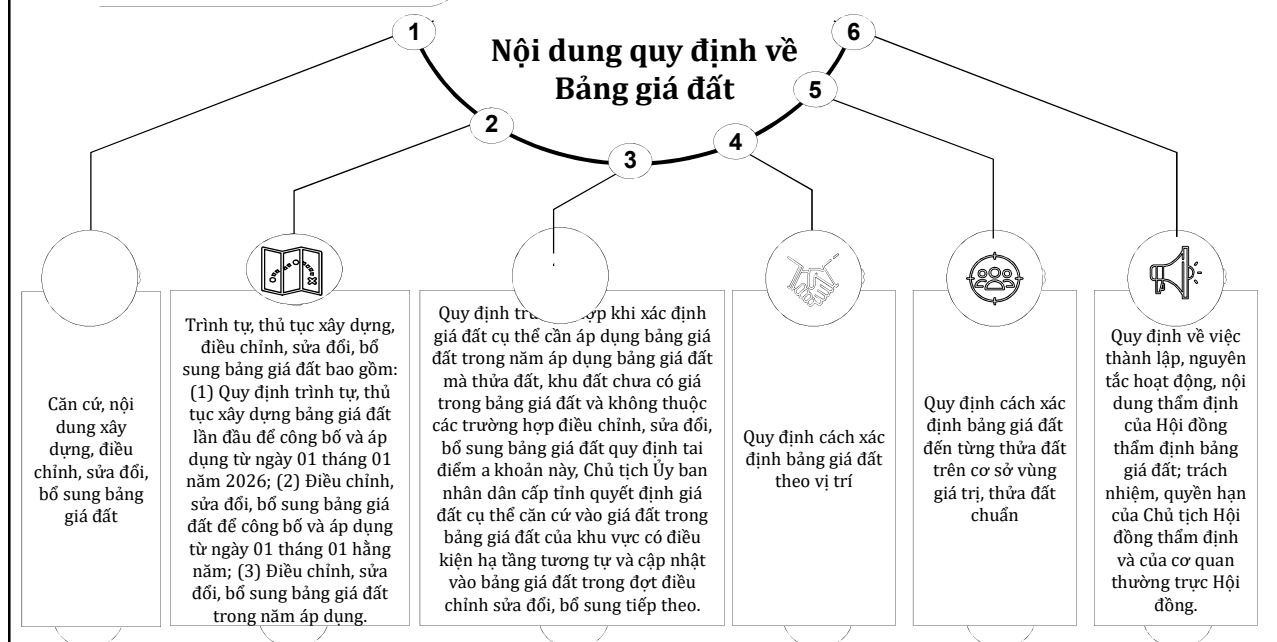


### IV **BẢNG GIÁ ĐẤT**

#### **Quan điểm xây dựng**

- Kế thừa Nghị định số 44/2014/NĐ-CP
- Sửa đổi, bổ sung một số nội dung cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2024
  - + Sửa đổi, bổ sung quy định xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để phù hợp với bảng giá đất được xây dựng, sửa đổi, bổ sung hàng năm;
  - + Bổ sung quy định bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở quy định theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

