



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

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

DỰ THẢO

NGHỊ ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

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

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

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

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Phương pháp định giá đất

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

trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất của thửa đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập được tính bằng thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh trong thời gian 12 tháng kể từ thời điểm định giá trở về trước.

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

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Áp dụng phương pháp định giá đất

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

2. Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp trừ trường hợp quy định tại khoản 1, các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này.

3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp sau:

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

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

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

d)

Phương án 1: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá có tổng giá trị dưới 200 tỷ đồng tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường

hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

Phương án 2: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá có tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới 200 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới 100 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 150 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai mà không đảm bảo yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.”

4. Bổ sung Điều 5a như sau:

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

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

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

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

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

d) Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể của thửa đất;

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

e) Hiện trạng môi trường, an ninh.

g) Các yếu tố liên quan đến điều kiện canh tác, nuôi trồng đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, độ phì, địa hình, hệ thống giao thông nội đồng.

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

i) Thời hạn sử dụng đất.

2. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phục vụ cho công tác xác định giá đất trên địa bàn tỉnh hoặc đối với từng dự án.

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

5. Bổ sung Điều 5b như sau:

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

1. Thông tin về giá đất để áp dụng phương pháp so sánh và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5đ là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước được thu thập từ các nguồn sau đây:

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

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

c)

Phương án 1: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập qua điều tra, khảo sát thông qua phỏng vấn trực tiếp có xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng;

Phương án 2: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập qua điều tra, khảo sát thông qua phỏng vấn trực tiếp có xác nhận hoặc không có xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng;

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

2. Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất và chi phí vào việc sử dụng đất để áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; trường hợp chưa có số liệu thống kê,

không có số liệu từ cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin, số liệu thực tế thông qua điều tra, khảo sát, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

c) Có khoảng cách (là đoạn thẳng nối giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh) gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh;

4. 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.”

6. Bổ sung Điều 5c như sau:

“Điều 5c. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất cần định giá, gồm:

a) Vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện kết cấu hạ tầng; loại đất và thời hạn sử dụng;

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

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

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

a) Giá trị của thửa đất so sánh thu thập theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này;

- b) Mục đích sử dụng đất;
- c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5a Nghị định này.

3. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 5a Nghị định này của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

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

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

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

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

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

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

9. Đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá chưa được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì việc xác định giá đất được thực hiện theo từng thửa đất như đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đã được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng xây dựng đã được phê duyệt để xác định tổng giá trị của loại đất theo từng mục đích sử dụng đất, sau đó trừ đi tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

10. Việc xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 9 Điều này được xác định như sau:

a) Xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất đã có Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được cơ quan chuyên môn về xây dựng có thẩm quyền thẩm định, chủ đầu tư phê duyệt thì sử dụng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đã được xác định trong Báo cáo nghiên cứu khả thi; trường hợp chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng có thẩm quyền thẩm định, chủ đầu tư phê duyệt thì căn cứ theo suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan lập, thẩm định, phê duyệt tổng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; giám sát, tổ chức thực hiện việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

d) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan tiến hành kiểm tra, nghiệm thu quyết toán tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và quy định của pháp luật về xây dựng.

đ) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày có văn bản quyết toán theo điểm c khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan rà soát, điều chỉnh phương án giá đất cho phù hợp; trường hợp phương án giá đất sau khi rà soát, điều chỉnh cao hơn giá đất đã được phê duyệt thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp phương án giá đất sau khi rà soát, điều chỉnh thấp hơn giá đất đã được phê duyệt thì khoản tiền chênh lệch được tính vào vốn đầu tư của dự án.

e) Xác định chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật cho từng loại đất theo mục đích sử dụng phải thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí đầu tư kết cấu} \\ \text{hạ tầng kỹ thuật cho} \\ \text{từng loại đất theo mục} \\ \text{đích sử dụng phải thu} \\ \text{tiền sử dụng đất, tiền} \\ \text{thuê đất} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng} \\ \text{kỹ thuật}}{\text{Tổng diện tích đất phải thu tiền sử} \\ \text{dụng đất, tiền thuê đất}} \times \begin{array}{l} \text{Tổng diện tích từng} \\ \text{mục đích sử dụng đất} \\ \text{thuộc đối tượng phải} \\ \text{thu tiền sử dụng đất,} \\ \text{tiền thuê đất} \end{array}$$

g) Xác định giá đất theo từng mục đích sử dụng đất theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất theo mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Tổng giá trị của loại đất} \\ \text{theo từng mục đích sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ} \\ \text{thuật cho từng loại đất theo mục} \\ \text{đích sử dụng phải thu tiền sử} \\ \text{dụng đất, tiền thuê đất} \end{array}}{\text{Tổng diện tích theo mục đích sử dụng đất}}$$

Trong đó:

$$\begin{array}{l} \text{Tổng giá trị của loại} \\ \text{đất theo từng mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \sum \left(\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa đất} \\ \text{cần định giá của loại đất theo} \\ \text{từng mục đích sử dụng đất} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Diện tích thửa đất cần định} \\ \text{giá của loại đất theo từng} \\ \text{mục đích sử dụng đất} \end{array} \right)$$

7. Bổ sung Điều 5d như sau:

“Điều 5d. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất của thửa đất nông nghiệp cần định giá theo quy định tại khoản 2 Điều 5b Nghị định này.

