

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 44/2014/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2014

NGHỊ ĐỊNH

QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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 quy định về giá đất.

Chương 1.

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định khung giá đất, bảng giá đất, định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Thừa đất trống là thừa đất mà tại thời điểm định giá không có nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Thu nhập ròng là thu nhập được xác định bằng cách lấy tổng thu nhập trừ đi tổng chi phí.

3. Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

Điều 4. Phương pháp định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.
2. Phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).
3. Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.
4. Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản.
5. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng 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.

Điều 5. Áp dụng phương pháp định giá đất

1. Yêu cầu về thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất:

a) Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất (sau đây gọi là giá đất thị trường) phải bảo đảm khách quan, trung thực.

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin thì có thể thu thập thông tin tại khu vực lân cận với khu vực có thửa đất cần định giá;

b) Khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin quy định tại Điểm a Khoản này tại khu vực định giá đất và tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đất.

2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

- a) Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất;
- d) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính;
- đ) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 18 của Nghị định này.

Chương 2.

XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH KHUNG GIÁ ĐẤT, BẢNG GIÁ ĐẤT, ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ VÀ TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Mục 1: XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH KHUNG GIÁ ĐẤT

Điều 6. Căn cứ xây dựng khung giá đất

Việc xây dựng khung giá đất phải căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 7. Nội dung khung giá đất

1. Quy định mức giá tối thiểu, tối đa đối với các loại đất sau đây:

a) Nhóm đất nông nghiệp:

- Khung giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
- Khung giá đất trồng cây lâu năm;
- Khung giá đất rừng sản xuất;
- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản;

- Khung giá đất làm muối.

b) Nhóm đất phi nông nghiệp:

- Khung giá đất ở tại nông thôn;

- Khung giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

- Khung giá đất ở tại đô thị;

- Khung giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

2. Khung giá đất được quy định theo các vùng kinh tế, loại đô thị sau đây:

a) Vùng kinh tế gồm: vùng Trung du và Miền núi phía Bắc, vùng Đồng bằng sông Hồng, vùng Bắc Trung bộ, vùng Duyên hải Nam Trung bộ, vùng Tây Nguyên, vùng Đông Nam bộ, vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

Việc quy định khung giá đất nông nghiệp; đất phi nông nghiệp tại nông thôn của mỗi vùng kinh tế được xác định theo 3 loại xã đồng bằng, trung du, miền núi.

b) Các loại đô thị gồm: Đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V.

Việc quy định khung giá đất phi nông nghiệp tại đô thị được xác định theo vùng kinh tế và loại đô thị.

3. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định bảng giá đất tại địa phương.

Điều 8. Trình tự, thủ tục xây dựng khung giá đất

1. Trình tự xây dựng khung giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định loại đất, vùng kinh tế, loại đô thị trong xây dựng khung giá đất;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện khung giá đất hiện hành;

d) Xây dựng khung giá đất và Tờ trình về việc ban hành khung giá đất;

đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo khung giá đất;

e) Thẩm định dự thảo khung giá đất;

g) Hoàn thiện khung giá đất trình Chính phủ ban hành.

2. Hồ sơ xây dựng khung giá đất trình Chính phủ ban hành bao gồm:

a) Tờ trình về việc ban hành khung giá đất;

b) Dự thảo khung giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng khung giá đất;

d) Văn bản thẩm định khung giá đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần. Bộ Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định khung giá đất.

Điều 9. Điều chỉnh khung giá đất

1. Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong khung giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất.

2. Nội dung điều chỉnh khung giá đất:

a) Điều chỉnh mức giá tối thiểu, tối đa của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong khung giá đất;

b) Điều chỉnh khung giá đất tại một vùng kinh tế hoặc một số vùng kinh tế hoặc tất cả các vùng kinh tế; tại một loại đô thị hoặc một số loại đô thị hoặc tất cả các loại đô thị.

3. Trình tự điều chỉnh khung giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định loại đất, vùng kinh tế, loại đô thị cần điều chỉnh khung giá đất;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện khung giá đất hiện hành;

d) Xây dựng khung giá đất điều chỉnh và Tờ trình về việc điều chỉnh khung giá đất;

- đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo khung giá đất điều chỉnh;
- e) Thẩm định dự thảo khung giá đất điều chỉnh;
- g) Hoàn thiện khung giá đất điều chỉnh trình Chính phủ ban hành.

