

Số: 31/2024/QĐ-UBND

Điện Biên, ngày 01 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 11 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Điện Biên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh, Báo Điện Biên Phủ;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Thành Đô

QUY ĐỊNH

Một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 31/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng thẩm định giá đất.
- Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất, đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT LÀM CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 3. Các yếu tố khác hình thành doanh thu quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

- Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ và tỷ lệ bán hàng

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (sau đây gọi tắt là thời điểm bắt đầu bán hàng) thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp

thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì xác định như sau:

a) Đối với dự án khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư được phép phân lô, bán nền, chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian bán hàng: Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng: Kể từ ngày giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 5ha	02 năm	Từ năm thứ hai	50-50
Từ 5 ha đến dưới 20 ha	03 năm	Từ năm thứ hai	30-35-35
Từ 20 ha đến dưới 50 ha	04 năm	Từ năm thứ hai	25-25-25-25
Từ 50 ha trở lên	05 năm	Từ năm thứ ba	20-20-20-20-20

b) Đối với dự án khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư xây dựng nhà ở toàn bộ hoặc có một phần được phép phân lô, bán nền, chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; dự án xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (ở, thương mại dịch vụ)

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian bán hàng đất ở, nhà ở: Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng đất ở, nhà ở: Kể từ ngày giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 5ha	03 năm	Từ năm thứ hai	30-35-35
Từ 5 ha đến dưới 20 ha	04 năm	Từ năm thứ hai	25-25-25-25
Từ 20 ha đến dưới 50 ha	05 năm	Từ năm thứ hai	20-20-20-20-20
Từ 50 ha trở lên	06 năm	Từ năm thứ ba	15-15-15-15-20-20

Đất thương mại dịch vụ: Thời gian bán hàng được tính bằng thời hạn thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trừ đi số năm xây dựng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được tính từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng và hoàn thiện công trình.

c) Đối với dự án nhà chung cư với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp (ở, thương mại dịch vụ)

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian bán hàng nhà ở: Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng nhà ở: Kể từ ngày giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Đến 5 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	02 năm	Từ năm thứ hai	50-50
Từ 6 tầng đến 12 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	03 năm	Từ năm thứ hai	30-35-35
Từ 13 tầng đến 20 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	04 năm	Từ năm thứ ba	25-25-25-25

Đất thương mại dịch vụ: Thời gian bán hàng được tính bằng thời hạn thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trừ đi số năm xây dựng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được tính từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng và hoàn thiện công trình.

d) Đối với dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; dự án sử dụng đất vào mục đích kinh doanh văn phòng; du lịch; thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ; khách sạn; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; kho xưởng, bến bãi; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp; tầng hầm, trông giữ xe và các loại hình dịch vụ khác

- Thời gian bán hàng (thời gian kinh doanh cho thuê):

Đối với dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; dự án sử dụng đất vào mục đích kinh doanh văn phòng; du lịch; thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ; khách sạn; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; kho xưởng, bến bãi; tầng hầm, trông giữ xe và các loại hình dịch vụ khác: Thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn được giao đất, cho thuê đất; thời gian thực hiện của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trừ đi số năm xây dựng.

Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp: Thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn thuê đất; thời hạn thực hiện dự án được quy định trong quyết định thành lập khu, cụm công nghiệp, trong hợp đồng thuê đất, trong các văn bản pháp luật liên quan dự án trừ đi số năm xây dựng.

- Thời điểm bắt đầu bán hàng (thời điểm bắt đầu kinh doanh, cho thuê):

Đối với dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; dự án sử dụng đất vào mục đích kinh doanh văn phòng; du lịch; thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ; khách sạn; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; kho xưởng, bến bãi; tầng hầm, trông giữ xe và các loại hình dịch vụ khác: Kể từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng và hoàn thiện công trình.

Đối với loại hình kinh doanh cho thuê lại đất đã đầu tư hạ tầng; cho thuê kho xưởng trong các khu, cụm công nghiệp: Kể từ sau năm kết thúc đầu tư xây dựng và kết thúc theo tiến độ thực hiện dự án đã được quy định trong quyết định thành lập khu, cụm công nghiệp, trong hợp đồng thuê đất, trong các văn bản pháp luật liên quan dự án.

2. Tỷ lệ lấp đầy: Đối với dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; dự án sử dụng đất vào mục đích kinh doanh văn phòng; du lịch; thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ; khách sạn; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; kho xưởng, bến bãi; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp; tầng hầm, trông giữ xe và các loại hình dịch vụ khác

a) Đối với các loại hình sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; kinh doanh cho thuê văn phòng; hoạt động du lịch; cho thuê sàn thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ

- Các phường trên địa bàn thị xã, thành phố: 80%.
- Các xã trên địa bàn thành phố; thị trấn thuộc các huyện: 75%.
- Các xã còn lại trên địa bàn các huyện, thị xã: 70%.

b) Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng

- Các phường trên địa bàn thị xã, thành phố: 80%.
- Các xã trên địa bàn thành phố; thị trấn thuộc các huyện: 70%.
- Các xã còn lại trên địa bàn các huyện, thị xã: 60%.

c) Đối với các loại hình cho thuê kho xưởng, bến bãi; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp và các loại hình dịch vụ khác

- Các phường trên địa bàn thị xã, thành phố: 70%.
- Các xã trên địa bàn thành phố; thị trấn thuộc các huyện: 60%.
- Các xã còn lại trên địa bàn các huyện, thị xã: 55%.

d) Đối với các loại hình kinh doanh dịch vụ tầng hầm, trông giữ xe

- Đối với công suất khai thác của dịch vụ trông giữ xe: Địa bàn các phường trên địa bàn thị xã, thành phố trông giữ xe là 03 lượt/ngày đêm; các xã trên địa bàn thành phố; thị trấn thuộc các huyện là 02 lượt/ngày đêm; các xã còn lại trên địa bàn các huyện, thị xã là 01 lượt/ngày đêm.