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

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

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

Trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào số liệu thống kê của cơ quan thống kê hoặc các thông tin, số liệu thực tế thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

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

Trong đó:

- Thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng của các thông tin thu nhập khảo sát, thu thập theo quy định tại khoản 1 Điều này.

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

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

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

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh trong thời gian 12 tháng kể từ thời điểm định giá trở về trước.

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

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

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước cấp tỉnh cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm quy định tại khoản 4 Điều này để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.”

8. Bổ sung Điều 5đ như sau:

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

1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hằng năm theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP), Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính.

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

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực để áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 5 Nghị định này. Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định điểm này thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

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

a) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất;

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

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

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

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 khoản này.

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

d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

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

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

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

9. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như sau:

“Điều 15. Quyết định giá đất cụ thể

1. Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 5 Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

2. Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương và tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để phù hợp với thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc trường hợp cần thiết khác.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bảo đảm điều kiện về tài chính, nguồn nhân lực và điều kiện cần thiết khác để Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể được ủy quyền; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đã ủy quyền và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn mà mình ủy quyền; tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực, chống tiêu cực, tham nhũng, lãng phí và lợi dụng chính sách để trục lợi cá nhân.

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

5. Khi xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải đồng thời xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5đ Nghị định này. Trường hợp giá đất thấp hơn giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5đ Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định bằng giá đất được tính theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5đ Nghị định này.

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

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

10. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:

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

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

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

2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định gồm có:

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

11. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 như sau:

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

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

a) Mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí.

b) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng;

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

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

Tổ công tác liên ngành do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể quyết định thành lập gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường làm Tổ trưởng và đại diện lãnh đạo các cơ quan tài chính làm Tổ phó, đại diện các cơ quan xây dựng, kế hoạch và đầu tư, giao thông vận tải, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp làm thành viên, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số cá nhân có chuyên môn về định giá đất (nếu có).

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

12. Bổ sung Điều 17a như sau:

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

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

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch Hội đồng;

- b) Người đứng đầu cơ quan tài chính cùng cấp làm Phó Chủ tịch Hội đồng;
- c) Đại diện lãnh đạo cơ quan tài chính là thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- d) Đại diện lãnh đạo các cơ quan: tài nguyên và môi trường, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, giao thông vận tải, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp và lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

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

3. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Hội đồng quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (nếu cần thiết), gồm: đại diện cơ quan tài chính cùng cấp làm Tổ trưởng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, giao thông vận tải, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định.

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

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

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

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

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

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

đ) Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng, trong đó có Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng dự họp; đại diện cơ quan xây dựng phương án giá đất và đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;

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

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

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

b) Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất;

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

d) Sự phù hợp về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá đối với trường hợp áp dụng phương pháp so sánh;

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

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

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

13. Bãi bỏ Điều 18.

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

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

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

b) Có Thẻ thẩm định viên về giá.”

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

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

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

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

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

Điều 3. Quy định chuyển tiếp

1. Giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã gửi hồ sơ phương án giá đất đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì tiếp tục thẩm định, hoàn thiện, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định; trường hợp giá đất thấp hơn giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định này) thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định bằng giá đất được tính theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định này).

2. Đối với hệ số điều chỉnh giá đất đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành áp dụng cho năm 2023 thì tiếp tục được áp dụng hoặc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định này) để áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

3. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (trong khoản này gọi là quyết định) trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (ngày 20 tháng 5 năm 2023) nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì việc định giá đất áp dụng theo quy định của Nghị định này và thực hiện như sau:

a)

Phương án 1: Trường hợp đã được bàn giao đất trên thực địa và đưa đất vào sử dụng thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định;

Phương án 2: Trường hợp đã được bàn giao đất trên thực địa và đưa đất vào sử dụng thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định. Người sử dụng đất ngoài việc phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được xác định, đồng thời phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày có quyết định đến ngày có quyết định giá đất cụ thể hoặc ngày có thông báo nộp tiền của cơ quan thuế đối với trường hợp không phải ban hành quyết định giá đất cụ thể;

b)

Phương án 1: Trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định;

Phương án 2: Trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định. Người sử dụng đất ngoài việc phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được xác định, đồng thời phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày có quyết định đến ngày có quyết định giá đất cụ thể hoặc ngày có thông báo nộp tiền của cơ quan thuế đối với trường hợp không phải ban hành quyết định giá đất cụ thể;

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

d)

Phương án 1: Các trường hợp quy định tại điểm a, b và c khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc ban hành quyết định giá đất cụ thể theo thời hạn quy định tại Điểm này.

Phương án 2: Không quy định điểm này

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Bãi bỏ khoản 3 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

3. Bãi bỏ các nội dung quy định về trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

4. Bãi bỏ khoản 1 Điều 2 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường.

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

Nơi nhận:

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

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính