

Số: /2026/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 78/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất; số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày tháng 7 năm 2026; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số/BC-STP ngày tháng 7 năm 2026; ý kiến thống nhất của Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh và Thành viên Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Phiếu biểu quyết);

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 2

1. Sửa đổi, bổ sung tiết b1 điểm b khoản 2 như sau:

“b1) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: Bằng 2,0% nhân (x) với tổng doanh thu trước thuế của dự án (trừ doanh thu hoạt động trông giữ xe);”.

2. Bổ sung khoản 3 vào Điều 2 như sau:

“3. Trường hợp trong các văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt 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 đầy đủ các thông số về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục 01 kèm theo Quyết định này để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình thẩm định, phê duyệt theo quy định”.

3. Thay thế cụm từ “Phụ lục” thành cụm từ “Phụ lục số 01” và bổ sung mục “D. Đối với dự án kinh doanh sàn thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng” vào Phụ lục số 01.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Điều 3

“Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Nguyên tắc chung, cách thức điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) 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; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

b) 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;

c) 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.

d) 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:

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

đ) Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp quy định tại Phụ lục 02.

3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp quy định tại Phụ lục 03.

4. Cách thức xác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất có vị trí đặc biệt theo quy hoạch được duyệt.

Sau khi xác định được giá đất của thửa đất, khu đất (thửa đất chuẩn, khu đất chuẩn bám đường cùng vị trí) theo quy định tại Phụ lục 02 kèm theo Quyết định này, giá đất của các thửa đất, khu đất có vị trí đặc biệt theo quy hoạch được duyệt được xác định cụ thể như sau:

Stt	Vị trí, đặc điểm đặc biệt của thửa đất, khu đất	Giá đất của các thửa đất, khu đất
1	Thửa đất, khu đất tiếp giáp và nằm trên cùng tuyến đường hoặc có mặt tiền đối diện với:	
a	Công viên, khuôn viên cây xanh, khu vui chơi giải trí, sông, hồ nước	Bằng 110% giá đất của thửa đất, khu đất vị trí chuẩn bám đường cùng vị trí
b	Siêu thị, trung tâm thương mại	Bằng 110% giá đất của

		thửa đất, khu đất vị trí chuẩn bám đường cùng vị trí
c	Trung tâm văn hóa, thể thao	Bằng 110% giá đất của thửa đất, khu đất vị trí chuẩn bám đường cùng vị trí
d	Cơ sở giáo dục và đào tạo	Bằng 110% giá đất của thửa đất, khu đất vị trí chuẩn bám đường cùng vị trí
2	Thửa đất, khu đất tiếp giáp 02 mặt đường trở lên	
a	Thửa đất, khu đất bám hai mặt đường liền kề rộng $\geq 3\text{m}$	Bằng 120% giá đất của thửa đất, khu đất vị trí chuẩn bám đường cùng vị trí
b	Thửa đất, khu đất bám hai mặt đường liền kề, trong đó một đường rộng $\geq 3\text{m}$ và một đường $< 3\text{m}$	Bằng 110% giá đất của thửa đất, khu đất vị trí chuẩn bám đường cùng vị trí
c	Tiếp giáp 02 mặt đường trở lên không thuộc trường hợp tại điểm a, điểm b mục này hoặc bám 01 mặt tiền và 01 mặt thoáng	Bằng 105% giá đất của thửa đất, khu đất vị trí chuẩn bám đường cùng vị trí
3	Trường hợp thửa đất, khu đất quy định tại mục 1 và mục 2 khoản này đồng thời chịu tác động của nhiều yếu tố vị trí đặc biệt thì điều chỉnh theo từng yếu tố tương ứng.	
4	Quá trình định giá đất, tổ chức thực hiện định giá đất nhận thấy có các yếu tố tương tự khác ảnh hưởng đến giá đất mà chưa được quy định khoản này thì đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định	

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày.....tháng...năm 2026.
2. Khi các văn bản dẫn chiếu tại Quyết định này được cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ban, ngành, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh các xã, phường và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích 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, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định mà có phương án giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định và có ý kiến thống nhất trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã trình mà không áp dụng theo quy định tại Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- TTr Tỉnh ủy, TTr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Đảng ủy, HĐND các xã, phường;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Hà Tĩnh;
- Trung tâm TT&XTHTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NL, NL₂, TH₅.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ Huy Thành