## IV BẢNG GIÁ ĐẤT

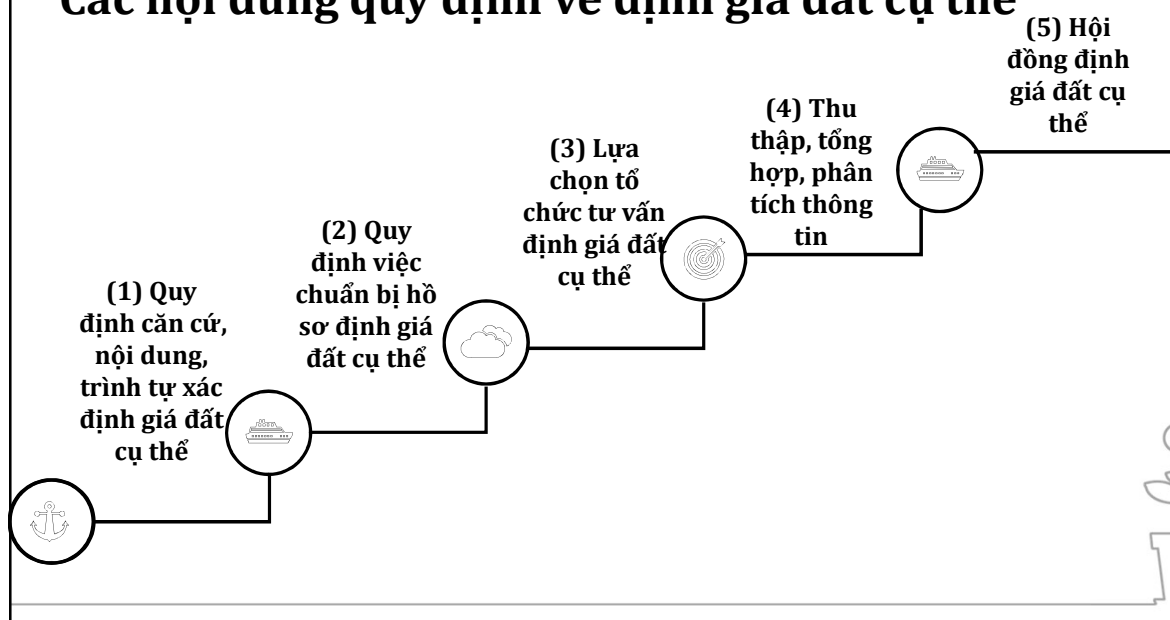


## CHƯƠNG IV. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Keep it simply smart!

22

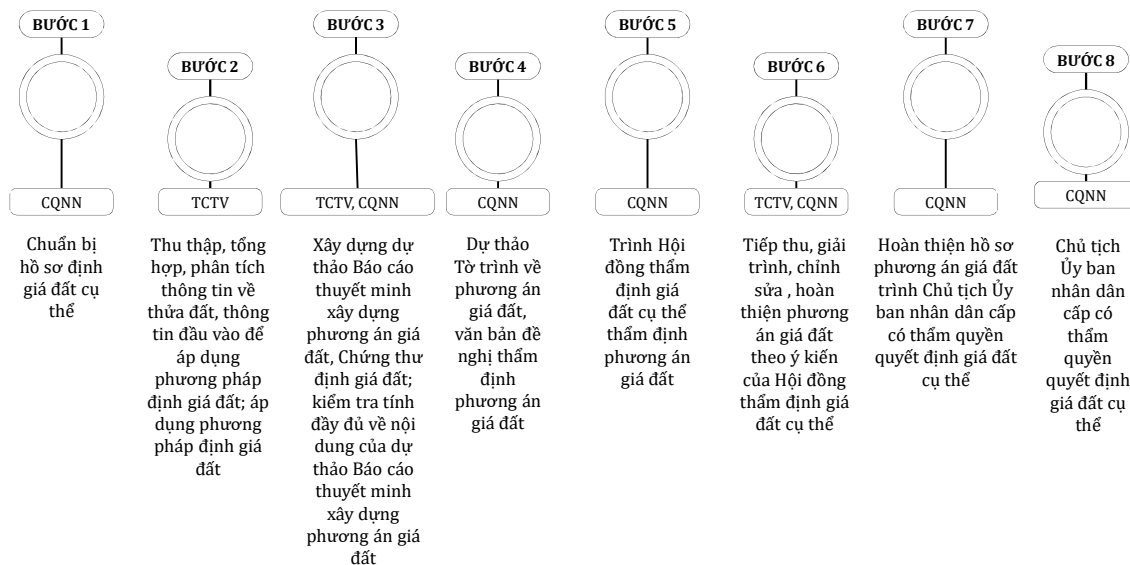
## Các nội dung quy định về định giá đất cụ thể



### IV

#### ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

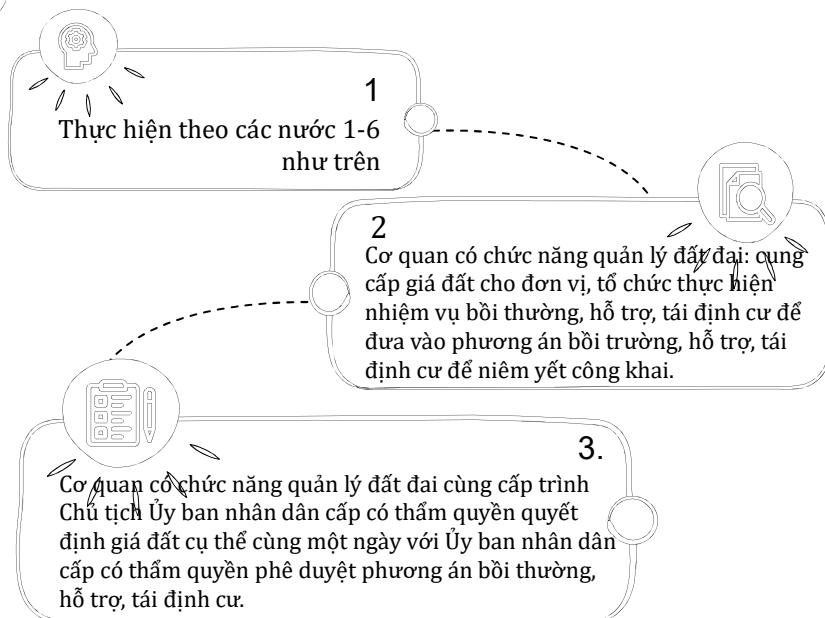
##### 1. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ (trừ trường hợp xác định giá đất để tính tiền bồi thường)



#### IV ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

### Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể

Trường hợp xác định giá đất để tính tiền bồi thường



#### IV ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

### LỰA CHỌN TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

- Căn cứ vào hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định pháp luật về **ĐẤU THẦU**.
- Trường hợp không lựa chọn được tổ chức tư vấn xác định giá đất thì giao nhiệm vụ cho **ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP** có chức năng kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.



## IV

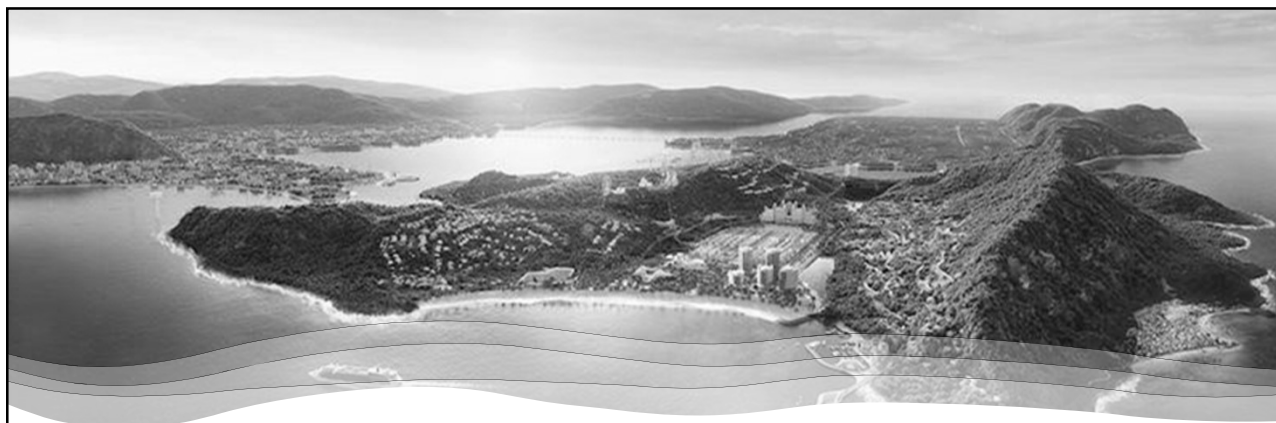
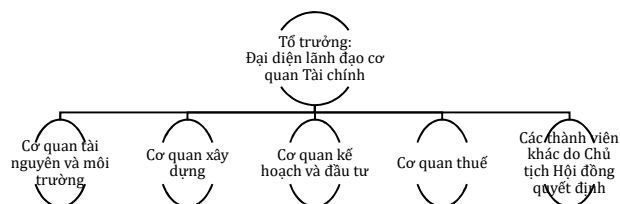
### ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

#### HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ VÀ TỔ GIÚP VIỆC HỘI ĐỒNG

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

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

❖ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng



## CHƯƠNG V. TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

**V****TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT****ĐIỀU KIỆN CỦA CÁ NHÂN HÀNH NGHỀ TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT****TRƯỜNG HỢP 01**

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

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

Có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về nghiệp vụ định giá đất do các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức về định giá đất

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

**TRƯỜNG HỢP 02**

Đã được cấp Thẻ thẩm định viên về giá được cấp theo quy định của pháp luật về giá

**V****TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT****YÊU CẦU VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA CÁC CƠ SỞ ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

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

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



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

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



# TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

