

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

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 5 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 I 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. Thửa đất trống là thửa 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 giả 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 II

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.