

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA 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

(Kèm theo Văn bản số...../SNNMT-QLĐĐ ngày .../6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

1. Văn bản quy phạm pháp luật hiện hành:

- a) 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.
- b) Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung quy định ban hành kèm theo các quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2. Bản so sánh, thuyết minh

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng	Không sửa đổi, bổ sung	
Điều 2. Quy định một số chỉ tiêu làm căn cứ xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh 1. Các yếu tố hình thành Doanh thu phát triển a) Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm,	Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 2 1. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau: “b) Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh gồm: b1) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: Bằng	1. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Tại Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND quy định bằng (1%) nhân (x) với tổng doanh thu trước thuế của dự án (trừ doanh thu hoạt động trông giữ xe). Ngày 15/8/2025, Chính phủ ban hành Nghị

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
dịch vụ a1) Tỷ lệ bán hàng: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo. a2) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định 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 để ước tính doanh thu phát triển của dự án. 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 cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với trường hợp dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất 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 b) Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ thời điểm dự án hoàn thành đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định pháp luật.	2,0% nhân (x) với tổng doanh thu trước thuế của dự án (trừ doanh thu hoạt động trông giữ xe); b2) Chi phí quản lý vận hành: Bằng 10% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ; Bằng 5% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động trông giữ xe; Bằng 35% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng”. 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 yếu tố quy định 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 sản thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng” vào Phụ lục số 01.	định 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, trong đó: tại điểm b khoản 4 Điều 1 (sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) như sau: “<i>b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển</i>”. Theo đó, quy định này bổ sung chi phí phát triển thương hiệu, chi phí hỗ trợ chiết khấu bán hàng. Để có cơ sở tham mưu UBND tỉnh bảo đảm đúng quy định và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có văn bản đề nghị các tổ chức có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh phối hợp cung cấp thông tin về tỷ lệ (%) chi phí kinh doanh (bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý, vận hành) trên tổng doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của dự án do đơn vị làm chủ đầu tư gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường. Đến thời điểm hiện nay, Sở

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
b1) Đối với loại hình sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ (trừ các trường hợp quy định tại tiết b2 điểm này): - Các phường: Thành Sen, Trần Phú, Hà Huy Tập, Sông Trí, Hải Ninh, Hoàn Sơn, Vũng Áng, các xã: Thạch Lạc, Đồng Tiến, Thạch Khê, Cẩm Bình: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%; - Các phường: Bắc Hồng Lĩnh, Nam Hồng Lĩnh, các xã: Kỳ Anh, Cẩm Xuyên, Thạch Hà, Lộc Hà, Tiên Điền, Nghi Xuân, Đức Thọ, Hương Sơn, Sơn Tây, Vũ Quang, Hương Khê, Can Lộc: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 65%; - Các xã còn lại: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 55%. b2) Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và cơ sở lưu trú du lịch khác: - Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: + Tại các phường: Thành Sen, Trần Phú, Hà Huy Tập, các xã: Thạch Lạc, Đồng Tiến, Thạch		Nông nghiệp và Môi trường chỉ nhận được báo cáo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hoàng Phúc, trong đó có cung cấp thông tin: chi phí tiếp thị, quảng cáo bằng 0,5%, phát triển thương hiệu bằng 0,5%, chi phí bán hàng, chiết khấu bán hàng bằng 5% trên tổng doanh thu từ loại hình kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, các số liệu của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hoàng Phúc cung cấp không được thể hiện rõ tại hồ sơ kèm theo, xét thấy không đảm bảo tính đại diện để nghiên cứu đưa vào quy định áp dụng chung trên địa bàn tỉnh. Qua tham khảo các tỉnh lân cận như: Thành phố Huế, quy định chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng mức tối thiểu là 2%, tối đa là 5% theo nhóm dự án; tỉnh Quảng Trị là 2%; tỉnh Thanh Hoá từ 1% đến 2% tùy từng địa bàn. Theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất: 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). Mức 2% được đề xuất nhằm bảo đảm phản ánh đầy đủ các khoản chi phí hợp lý trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, qua đó bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Khê, Cẩm Bình và các xã, phường ven biển: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%; + Tại các địa bàn còn lại: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 50%. - Đối với loại hình biệt thự nghỉ dưỡng và cơ sở lưu trú du lịch khác: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 60%.” c) Trường hợp các xã, phường, thị trấn có thay đổi về đơn vị hành chính thì xác định tỷ lệ lấp đầy theo đơn vị hành chính mới sau khi được thay đổi. 2. Một số chỉ tiêu ước tính Chi phí phát triển a) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 12% nhân (x) với (Chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh + Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá). b) Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh gồm: - Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1,0% nhân (x) với tổng doanh thu trước thuế của dự án (trừ doanh thu hoạt động trông giữ xe); - Chi phí quản lý vận hành: Bằng 10% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt		2. Hiện nay quy định tại Quyết định số 25 chỉ mới đề cập quy định đối với trường hợp tại 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 đã quy định và chưa quy định cụ thể 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. Thực tiễn thẩm định phương án giá đất cho thấy nhiều dự án chỉ mới quy định một phần một trong các thông số đó mà chưa quy định đầy đủ toàn bộ các thông số cần thiết nêu trên để căn cứ xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, dẫn đến quá trình thực hiện còn nhiều ý kiến tranh luận, chưa thống nhất. Vì vậy cần bổ sung quy định “<i>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 quy định 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...</i>” để bảo đảm áp dụng thống nhất, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn tỉnh.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ; Bằng 5% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động trông giữ xe; Bằng 35% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng. c) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định 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 để ước tính chi phí phát triển của dự án. 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 cụ thể 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 kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với trường hợp dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất 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.		3. Tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25 quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với các nhóm loại hình dự án (trong trường hợp hồ sơ dự án đầu vào chưa quy định hoặc quy định nhưng không đầy đủ các thông số đầu vào phục vụ xác định giá đất theo phương pháp thặng dư), cụ thể: (1) Khu dân cư, Khu đô thị, Khu nhà ở phân lô, bán nền chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; (2) Khu dân cư, Khu đô thị, Khu nhà ở 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, có công năng sử dụng hỗn hợp (mục đích để ở, thương mại, dịch vụ); (3) Nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở cao tầng hỗn hợp (mục đích để ở, dịch vụ, thương mại); (4) đầu tư xây dựng hạ tầng Khu, cụm công nghiệp mà chưa quy định cụ thể đối với nhóm dự án kinh doanh sản thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng. Việc bổ sung quy định để bảo đảm có cơ sở áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh. Trên cơ sở một số dự án đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định, Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt như: khu đất cho Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ du lịch Vạn Chải thuê để sử dụng vào mục đích đất

