

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

THÔNG TƯ

**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**

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; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất có hiệu lực kể từ ngày 13 tháng 8 năm 2014, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 13 tháng 3 năm 2015.

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

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 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư 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.¹

¹ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 13 tháng 3 năm 2015 có căn cứ ban hành như sau:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 3. Phương pháp so sánh trực tiếp

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định sau đây:

1. Khảo sát, thu thập thông tin
 - a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.
 - b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Vụ trưởng Vụ Kế hoạch và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2017 có căn cứ ban hành như sau:

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

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 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 36/2017/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

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

tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;
- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;
- Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;
- Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phòng văn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

a) Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần

định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.

3. Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

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 biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính} \\ \text{của thửa đất cần} \\ \text{định giá theo từng} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của từng} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá do các} \\ \text{yếu tố khác biệt của từng} \\ \text{thửa đất so sánh với thửa đất} \\ \text{cần định giá} \end{array}$$

Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở Tài nguyên và Môi trường công bố. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

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

Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Khoản 3 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 10%.

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

Điều 4. Phương pháp chiết trừ

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện theo quy định sau đây:

1. Khảo sát, thu thập thông tin

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất có tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là bất động sản) cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 bất động sản có đặc điểm

tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là bất động sản so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;
- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất;

- Thông tin về tài sản gắn liền với đất.

c) Nguồn thông tin thu thập thực hiện theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

d) Trong quá trình khảo sát, thu thập giá đất thị trường, người điều tra thực hiện theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

2. Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị hiện tại của tài} \\ \text{sản gắn liền với đất của} \\ \text{bất động sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới tại} \\ \text{thời điểm định giá đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị} \\ \text{hao mòn} \end{array}$$

Trong đó:

- Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất là chi phí thay thế để đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc chi phí tái tạo tài sản gắn liền với đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, lợi nhuận hợp lý cho người đầu tư xây dựng và các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

- Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình (bao gồm hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng; thay đổi quy hoạch, suy thoái kinh tế và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

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

3. Ước tính giá đất của bất động sản so sánh

Giá trị đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Giá trị đất của bất động sản so sánh} = \text{Giá trị bất động sản so sánh} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh}$$

Việc ước tính giá đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của bất động sản so sánh} = \frac{\text{Giá trị đất của bất động sản so sánh}}{\text{Diện tích thửa đất của bất động sản so sánh}}$$

4. Xác định giá đất của bất động sản cần định giá

Việc xác định giá đất của bất động sản cần định giá thực hiện theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 3 của Thông tư này.

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp chiết trừ để xác định giá đất tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 5. Phương pháp thu nhập

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định sau đây:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê trong 05 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.

b) Đối với đất nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá được tính như sau:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì thu nhập bình quân một năm là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá;

- Đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất thì thu nhập bình quân một năm được tính căn cứ vào doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần.

c) Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất cần định giá

a) Chi phí bình quân một năm được tính căn cứ vào các khoản thuế liên quan

đền sử dụng đất; chi phí đầu tư cải tạo đất; chi phí duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất; chi phí sản xuất.

b) Các khoản chi phí quy định tại Điểm a Khoản này được tính theo 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 thu thập thông tin về chi phí của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

3. Xác định thu nhập ròng bình quân một năm theo công thức sau:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân một năm} = \text{Thu nhập bình quân một năm} - \text{Chi phí bình quân một năm}$$

4. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

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

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn cấp tỉnh.

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 một năm 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 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, thực hiện chiết trừ giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất để xác định giá trị của thửa đất cần định giá.

Việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Thông tư này.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá 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 thu nhập để xác định giá đất tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 6. Phương pháp thặng dư

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định sau đây:

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch 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 và tốt nhất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản

Tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của các dự án có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương; có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu.

3. Ước tính tổng chi phí phát triển giả định của bất động sản

a) Các khoản chi phí phát triển 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 theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

- Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị; chi phí chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn;

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án;

- Các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

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

b) Việc ước tính tổng chi phí phát triển thực hiện như sau:

Tổng chi phí phát triển được ước tính trên cơ sở các chi phí quy định tại Điểm a Khoản này và căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương.

4. Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, nhiều giai đoạn thì ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm 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 bất động sản thực hiện theo công thức sau:

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

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án
- r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản).
- n là số năm thực hiện dự án

5. 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 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 7.² Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

² Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2017.

1. Khảo sát, thu thập thông tin

a) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trùng đầu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực định giá đất.

Trong quá trình khảo sát, thu thập giá đất thị trường, người điều tra thực hiện theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

b) Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của tối thiểu 03 thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

c) Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất

a) 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 a và Điểm b Khoản 1 Điều này.

b) Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất. Đối với trường hợp không đủ thông tin về giá đất thị trường để xác định giá đất phổ biến trên thị trường quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương, giá đất cụ thể đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, giá đất trong bảng giá đất để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP được xây dựng đối với từng loại đất, vị trí đất theo dự án; đối với trường hợp khu vực có nhiều dự án thu hồi đất tại cùng một thời điểm và có các đặc điểm tương đồng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết

cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thì hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng đối với từng loại đất, vị trí đất theo khu vực.

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

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

Điều 8. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ vào các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp. Trường hợp cần thiết có thể áp dụng kết hợp các phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để kiểm tra, so sánh, đối chiếu và quyết định giá đất.

Chương III XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Mục 1 XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 9. Nội dung bảng giá đất

1. Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai; phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi quyết định ban hành bảng giá đất đối với các loại đất quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

Ngoài các bảng giá đất quy định tại Khoản này, đối với địa phương có khu công nghệ cao thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành chi tiết bảng giá đối với các loại đất trong khu công nghệ cao.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm giá đối với thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về kích thước, hình thể, khả năng sinh lợi và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.

3. Trong kỳ ban hành bảng giá đất mà cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất và bổ sung các đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ giá đất trong bảng giá đất hiện hành để quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất và trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng

cấp thông qua trước khi quyết định ban hành. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định bổ sung giá đất trong bảng giá đất.

4. Đối với trường hợp bảng giá đất đã được ban hành mà quy định giá đất theo vị trí đất, nếu có điều kiện về nhân lực, kinh phí thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc chuyển giá đất theo vị trí đất trong bảng giá đất đến từng thửa đất đối với khu vực có bản đồ địa chính gắn với xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất.

Điều 10. Lập dự án xây dựng bảng giá đất

1. Lập dự án xây dựng bảng giá đất bao gồm các nội dung sau: loại đất điều tra, khảo sát; số lượng phiếu điều tra giá đất thị trường; số lượng xã, phường, thị trấn điều tra (sau đây gọi là điểm điều tra); nguồn nhân lực, trang thiết bị, thời gian, kế hoạch và dự toán kinh phí thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất.

2. Trình tự lập dự án xây dựng bảng giá đất thực hiện như sau:

a) Thu thập thông tin, tài liệu chung phục vụ việc xây dựng dự án bao gồm: vị trí địa lý, địa hình, địa mạo; tình hình kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất ảnh hưởng đến giá đất và bảng giá đất hiện hành;

b) Xác định số lượng điểm điều tra: điểm điều tra phải tập trung vào khu vực có biến động về giá đất và phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) của mỗi huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện); điểm điều tra phải đại diện cho loại đất điều tra và được phân bố đều trên địa bàn cấp huyện;

c) Xác định số lượng thửa đất cần điều tra

Số lượng thửa đất cần điều tra đối với từng loại đất tại mỗi điểm điều tra phải đạt tối thiểu 50% trong tổng số thửa đất của loại đất đó đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm điều tra nhưng không ít hơn 03 thửa đất.

Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập phải đạt tối thiểu 03 thửa đất tại mỗi điểm điều tra.