- Đối với tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ tầng hầm, bãi đỗ xe của tòa nhà cao tầng xác định dựa vào mật độ dân cư, tầng cao công trình, diện tích sàn kinh doanh và diện tích tầng hầm, không phân chia theo khu vực và vị trí của dự án. Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất tỷ lệ, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

3. Trường hợp dự án tại Điều 3, Điều 4 quy định này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều Quyết định thì thực hiện theo khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, trong đó: Thời gian bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; tỷ lệ bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; chi phí tiếp thị, quảng cáo,

bán hàng; chi phí quản lý vận hành; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính theo diện tích quy mô/khu đất theo từng Quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Đối với quy mô dự án và thông số diện tích tại Điều 3, Điều 4 quy định này xác định như sau:

- Quy mô diện tích đầu tư xây dựng được xác định theo các văn bản pháp lý của dự án đã được chấp thuận như: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết và bản vẽ kèm theo; Quyết định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; Thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo; Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; các hồ sơ, tài liệu khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

- Thông số diện tích làm cơ sở xác định doanh thu phát triển của Dự án căn cứ theo các văn bản và bản vẽ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm gần nhất đến thời điểm xác định giá đất (*Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết và bản vẽ kèm theo; Thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo...*).

Điều 4. Các yếu tố liên quan đến chi phí phát triển quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì xác định như sau:

a) Đối với dự án khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư được phép phân lô, bán nền, chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng: Kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 5 ha	01 năm	100
Từ 5 ha đến dưới 20 ha	02 năm	50-50
Từ 20 ha đến dưới 50 ha	03 năm	30-35-35
Từ 50ha trở lên	04 năm	25-25-25-25

b) Đối với dự án khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư xây dựng nhà ở toàn bộ hoặc có một phần được phép phân lô, bán nền, chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; dự án xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (*ở, thương mại dịch vụ*)

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng: Kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 5ha	02 năm	50-50
Từ 5 ha đến dưới 20 ha	03 năm	30-35-35
Từ 20 ha đến dưới 50 ha	04 năm	25-25-25-25
Từ 50 ha trở lên	05 năm	20-20-20-20-20

c) Đối với dự án nhà chung cư với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp (*ở, thương mại dịch vụ*)

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng: Kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)
Đến 5 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	02 năm	50-50
Từ 6 tầng đến 12 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	03 năm	30-35-35
Từ 13 tầng đến 20 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	04 năm	25-25-25-25

d) Đối với dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; dự án sử dụng đất vào mục đích kinh doanh văn phòng; du lịch; thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ; khách sạn; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; kho xưởng, bến bãi; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp; tầng hầm, trông giữ xe và các loại hình dịch vụ khác

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng: Kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)
Đến 5 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	02 năm	50-50
Từ 6 tầng đến 12 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	03 năm	30-35-35
Từ 13 tầng đến 20 tầng (có hoặc không có tầng hầm)	04 năm	25-25-25-25

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% trên tổng doanh thu phát triển quy về hiện tại của dự án.

3. Chi phí quản lý vận hành bằng 10% trên doanh thu cho thuê hàng năm (doanh thu phát triển).

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 14% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Khoản 3, Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách 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.

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 1 hoặc nhiều mặt đường.

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

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Diện tích, độ rộng mặt tiền, chiều sâu, hình thể thửa đất, khu đất.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

e) Hiện trạng môi trường, an ninh.

g) Thời hạn sử dụng đất.

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Thửa đất tiếp giáp với mặt thoáng; nhìn ra công viên cây xanh, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại; bị đường đâm vào; nhìn ra hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, từ đường, bãi rác, khu xử lý chất thải.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình.

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Điều kiện canh tác, tưới tiêu, thổ nhưỡng.

3. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này để xác định mức tương đồng nhất định là 40% nhưng 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%.

4. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cụ thể như sau:

a) Việc điều chỉnh giá đất của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%).

b) 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.

c) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó.

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

5. Cách thức điều chỉnh đối với một số yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất

a) Thửa đất cần định giá có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên tăng 5% so với thửa đất thông thường quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

b) Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất quy định tại điểm h khoản 1 Điều này

- Thửa đất cần định giá bị đường đâm vào giảm 10% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá nhìn ra hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, từ đường, bãi rác, khu xử lý chất thải giảm 5% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá nhìn ra khu thương mại, dịch vụ hoặc chợ tăng 5% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá nhìn ra khu cây xanh (khu cây xanh có đường dạo hoặc công viên), hồ nước hoặc tiếp giáp với 01 mặt thoáng tăng 3% so với thửa đất thông thường.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Quy định để tổ chức thực hiện xây dựng phương án giá đất.

2. Cơ quan Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức thực hiện theo quy định này.

3. Các Sở, ban, ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ các nội dung nêu trên để tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

4. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất; Đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 7. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Ủy ban nhân dân tỉnh (*qua Sở Tài nguyên và Môi trường*) để xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.