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
		thương mại, dịch vụ tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, có diện tích sàn xây dựng 9.690m², thời gian xây dựng là 01 năm; Dự án Khu đô thị Thạch Quý phường Thành Sen) tỉnh Hà Tĩnh, đối với đất thương mại dịch vụ, diện tích sàn 12.155,2m², thời gian xây dựng 02 năm. Đối với các dự án có diện tích sàn xây dựng từ 30.000m² đến trên 100.000m² rất ít trên địa bàn tỉnh, do đó thời gian xây dựng tiến độ xây dựng đề xuất đảm bảo phù hợp với các dự án có quy mô thấp hơn. Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với nhóm dự án kinh doanh sàn thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng như Phụ lục 01 kèm theo Dự thảo Quyết định.
Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm: - Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ,	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	Tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP Chính phủ giao UBND cấp tỉnh quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố và cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch. Tại Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND mới quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nhưng chưa quy định mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố. Do đó trong quá trình áp dụng phương pháp so sánh để định giá đất còn tranh cãi, chưa thống nhất. Việc bổ

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của thửa đất, khu đất); - Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè), loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đường đất và kết cấu đường khác), số lượng mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường); - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định; - Diện tích, kích thước, hình thể, mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất; - 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); - Hiện trạng môi trường, an ninh: + Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; + Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực tốt hay không tốt. - Thời hạn sử dụng đất: Điều chỉnh theo thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án. Đối với đất ở, nhà ở, căn hộ chung cư (thời hạn sử dụng lâu dài): Không thực hiện việc điều chỉnh.	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: Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa Giá đất của từng thửa đất so sánh Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến	sung quy định mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh nhằm cụ thể hóa quy định tại khoản 6 Điều 4 và Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đồng thời tạo cơ sở áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh. Do đó việc sửa đổi, bổ sung Điều 3 theo hướng quy định cụ thể chi tiết các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh, mức chênh lệch tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nhằm cụ thể hóa đầy đủ nội dung được Chính phủ giao, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương. Việc đề xuất mức mức chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng dựa trên tình hình thực tiễn trên địa bàn tỉnh. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được xây dựng trên cơ sở tổng hợp kết quả khảo sát thị trường, tham khảo hồ sơ xác định giá đất đã được thẩm định, phê duyệt trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua, đồng thời tham khảo quy định của một số địa phương có điều kiện tương đồng (Quảng Trị, Thanh Hoá). (Chi tiết tại Phụ lục 02 và Phụ lục 03 kèm dự thảo Quyết định). Việc quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng, mức chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng nhằm hạn chế đánh giá cảm tính trong quá trình định giá đất, bảo đảm tính công khai, minh bạch và thống nhất khi áp dụng.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm: - Năng suất cây trồng, vật nuôi; - Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; - 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; - 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. c) 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 Quyết định 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. 2. Việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất theo từng dự án, khu vực cụ thể khảo sát, đề xuất cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá	đất so sánh giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá 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	

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN			THUYẾT MINH
đất xem xét, quyết định. Trong đó: a) Mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh không vượt quá 30%; trường hợp sử dụng thửa đất so sánh tại đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh khác thì mức độ chênh lệch giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh không vượt quá 40%; b) Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề rộng $\geq 3m$ thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 20% so với giá đất của thửa đất bám một mặt đường theo tuyến đường có giá cao. Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề trong đó bám một đường rộng $\geq 3m$ và một đường rộng $< 3m$ thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 10% so với giá đất theo mặt đường có giá cao; c) Đối với thửa đất bám một mặt đường và một mặt thoáng (đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ) hoặc bám 02 mặt đường (trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Quyết định này) thì điều chỉnh giá đất tăng 5% so với giá thửa đất bám đường ở cùng vị trí.	xác định cụ thể như sau:			
	Stt	Vị trí, đặc điểm đặc biệt của thửa đất, khu đất	Cách thức xác định giá 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	Bằng 110%		

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN			THUYẾT MINH
		tạo	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 $\geq 3m$	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 $\geq 3m$ và một đường $< 3m$	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,		

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN		THUYẾT MINH
		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		Phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15.

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
	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./.	Quy định để có cơ sở tổ chức thực hiện đối với các 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 chưa được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt.