

QUY ĐỊNH

Ban hành quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng
(Kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6 /2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

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 theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

Trường hợp tại thời điểm cần định giá đất mà các thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất, khu đất so sánh chưa có giá đất quy định tại Bảng giá đất thì tổ chức thực hiện định giá đất áp dụng giá đất các đường có cùng mặt cắt, vị trí trong cùng khu vực để đề xuất.

Trường hợp các thửa đất, khu đất mà thời điểm định giá đất theo Luật Đất đai 2013 có quy định hệ số điều chỉnh giá đất thì việc điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất căn cứ theo giá đất quy định tại Bảng giá đất và Hệ số điều chỉnh giá đất.

Trường hợp sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo quy định trên mà các thửa đất, khu đất có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/đối diện trường học, bệnh viện, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm

thương mại, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ thì mức độ chênh lệch tối đa của yếu tố này là 10%.

Riêng đối với việc điều chỉnh yếu tố khác biệt về giá cho thuê mặt bằng thì tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 60%.

(Việc thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đã bao gồm việc điều chỉnh các yếu tố độ rộng đường và loại đường)

b) Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)

Thực hiện điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp để ước tính giá đất của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.

c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%.

- Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố hình thể thửa đất (hình vuông, hình chữ nhật, hình bình hành, hình thang, hình tam giác, hình chữ L, hình không định hình, tốp hậu, nở hậu...) là 20%.

d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ 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)

- Hệ số sử dụng đất:

+ Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất ≥ 7 lần, nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất tối đa là 3%. Mức độ chênh lệch giá đất theo hệ số sử dụng đất xác định theo quy tắc tam suất thuận: Nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch n lần thì mức độ chênh lệch giá đất (%) là $(n \text{ lần} \times 3\%)$: 1 lần.

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- Mật độ xây dựng: mức độ chênh lệch tối đa 10%.

đ) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

- Khu vực có tình trạng ngập úng cục bộ khi mưa lớn, nguy cơ sạt lở: mức độ chênh lệch tối đa là 10%;

- Khu vực có hệ thống điện ngầm so với khu vực có hệ thống điện nổi: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

g) Thời hạn sử dụng đất: mức độ chênh lệch của yếu tố này điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh (không phải đất ở).

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có thời hạn sử dụng lâu dài thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

- Các thửa đất, khu đất có đường đâm thẳng vào mặt tiền thửa đất, khu đất: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Các thửa đất, khu đất trong phạm vi bán kính 200m gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa (hoặc hình thành trên nền nghĩa địa), bãi rác, khu xử lý chất thải: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Các thửa đất, khu đất có mặt tiền hướng công viên: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Các lô đất có mặt tiền hướng sông, hướng biển: mức độ chênh lệch tối đa là 45%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức độ chênh lệch tối đa là 25%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm): mức độ chênh lệch tối đa là 50%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, gồm độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, điều kiện về địa hình

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường là 25%.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố về địa hình là 25%.

d) Thời hạn sử dụng đất: mức độ chênh lệch của yếu tố này điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh, 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.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: theo nguyên tắc quy định tại khoản 6, điều 4 của Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Điều 4. Các trường hợp khác

Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng giá đất để xác định mức tương đồng nhất định thửa đất, khu đất cần định giá đất theo phương pháp so sánh chưa được quy định tại Quyết định này 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.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XII; Chi cục trưởng Chi cục Thống kê thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các quận, huyện và các đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 3 Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi.