



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