4. Hồ sơ khung giá đất điều chỉnh trình Chính phủ ban hành bao gồm:

- a) Tờ trình về việc ban hành khung giá đất điều chỉnh;
- b) Dự thảo khung giá đất điều chỉnh;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng khung giá đất điều chỉnh;
- d) Văn bản thẩm định khung giá đất điều chỉnh.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Chính phủ ban hành khung giá đất điều chỉnh. Bộ Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định khung giá đất điều chỉnh.

Mục 2: XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 10. Căn cứ xây dựng bảng giá đất

Việc xây dựng bảng giá đất phải căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này, khung giá đất do Chính phủ quy định; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 11. Nội dung bảng giá đất

1. Quy định bảng giá đất đối với các loại đất sau đây:

- a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
- b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm;
- c) Bảng giá đất rừng sản xuất;
- d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;
- đ) Bảng giá đất làm muối;
- e) Bảng giá đất ở tại nông thôn;
- g) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

h) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

i) Bảng giá đất ở tại đô thị;

k) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

l) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

Ngoài các bảng giá đất quy định tại Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ban hành chi tiết bảng giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai phù hợp với thực tế tại địa phương.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí đất. Đối với địa phương đã có bản đồ địa chính và có điều kiện về nhân lực, kinh phí thì bảng giá đất được xây dựng đến từng thửa đất.

3. Quy định giá đất trong bảng giá đất:

a) Giá đất trong bảng giá đất quy định theo nguyên tắc đất thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá đất của loại đất đó theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này và phải phù hợp với khung giá đất.

Đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất; trường hợp quy định mức giá đất cao hơn 30% thì phải báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định.

Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 50% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất;

b) Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất và căn cứ phương pháp định giá đất để quy định mức giá đất;

c) Đối với các loại đất nông nghiệp khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

d) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh hoặc giá đất ở đối với đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

đ) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận quy định, quyết định để quy định mức giá đất.

4. Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

5. Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ để áp dụng trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 114 của Luật Đất đai.

Điều 12. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất

1. Trình tự xây dựng bảng giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Xác định loại đất, vị trí đất theo xã đồng bằng, trung du, miền núi và theo loại đô thị trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;
- d) Xây dựng bảng giá đất và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; xử lý giá đất trong bảng giá đất tại khu vực giáp ranh theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này;
- đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất;
- e) Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- g) Thẩm định dự thảo bảng giá đất;
- h) Trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất;
- i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất.

2. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có:

- a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- b) Dự thảo bảng giá đất;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

đ) Văn bản thẩm định bảng giá đất.

3. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

4. Việc thẩm định bảng giá đất do Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm các thành phần sau:

a) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); 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 tỉnh quyết định.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất tại địa phương định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Điều 13. Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi xây dựng bảng giá đất

1. Khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là khu vực giáp ranh) được quy định theo các loại đất sau:

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận mỗi tỉnh, thành phố tối đa 1.000 m;

b) Đối với đất phi nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận mỗi tỉnh, thành phố tối đa 500 m;

c) Đối với khu vực giáp ranh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng chủ yếu từ 100 m trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa giới của mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này. Trường hợp chiều rộng của sông, hồ, kênh chủ yếu trên 100 m thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhưng chênh lệch tối đa không quá 30%.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi dự thảo bảng giá đất của địa phương cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có đất giáp ranh; đăng dự thảo bảng giá đất trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp chênh lệch về mức giá đất tại khu vực giáp ranh trong dự thảo bảng giá đất vượt mức quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có đất giáp ranh phải chủ động thống nhất về mức giá đất tại khu vực giáp ranh.

Trường hợp không thống nhất được thì báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 9 của năm xây dựng bảng giá đất để giải quyết. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường không thống nhất được giá đất tại khu vực giáp ranh thì Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp để xử lý chênh lệch về mức giá đất tại khu vực giáp ranh trong quá trình xây dựng bảng giá đất.

Điều 14. Điều chỉnh bảng giá đất

1. Các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất:

- a) Khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự;
- b) Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.

2. Nội dung điều chỉnh bảng giá đất:

- a) Điều chỉnh giá của một loại đất hoặc một số loại đất hoặc tất cả các loại đất trong bảng giá đất;
- b) Điều chỉnh bảng giá đất tại một vị trí đất hoặc một số vị trí đất hoặc tất cả các vị trí đất.

3. Giá đất trong bảng giá đất điều chỉnh phải phù hợp với khung giá đất và quy định về mức chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại Khoản 2 Điều 13 của Nghị định này.

4. Trình tự điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Xác định loại đất, vị trí đất cần điều chỉnh trong bảng giá đất;
- b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;
- d) Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh;

- đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;
- e) Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- g) Thẩm định dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;
- h) Trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và báo cáo Hội đồng nhân dân tại kỳ họp gần nhất;
- i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất điều chỉnh.

5. Hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có:

- a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất điều chỉnh;
- b) Dự thảo bảng giá đất điều chỉnh;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh;
- d) Văn bản thẩm định bảng giá đất điều chỉnh.

6. Hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất trình Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương.

Mục 3: ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 15. Xác định giá đất cụ thể

1. Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của 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. 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.

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 của Nghị định này thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Xác định mục đích 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 phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- d) Thẩm định phương án giá đất;
- đ) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;
- e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

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

- a) Tờ trình về phương án giá đất;
- b) Dự thảo phương án giá đất;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- d) Văn bản thẩm định phương án giá đất.

3. Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau:

- a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;
- b) Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 tỉnh quyết định.

Điều 17. Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể

- 1. Căn cứ vào nhu cầu định giá đất cụ thể tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tổ chức thực hiện kế hoạch đã được phê duyệt.
- 2. Việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 18. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

- 1. Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương và bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể.

2. Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 5 Điều 4 của Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

b) Trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

3. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất.

4. Trách nhiệm xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất:

a) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính hướng dẫn việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều này.

Mục 4: TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 19. Nguyên tắc hoạt động tư vấn xác định giá đất

Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất khi thực hiện tư vấn xác định giá đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

1. Thực hiện đúng các nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, nội dung khi xây dựng khung giá đất, bảng giá đất và định giá đất cụ thể;

2. Độc lập, trung thực, khách quan;

3. Thực hiện nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều 116 của Luật Đất đai.

Điều 20. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất

1. Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản;
- b) Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

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 và phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự;
- b) Có phẩm chất đạo đức, liêm khiết, trung thực, khách quan;
- c) Có trình độ từ đại học trở lên chuyên ngành về quản lý đất đai, vật giá, thẩm định giá, địa chính, kinh doanh bất động sản, kinh tế bất động sản và các chuyên ngành khác liên quan đến định giá đất;
- d) Có thời gian công tác thực tế theo chuyên ngành đào tạo từ 36 tháng trở lên sau khi có bằng tốt nghiệp chuyên ngành quy định tại Điểm c Khoản này;
- đ) Có Thẻ thẩm định viên về giá được cấp theo quy định của pháp luật về giá hoặc có Chứng chỉ định giá bất động sản được cấp theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hoặc Chứng chỉ định giá đất.

Chương 3.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Trách nhiệm của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh khung giá đất trình Chính phủ ban hành;
- b) Hướng dẫn phương pháp định giá đất; việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể theo quy định; hoạt động tư vấn xác định giá đất; xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai; lập bản đồ giá đất;

c) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc áp dụng phương pháp định giá đất; áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể, đấu giá quyền sử dụng đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

d) Ban hành chương trình bồi dưỡng về pháp luật đất đai và định giá đất;

đ) Xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Thẩm định khung giá đất, khung giá đất điều chỉnh;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, ban hành bảng giá đất; quyết định giá đất cụ thể và đề xuất điều chỉnh khung giá đất; quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương; giải quyết các vướng mắc phát sinh về giá đất theo thẩm quyền;

c) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về giá đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất tại địa phương;

d) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất tại địa phương, lập bản đồ giá đất theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; công bố chỉ số biến động giá đất thị trường;

đ) Hàng năm, báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương.

4. Kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, thẩm định khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể; theo dõi, cập nhật giá đất tại địa phương, công bố chỉ số biến động giá đất thị trường; xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất và lập bản đồ giá đất được bố trí từ ngân sách nhà nước.

Điều 22. Xử lý một số vấn đề phát sinh sau khi Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quyết định thì được tiếp tục sử dụng để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đối với địa phương đã ký hợp đồng thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết; kết quả tư vấn giá đất được sử

dụng để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Bảng giá đất năm 2014 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Chương 4.

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; bãi bỏ nội dung về giá đất quy định tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

Điều 24. Trách nhiệm thi hành

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./.

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

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 Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b).M240

Nguyễn Tấn Dũng