3. Trách nhiệm lập và phê duyệt dự án

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập dự án xây dựng bảng giá đất và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trước ngày 01 tháng 4 của năm xây dựng bảng giá đất.

Hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất gồm: dự án xây dựng bảng giá đất; tờ

trình về việc phê duyệt dự án; dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất trước ngày 15 tháng 4 của năm xây dựng bảng giá đất.

Điều 11. Chuẩn bị xây dựng bảng giá đất

1. Thành lập Ban chỉ đạo

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Ban chỉ đạo thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất đã phê duyệt. Thành phần Ban chỉ đạo bao gồm:

a) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Trưởng Ban;

b) Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường là Phó trưởng Ban;

c) Các thành viên của Ban chỉ đạo là đại diện lãnh đạo của các Sở: Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; đại diện lãnh đạo Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có);

Ban chỉ đạo có nhiệm vụ giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các cấp, các ngành có liên quan tổ chức thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

2. Trưởng Ban chỉ đạo quyết định thành lập các Tổ công tác để giúp việc cho Ban chỉ đạo.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ban chỉ đạo tổ chức thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất:

a) Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện việc điều tra giá đất thị trường, xây dựng bảng giá đất;

b) Giúp Ban chỉ đạo xây dựng bảng giá đất tổ chức tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ cho Tổ công tác; chỉ đạo Tổ công tác thực hiện việc kiểm tra, nghiệm thu kết quả điều tra giá đất thị trường, kết quả tổng hợp giá đất thị trường tại cấp tỉnh, dự thảo bảng giá đất và thực hiện nhiệm vụ khác do Trưởng Ban chỉ đạo phân công.

Điều 12. Xác định loại xã trong xây dựng bảng giá đất

1. Việc xác định loại xã trong xây dựng bảng giá đất đối với đất nông nghiệp; đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được thực hiện theo 3 loại xã: đồng bằng, trung du, miền núi; mỗi loại xã có các đặc điểm cơ bản sau đây:

a) Xã đồng bằng là xã có địa hình thấp, tương đối bằng phẳng và có độ cao ngang với mặt nước biển; mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa thuận lợi hơn trung du, miền núi;

b) Xã trung du là xã có địa hình cao vừa phải (thấp hơn miền núi, cao hơn đồng bằng), bao gồm đại bộ phận diện tích là đồi; mật độ dân số thấp hơn đồng

bằng, cao hơn miền núi, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn so với đồng bằng nhưng thuận lợi hơn miền núi;

c) Xã miền núi là xã có địa hình cao hơn xã trung du, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp; mật độ dân số thấp, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hóa kém thuận lợi hơn trung du.

Xã miền núi được xác định theo các đặc điểm quy định tại Điểm này và hướng dẫn của Ủy ban Dân tộc.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập danh mục xã đồng bằng, xã trung du và xã miền núi trên địa bàn cấp tỉnh theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 13. Xác định loại đô thị trong xây dựng bảng giá đất

Việc xác định loại đô thị trong xây dựng bảng giá đất đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại đô thị được thực hiện theo quy định sau:

1. Đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị;

2. Đô thị được phân thành 6 loại bao gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định của pháp luật. Đối với thị trấn chưa được xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V;

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quyết định thành lập và xếp loại đô thị do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với các đô thị thuộc địa bàn tỉnh để áp dụng khung giá đất cho phù hợp.

Điều 14. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất

Việc xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn theo từng xã và thực hiện theo quy định sau:

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

2. Các khu vực tiếp theo: là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

Điều 15. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

1. Đối với đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối thì việc xác định vị trí đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã hoặc đơn vị hành chính cấp huyện căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm (đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối) và thực hiện theo quy định sau:

a) Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

b) Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thì việc xác định vị trí đất theo từng đường, đoạn đường hoặc khu vực căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

3. Đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị thì việc xác định vị trí đất theo từng đường, phố; đoạn đường, đoạn phố căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

a) Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

b) Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này, giá đất thị trường và tình hình thực tế tại địa phương quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất; số lượng vị trí đất và mức giá của từng vị trí đất phù hợp với khung giá đất.

Điều 16. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra

1. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra được thực hiện từ ngày 01 tháng 5 đến trước ngày 01 tháng 7 của năm xây dựng bảng giá đất và theo quy định sau:

a) Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường của tối thiểu 03 thửa đất đại diện cho mỗi vị trí đất tại điểm điều tra đối với từng loại đất theo mẫu biểu từ Mẫu số 01 đến Mẫu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại Điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương;

b) Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra theo Mẫu số 06 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Kết thúc việc điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại mỗi điểm điều tra phải kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với các vị trí đất không có thông tin về giá đất thị trường thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất đã được xác định, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Điều 3 của Thông tư này để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

3. Việc thống kê giá đất thị trường tại điểm điều tra thực hiện theo Mẫu số 07 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại điểm điều tra. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá tổng quan về điểm điều tra;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại điểm điều tra; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất thị trường với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất tại điểm điều tra.

4. Hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại điểm điều tra phải hoàn thiện trước ngày 10 tháng 7 của năm xây dựng bảng giá đất. Hồ sơ gồm có:

- a) Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra;
- b) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- c) Bảng thống kê phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- d) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại điểm điều tra.

Điều 17. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện

1. Việc tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 08 đến Mẫu số 11 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

- a) Đánh giá về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp huyện;
- b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất thị trường với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành tại cấp huyện;
- c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất trên địa bàn cấp huyện.

3. Hồ sơ tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện phải hoàn thiện trước ngày 20 tháng 7 của năm xây dựng bảng giá đất. Hồ sơ gồm có:

- a) Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp huyện;
- b) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện.

Điều 18. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

1. Việc tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 14 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này và phải hoàn thiện trước ngày 01 tháng 8 của năm xây dựng bảng giá đất.

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

- a) Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất thị trường với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành.
- b) Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.

Điều 19. Xây dựng bảng giá đất

1. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 15 đến Mẫu số 19 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này. Trường hợp bảng giá đất được xây dựng đến từng thửa đất thì thực hiện theo Mẫu số 20 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 13 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để quy định khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là khu vực giáp ranh).

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi dự thảo bảng giá đất của địa phương cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có đất giáp ranh để lấy ý kiến; đăng dự thảo bảng giá đất liên tục trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được dự thảo bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có đất giáp ranh phải có văn bản trả lời.

Trường hợp chênh lệch về mức giá đất tại khu vực giáp ranh trong dự thảo bảng giá đất vượt mức quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có đất giáp ranh phải thống nhất với nhau về mức giá đất dự kiến ban hành tại khu vực giáp ranh.

Trường hợp không thống nhất được thì báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 9 của năm xây dựng bảng giá đất để giải quyết. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường không thống nhất được giá đất tại khu vực giáp ranh thì Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn cấp tỉnh; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

c) Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với khung giá đất; kết quả điều tra giá đất thị trường; giá đất trong dự thảo bảng giá đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có đất giáp ranh (nếu có);

d) Việc quy định vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);

đ) Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

4. Xây dựng Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất.

5. Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về dự thảo bảng giá đất và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất.

Điều 20. Thẩm định dự thảo bảng giá đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất hồ sơ thẩm định dự thảo bảng giá đất trước ngày 15 tháng 10 của năm xây dựng bảng giá đất. Hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- b) Dự thảo bảng giá đất;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất (bao gồm Mẫu số 12 đến Mẫu số 14 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này).

2. Nội dung thẩm định bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 21. Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất; trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; quyết định ban hành bảng giá đất

1. Căn cứ văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

3. Sau khi nhận được Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức hoàn thiện hồ sơ xây dựng bảng giá đất; quyết định ban hành và công bố công khai bảng giá đất tại địa phương vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả xây dựng bảng giá đất trước ngày 15 tháng 01 của năm đầu kỳ để tổng hợp và báo cáo Thủ tướng Chính phủ. Kết quả xây dựng bảng giá đất gồm có:

- a) Quyết định ban hành bảng giá đất;
- b) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- c) Bảng tổng hợp giá đất đối với từng loại đất trên địa bàn cấp tỉnh.

Mục 2

ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 22. Chuẩn bị điều chỉnh bảng giá đất

Căn cứ các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung sau:

1. Lập dự án điều chỉnh bảng giá đất được thực hiện theo quy định tại Điều 10 của Thông tư này, trong đó chỉ tập trung điều tra, khảo sát giá đất thị trường đối với loại đất, vị trí đất, khu vực có biến động giá đất;

2. Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện dự án điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra

1. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất thực hiện theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 16 của Thông tư này.

2. Hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại điểm điều tra gồm có:

- a) Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra;
- b) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- c) Bảng thống kê phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- d) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại điểm điều tra.

Điều 24. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện

a) Việc tổng hợp, xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 17 của Thông tư này.

b) Hồ sơ tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện gồm có:

- Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp huyện;
- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện.

2. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành.

Việc tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành thực hiện theo quy định tại Điều 18 của Thông tư này.

Điều 25. Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh

1. Việc xây dựng bảng giá đất điều chỉnh của một loại đất, một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong bảng giá đất; điều chỉnh giá đất tại một vị trí đất, một số vị trí đất hoặc tất cả các vị trí đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 19 của Thông tư này.

2. Xử lý giá đất trong bảng giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có).

3. Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh.

4. Xây dựng Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh.

5. Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh.

Điều 26. Thẩm định dự thảo bảng giá đất điều chỉnh

1. Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất hồ sơ thẩm định bảng giá đất điều chỉnh. Hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh;

b) Dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh (bao gồm Mẫu số 12 đến Mẫu số 14 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này).

2. Nội dung thẩm định bảng giá đất điều chỉnh của Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 27. Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh; trình Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và quyết định ban hành bảng giá đất điều chỉnh

1. Căn cứ văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp. Hồ sơ trình Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

3. Sau khi nhận được Văn bản của Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất; quyết định ban hành và công bố công khai bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả xây dựng bảng giá đất điều chỉnh trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày ký quyết định ban hành để tổng hợp và báo cáo Thủ tướng Chính phủ. Kết quả xây dựng bảng giá đất điều chỉnh gồm có:

- a) Quyết định ban hành bảng giá đất điều chỉnh;
- b) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh;
- c) Bảng tổng hợp giá đất thị trường đối với từng loại đất trên địa bàn cấp tỉnh.

Chương IV

ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ VÀ TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 28. Lập kế hoạch định giá đất cụ thể

1³. Căn cứ dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đồng thời với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện kế hoạch định giá đất cụ thể phải hoàn thành trước ngày 31 tháng 3 hàng năm.

2. Kế hoạch định giá đất cụ thể gồm các nội dung chính sau:

- a) Dự kiến các trường hợp cần định giá đất cụ thể;
- b) Dự kiến trường hợp phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất và số lượng tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;
- c) Dự kiến thời gian và kinh phí thực hiện định giá đất.

Điều 29. Chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể

Căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể bao gồm các nội dung sau:

- 1. Xác định mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí.
- 2. Chuẩn bị hồ sơ thửa đất cần định giá bao gồm:
 - a) Vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng của thửa đất cần định giá;
 - b) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng của thửa đất cần định giá.
- 3. Lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất đối với trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất.

³ Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 22 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 13 tháng 3 năm 2015.

Điều 30. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất

1. Việc điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 01 đến Mẫu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Căn cứ các thông tin đã thu thập được, áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và quy định tại các Điều 3, 4, 5 và 6 của Thông tư này để xác định giá đất.

Đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất phải xây dựng Chứng thư định giá đất theo Mẫu số 21 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Xây dựng phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo các nội dung chủ yếu sau:

- a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;
- b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường;
- c) Việc áp dụng phương pháp định giá đất;
- d) Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất;
- đ) Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án giá đất.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá kết quả việc xác định giá đất và phương án giá đất; xây dựng Tờ trình về việc quyết định giá đất.

Điều 31. Thẩm định phương án giá đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất hồ sơ phương án giá đất. Hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình về việc quyết định giá đất;
- b) Dự thảo phương án giá đất;
- c) Dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

2. Nội dung thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 32. Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quyết định giá đất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lưu trữ toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương; thống kê, tổng hợp và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương trước ngày 15 tháng 01 hàng năm.

Điều 33. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP

1. Việc điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 01 đến Mẫu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

2. Căn cứ các thông tin đã thu thập được, áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Điều 7 của Thông tư này để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo các nội dung chủ yếu sau:

- a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;
- b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường; điều kiện kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến giá đất ở địa phương;
- c) Việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;
- d) Kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đề xuất các phương án hệ số điều chỉnh giá đất;
- đ) Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá kết quả việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án hệ số điều chỉnh giá đất; xây dựng Tờ trình về việc quyết định hệ số điều chỉnh giá đất.

5. Việc thẩm định dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất; hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 của Thông tư này.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và thực tế tại địa phương để quyết định trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều này.

Điều 34. Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất

1. Căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể và hồ sơ thửa đất cần định giá, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Trường hợp áp dụng phương thức đấu thầu rộng rãi, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện như sau:

a) Thành lập tổ tư vấn đấu thầu và xây dựng tiêu chí, phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu;

b) Thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu được thực hiện công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật về đấu thầu rộng rãi;

c) Việc đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo nguyên tắc khách quan, trung thực trên cơ sở tiêu chí đánh giá cụ thể được quy định tại hồ sơ mời thầu;

d) Quyết định lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện việc định giá đất cụ thể.

3. Đối với trường hợp áp dụng phương thức chỉ định thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đánh giá năng lực và quyết định lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện việc định giá đất cụ thể.

Điều 35. Ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất

1. Căn cứ quyết định lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

2. Hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất gồm các nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của Sở Tài nguyên và Môi trường; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;

b) Mục đích định giá đất;

c) Các thông tin về thửa đất cần định giá: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng của thửa đất cần định giá;

d) Thời gian thực hiện việc xác định giá đất;

đ) Kết quả định giá đất gồm: Phiếu thu thập thông tin giá đất thị trường;

kết quả tổng hợp giá đất thị trường; Chứng thư định giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất;

e) Chi phí định giá đất và phương thức thanh toán;

g) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

Điều 36. Trình tự, thủ tục cấp Chứng chỉ định giá đất

1. Người xin cấp Chứng chỉ định giá đất nộp hồ sơ đăng ký cấp Chứng chỉ định giá đất tại Tổng cục Quản lý đất đai. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp Chứng chỉ định giá đất (theo Mẫu số 22 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này);

b) Bản sao Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành;

c) Bản sao bằng tốt nghiệp đại học hoặc sau đại học, giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi công tác về thời gian công tác quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP;

d) Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp Chứng chỉ định giá đất.

2. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và cấp Chứng chỉ định giá đất trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 37. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 13 tháng 8 năm 2014.

2. Thông tư này thay thế Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 38. Trách nhiệm thi hành

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

2. Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc thực hiện Thông tư này.

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

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

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 05 /VBHN-BTNMT

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 12 tháng 9 năm 2019

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để đăng công báo);
- Cổng TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Cổng thông tin điện tử (Bộ TN&MT);
- Vụ Pháp chế (Bộ TN&MT);
- Lưu: VT, PC, TCQLĐĐ.

h *MR* *phm*

BỘ TRƯỞNG



Trần Hồng Hà