PHỤ LỤC 01

QUY ĐỊNH TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, KINH DOANH SẢN PHẨM, DỊCH VỤ; THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ
(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

D. Đối với dự án kinh doanh sản thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng

Quy mô dự án Nội dung		Diện tích sàn xây dựng dưới 10.000m ²	Diện tích sàn xây dựng từ 10.000m ² đến dưới 30.000m ²	Diện tích sàn xây dựng từ 30.000m ² đến dưới 60.000m ²	Diện tích sàn xây dựng từ 60.000m ² đến dưới 100.000m ²	Diện tích sàn xây dựng từ 100.000m ² trở lên
1	Thời gian bán hàng, kinh doanh sản phẩm dịch vụ, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng	Bán hàng từ năm thứ hai (từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư)	Bán hàng từ năm thứ ba (từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư)	Bán hàng từ năm thứ tư (từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư)	Bán hàng từ năm thứ năm (từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư)	Bán hàng từ năm thứ sáu (từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư)
2	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng	01 năm (100%)	02 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 50%)	03 năm (Năm thứ nhất: 50%; Năm thứ hai: 40%; Năm thứ ba: 10%)	04 năm (Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 30%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 10%)	05 năm (Năm thứ nhất: 30%; Năm thứ hai: 25%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 15%; Năm thứ năm: 10%)

Phụ lục 02. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp
(Kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày...../...../2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
1	Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất	50%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các yếu tố thành phần (từ mục a đến d) không vượt quá 50%
a	Khoảng cách đến gần hơn đến các địa điểm bao gồm:	20%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh của tất cả các yếu tố thành phần tại mục này không vượt quá 20%.
-	Trung tâm hành chính	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến trung tâm hành chính gần hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
-	Chợ, siêu thị, trung tâm thương mại	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến chợ, siêu thị, trung tâm thương mại gần hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
-	Trung tâm văn hóa, thể thao	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến Trung tâm văn hóa, thể thao gần hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
-	Cơ sở giáo dục và đào tạo	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến Cơ sở giáo dục và đào tạo gần hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
-	Cơ sở y tế	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến Cơ sở y tế gần hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
-	Công viên, khuôn viên cây xanh (trừ cây xanh riêng lẻ), khu vui chơi giải trí	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến công viên, khuôn viên cây xanh (trừ cây xanh riêng lẻ), khu vui chơi giải trí gần hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
-	Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (trừ đền, chùa, miếu)	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh gần hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
b	Khoảng cách, khả năng kết nối với các tuyến giao thông chính, đầu mối giao thông	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách gần hơn, khả năng kết nối các tuyến giao thông chính, đầu mối giao thông tốt hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
c	Mức độ đồng bộ, kết nối của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	10%	Thửa đất so sánh nằm trong khu vực có hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp điện, viễn thông, cấp thoát nước, xử lý nước thải) và hạ tầng xã hội (công viên, trường học, trung tâm thương mại) đồng bộ, kết nối thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
d	Mức độ ảnh hưởng của các quy hoạch (quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực	10%	Thửa đất so sánh có ảnh hưởng bởi các quy hoạch (quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để phát triển kinh tế - xã hội thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
2	Điều kiện về giao thông	40%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các yếu tố thành phần (từ mục a đến c) không vượt quá 40%

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
a	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	20%	Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại. Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có độ rộng đường bằng độ rộng đường của thửa đất cần định giá tiếp giáp nhưng có vỉa hè lớn hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
b	Kết cấu mặt đường	20%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các yếu tố thành phần không vượt quá 20%
-	Chất lượng kết cấu mặt đường được phân thành 04 loại theo thứ tự từ cao xuống thấp như sau: Loại 1: Mặt đường bê tông nhựa; Loại 2: Mặt đường láng nhựa; Loại 3: Mặt đường bê tông xi măng; Loại 4: Mặt đường đất, cấp phối (đá, sỏi hỗn hợp).	10%	Thửa đất so sánh tiếp giáp với đường giao thông có chất lượng kết cấu mặt đường cao hơn thửa đất cần định giá theo thứ tự nêu trên, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
-	Chất lượng kết cấu vỉa hè (đá tự nhiên cao cấp, đá tự nhiên thông thường, đá nhân tạo, gạch block)	10%	Thửa đất so sánh tiếp giáp với đường giao thông có chất lượng vỉa hè tốt hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
-	Hệ thống cây xanh cảnh quan dọc tuyến đường tiếp giáp (hệ thống cây xanh cảnh quan có giá trị, bao gồm hệ thống cây cổ thụ, cây lâu năm có độ tuổi từ 10 năm đến 20 năm)	10%	Thửa đất so sánh nằm trong khu vực có hệ thống cây xanh cảnh quan dọc tuyến đường tiếp giáp có giá trị (bao gồm hệ thống cây cổ thụ, cây lâu năm có độ tuổi từ 10 năm đến 20 năm) thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
c	Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường	20%	Thửa đất so sánh tiếp giáp 02 mặt đường trở lên thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá tiếp giáp 01 mặt đường có cùng vị trí thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
-	Thửa đất, khu đất bám hai mặt đường liền kề rộng $\geq 3m$	20%	
-	Thửa đất, khu đất bám hai mặt đường liền kề, trong đó một đường rộng $\geq 3m$ và một đường $< 3m$	10%	
-	Tiếp giáp 02 mặt đường trở lên không thuộc 02 trường hợp nêu trên	5%	
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	10%	Thửa đất so sánh có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
4	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất	30%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các yếu tố thành phần (từ mục a đến d) không vượt quá 30%
a	Diện tích thửa đất, khu đất (diện tích phổ biến phù hợp với mục đích sử dụng đất và điều kiện thị trường tại khu vực)	10%	Thửa đất so sánh có diện tích phổ biến phù hợp với mục đích sử dụng đất và điều kiện thị trường tại khu vực (Đối với đất ở: khu vực đô thị diện tích khoảng từ 110-140m ² , khu vực nông thôn diện tích khoảng từ 150-180m ²) phù hợp hơn với nhu cầu, thị hiếu so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
b	Chiều rộng mặt tiền thửa đất, khu đất	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền rộng hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
c	Chiều sâu thửa đất, khu đất (chiều sâu phổ biến phù hợp với mục đích sử dụng)	5%	Thửa đất so sánh có chiều sâu phổ biến phù hợp với mục đích sử dụng (đối với đất ở: khu vực đô thị chiều sâu khoảng từ 18-20m, khu vực nông thôn chiều sâu khoảng từ 18-25m), thuận lợi so với thửa

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
			đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
d	Hình thể thửa đất, khu đất	5%	Thửa đất so sánh có hình thể cân đối, vuông vức thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của thửa đất, khu đất 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)	15%	Thửa đất so sánh có các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của thửa đất, khu đất (bao gồm hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, giới hạn chiều cao công trình hoặc các chỉ tiêu quy hoạch khác) cao hơn, thuận lợi so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
6	Thời hạn sử dụng đất	5%	Thửa đất so sánh có thời hạn sử dụng đất dài hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
7	Hiện trạng môi trường, an ninh	5%	Thửa đất so sánh có hiện trạng môi trường, an ninh (bao gồm chất lượng nguồn nước, không khí, tiếng ồn và sự ổn định của an ninh, trật tự xã hội) tốt hơn, thuận lợi so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
8	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất bao gồm:	30%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các yếu tố thành phần (từ mục 8.1 đến 8.6) không vượt quá 30%
8.1	Thửa đất ở tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với:	20%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các yếu tố thành phần (từ mục a đến mục d) không vượt quá 20%
a	Đất nghĩa trang (bao gồm	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
	mồ, mả riêng lẻ), nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt, đền, chùa, miếu		hoặc có mặt tiền đối diện với đất nghĩa trang (bao gồm mồ, mả riêng lẻ), nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
b	Trại giam, cơ sở cai nghiện ma túy, trường giáo dưỡng	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với trại giam, cơ sở cai nghiện ma túy, trường giáo dưỡng bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
c	Cơ sở xử lý chất thải	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với cơ sở xử lý chất thải bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
d	Cơ sở giết mổ động vật, khu chăn nuôi tập trung	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với cơ sở giết mổ động vật, khu chăn nuôi tập trung bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
8.2	Thửa đất ở có mặt tiền tiếp giáp với trạm biến áp, cột điện từ 22kV trở lên	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với trạm biến áp, cột điện từ 22kV trở lên bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
8.3	Thửa đất ở có đường giao thông đâm thẳng	10%	Thửa đất so sánh có đường giao thông đâm thẳng bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
8.4	Thửa đất, khu đất thương mại, dịch vụ tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với:	20%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các yếu tố thành phần (từ mục a đến mục c) không vượt quá 20%
a	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
			sở lưu giữ tro cốt bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
b	Cơ sở xử lý chất thải	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với cơ sở xử lý chất thải bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
c	Cơ sở giết mổ động vật, khu chăn nuôi tập trung	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền tiếp giáp hoặc có mặt tiền đối diện với cơ sở giết mổ động vật, khu chăn nuôi tập trung bất lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại
8.5	Thương hiệu, uy tín và năng lực tài chính trong lĩnh vực kinh doanh của chủ đầu tư dự án	10%	Thửa đất so sánh thuộc dự án của chủ đầu tư có thương hiệu, uy tín và năng lực tài chính trong lĩnh vực kinh doanh lợi thế hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
8.6	Chi phí phát triển thương hiệu, thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất (nếu có)	10%	Trường hợp thửa đất so sánh tính đến chi phí phát triển thương hiệu, thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại vào giá bán và các chi phí hợp lý khác, dẫn đến làm tăng giá bán so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
9	Trường hợp quá trình điều tra, khảo sát thu thập thông tin phục vụ công tác định giá đất, tổ chức thực hiện định giá đất nhận thấy có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất mà chưa được quy định tại Phụ lục này thì đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.		

Phụ lục 03. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp
(Kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày...../...../2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
1	Năng suất cây trồng, vật nuôi	40%	Thửa đất so sánh có năng suất cây trồng, vật nuôi cao hơn so với thửa đất căn định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
2	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm)	20%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh của tất cả các yếu tố thành phần (từ mục a đến b) không vượt quá 20%
a	Khoảng cách đến nơi sản xuất (Khu trung tâm dịch vụ nông nghiệp kỹ thuật cao, vùng sản xuất giống, hoặc nơi cung cấp nguyên liệu, vật tư nông nghiệp tập trung)	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến đến nơi sản xuất (khu trung tâm dịch vụ nông nghiệp kỹ thuật cao, vùng sản xuất giống, hoặc nơi cung cấp nguyên liệu, vật tư nông nghiệp tập trung) gần hơn thuận lợi hơn so với thửa đất căn định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
b	Khoảng cách đến nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ đầu mối, cơ sở thu mua, nhà máy chế biến)	10%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến tiêu thụ sản phẩm nông sản (chợ đầu mối, cơ sở thu mua, nhà máy chế biến) gần hơn thuận lợi hơn so với thửa đất căn định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại
3	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, hệ thống tưới tiêu, cấp thoát nước phục vụ sản xuất	40%	Tổng tỷ lệ điều chỉnh của tất cả các yếu tố thành phần (từ mục a đến d) không vượt quá 40%
a	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	20%	Thửa đất so sánh tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn, thuận lợi hơn cho vận chuyển nông sản so với thửa đất căn định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
b	Cấp đường tiếp giáp (được phân loại theo thứ từ cao xuống thấp như sau: đường tỉnh, đường liên xã, đường nội đồng)	10%	Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có cấp đường cao hơn theo thứ tự nêu trên thuận lợi hơn so với thửa đất căn định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và

Stt	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
			ngược lại
c	Chất lượng kết cấu mặt đường được phân thành 04 loại theo thứ tự từ cao xuống thấp như sau: Loại 1: Mặt đường bê tông nhựa; Loại 2: Mặt đường láng nhựa; Loại 3: Mặt đường bê tông xi măng; Loại 4: Mặt đường đất, cấp phối (đá, sỏi hỗn hợp).	10%	Thửa đất so sánh tiếp giáp với đường giao thông có chất lượng kết cấu mặt đường cao hơn thửa đất cần định giá theo thứ tự nêu trên thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
d	Điều kiện về địa hình, tưới tiêu, cấp thoát nước	10%	Thửa đất so sánh có điều kiện về địa hình bằng phẳng, hệ thống tưới tiêu và cấp thoát nước tốt hơn thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
4	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	5%	Thửa đất so sánh có thời hạn sử dụng đất dài hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) và ngược lại.
5	Trường hợp quá trình điều tra, khảo sát thu thập thông tin phục vụ công tác định giá đất, tổ chức thực hiện định giá đất nhận thấy có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất mà chưa được quy định tại Phụ lục này thì đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định		