ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 133 /2026/QĐ-UBND	*Tây Ninh, ngày 10 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định về quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Long An về quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp Phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình, không áp dụng quy định tại quyết định này.

2. Trường hợp phương án giá đất chưa trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định tại quyết định này.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Giao Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- TT UBMTTQ VN tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- Các phòng, ban, trung tâm thuộc Văn phòng;
- Lưu: VT, Luan.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Lâm

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Các yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 133 /2026/QĐ-UBND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư cụ thể gồm: Thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; tỷ lệ (%) để xác định chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

2. Quy định 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN, TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

Mục 1

CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN

Điều 3. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh, sản phẩm, dịch vụ

Trường hợp trong các văn bản về 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 thời điểm bắt đầu bán hàng thì thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh, sản phẩm, dịch vụ được thực hiện như sau:

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn *(dự án nhà ở thấp tầng: nhà phố, liên kế, biệt thự)* được tính sau khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

2. Đối với dự án nhà ở cao tầng được tính từ năm thứ nhất của dự án.

3. Đối với các dự án kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ được tính sau khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp được tính sau khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Điều 4. Thời gian bán hàng

Trường hợp trong các văn bản về 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 thời gian bán hàng thì thời gian bán hàng được thực hiện như sau:

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn *(dự án nhà ở thấp tầng: nhà phố, liên kế, biệt thự)*

a) Dự án có quy mô dưới 10 ha: Thời gian bán hàng tối đa không quá 04 năm.

b) Dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 30 ha: Thời gian bán hàng 05 năm.

c) Dự án có quy mô từ 30 ha đến dưới 50 ha: Thời gian bán hàng 06 năm.

d) Dự án có quy mô từ 50 ha đến dưới 100 ha: Thời gian bán hàng 07 năm.

đ) Dự án có quy mô từ 100 ha đến dưới 200 ha: Thời gian bán hàng 08 năm.

e) Dự án có quy mô từ 200 ha trở lên: Thời gian bán hàng 09 năm.

2. Đối với dự án nhà ở cao tầng

a) Dự án có quy mô dưới 50.000 m² sàn xây dựng: Thời gian bán hàng tối đa không quá 02 năm.

b) Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m² sàn xây dựng: Thời gian bán hàng 03 năm.

c) Dự án có quy mô từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m² sàn xây dựng: Thời gian bán hàng 04 năm.

d) Dự án có quy mô từ 300.000 m² sàn xây dựng trở lên: Thời gian bán hàng 05 năm.

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

Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp

a) Dự án có quy mô dưới 50 ha: Thời gian bán hàng tối đa không quá 05 năm.

b) Dự án có quy mô từ 50 ha đến dưới 100 ha: Thời gian bán hàng 06 năm.

c) Dự án có quy mô từ 100 ha đến dưới 200 ha: Thời gian bán hàng 07 năm.

d) Dự án có quy mô từ 200 ha đến dưới 300 ha: Thời gian bán hàng 08 năm.

đ) Dự án có quy mô từ 300 ha đến dưới 500 ha: Thời gian bán hàng 09 năm.

e) Dự án có quy mô từ 500 ha trở lên: Thời gian bán hàng 10 năm.

Điều 5. Tỷ lệ bán hàng

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở cao tầng và dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp: Tỷ lệ bán hàng hằng năm căn cứ vào thời gian bán hàng nêu tại Điều 4 Quy định này được tính phân bổ đều cho các năm, trường hợp sau khi phân bổ mà còn số lẻ sẽ được cộng dồn cho năm đầu tiên dự án.

2. Đối với dự án kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ: Tỷ lệ bán hàng (tỷ lệ cho thuê) hằng năm được phân bổ theo từng năm cụ thể như sau:

a) Tất cả các phường trên địa bàn tỉnh và các xã: Dương Minh Châu, Thạnh Lợi, Bến Lức, Lương Hòa, Bình Đức, Mỹ Yên, Long Cang, Rạch Kiến, Mỹ Lệ, Tân Lân, Cần Đước, Long Hựu, Phước Lý, Mỹ Lộc, Cần Giuộc, Phước Vĩnh Tây, Tân Tập, An Ninh, Hiệp Hòa, Hậu Nghĩa, Hòa Khánh, Đức Lập, Mỹ Hạnh, Đức Hòa: Năm thứ 1: 60%, năm thứ 2: 70%, năm thứ 3: 80%, năm thứ 4 đến hết thời gian thực hiện dự án 90%.

b) Các xã còn lại: Năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, năm thứ 4 đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

3. Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn; dự án nhà ở cao tầng và dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp kết hợp mục đích văn phòng, thương mại dịch vụ thì tỷ lệ bán hàng (tỷ lệ cho thuê) của các mục đích kết hợp áp dụng tại khoản 2 của Điều này.

Điều 6. Tỷ lệ lấp đầy

1. Đối với các dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn *(dự án nhà ở thấp tầng: nhà phố, liên kế, biệt thự)*: 100%.

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

a) Dự án kinh doanh văn phòng cho thuê: 75% tổng diện tích sàn xây dựng.

b) Dự án thương mại, dịch vụ: 70% tổng diện tích sàn xây dựng.

3. Đối với dự án nhà ở cao tầng: 75% tổng diện tích sàn xây dựng.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp: 100%.

5. Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở cao tầng và dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp kết hợp mục đích kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy của các mục đích kết hợp áp dụng tại khoản 2 của Điều này.

Mục 2

CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Điều 7. Thời gian xây dựng

Trường hợp trong các văn bản về 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 thời gian xây dựng thì thời gian xây dựng được thực hiện như sau:

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn *(dự án nhà ở thấp tầng: nhà phố, liên kế, biệt thự)*

a) Dự án có quy mô dưới 10 ha: Thời gian xây dựng tối đa không quá 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 30 ha: Thời gian xây dựng 02 năm.

c) Dự án có quy mô từ 30 ha đến dưới 50 ha: Thời gian xây dựng 03 năm.

d) Dự án có quy mô từ 50 ha đến dưới 100 ha: Thời gian xây dựng 04 năm.

đ) Dự án có quy mô từ 100 ha đến dưới 200 ha: Thời gian xây dựng 05 năm.

e) Dự án có quy mô từ 200 ha trở lên: Thời gian xây dựng 06 năm.

2. Đối với dự án nhà ở cao tầng, dự án kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ

a) Dự án có quy mô dưới 50.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 02 năm.

b) Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 03 năm.

c) Dự án có quy mô từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 04 năm.

d) Dự án có quy mô từ 300.000 m² sàn xây dựng trở lên: Thời gian xây dựng 05 năm.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp

a) Dự án có quy mô dưới 50 ha: thời gian xây dựng tối đa không quá 02 năm.

b) Dự án có quy mô từ 50 ha đến dưới 100 ha: Thời gian xây dựng 03 năm.

c) Dự án có quy mô từ 100 ha đến dưới 200 ha: Thời gian xây dựng 04 năm.

d) Dự án có quy mô từ 200 ha đến dưới 300 ha: Thời gian xây dựng 05 năm.

đ) Dự án có quy mô từ 300 ha đến dưới 500 ha: Thời gian xây dựng 06 năm.

e) Dự án có quy mô từ 500 ha trở lên: Thời gian xây dựng 07 năm.

Điều 8. Tiến độ xây dựng

Trường hợp trong các văn bản về 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 tiến độ xây dựng thì tiến độ xây dựng được thực hiện như sau:

Tiến độ xây dựng hàng năm căn cứ vào thời gian xây dựng nêu tại Điều 7 Quy định này được tính phân bổ đều cho các năm, trường hợp sau khi phân bổ mà còn số lẻ sẽ được cộng dồn cho năm đầu tiên dự án.

Điều 9. Tỷ lệ (%) để xác định chi phí kinh doanh

1. Tỷ lệ (%) chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: 5%.

2. Tỷ lệ (%) chi phí quản lý vận hành: 10%.

Điều 10. Tỷ lệ (%) để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

Tỷ lệ (%) để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: 15%.

Chương III
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

Điều 11. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Mức độ chênh lệch không quá 25%.

2. Điều kiện giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường

a) Độ rộng mặt đường

Mức độ chênh lệch không quá 10%.

b) Kết cấu mặt đường

Mức độ chênh lệch không quá 5%.

c) Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất tiếp giáp 01 mặt đường giao thông so với thửa đất, khu đất tiếp giáp từ 02 mặt đường giao thông trở lên có cùng kết cấu mặt đường không quá 10%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Mức độ chênh lệch không quá 5%.

4. Diện tích, kích thước, hình thể

a) Mức độ chênh lệch không quá 15%.

b) Các yếu tố quy định tại điểm a khoản này không áp dụng trong phương pháp thặng dư khi áp dụng xác định giá đất cụ thể đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, nhà ở thương mại, Khu công nghiệp và Cụm công nghiệp; trừ trường hợp điều chỉnh mức độ chênh lệch giữa đất ở xây nhà ở liên kế và biệt thự theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

5. Thời hạn sử dụng đất

a) Đối với đất sử dụng có thời hạn: Căn cứ thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án cùng mục đích sử dụng đất để điều chỉnh mức chênh lệch giữa thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá theo công thức:

$$\text{Đơn giá của tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá} = \frac{\text{Giá đất của tài sản so sánh}}{\text{Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh}} \times \text{Thời gian sử dụng đất còn lại của tài sản định giá}$$

b) Đối với đất sử dụng có thời hạn lâu dài *(đất ở, căn hộ bán)*: Không thực hiện điều chỉnh.

6. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

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)* mức độ chênh lệch không quá 5%.

7. Hiện trạng môi trường, an ninh

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực ô nhiễm môi trường so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực môi trường tốt không quá 05%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực an ninh không tốt so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực an ninh tốt không quá 05%.

8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương

a) Thửa đất, khu đất có đường hoặc hẻm đâm thẳng thì mức độ chênh lệch không quá 05%.

b) Thửa đất, khu đất gần khu vực nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt, công trình xử lý chất thải sinh hoạt, miếu, am, có bán kính 50 m thì mức độ chênh lệch không quá 05%.

c) Thửa đất, khu đất vị trí tiếp giáp đường giao thông có tên trong Bảng giá đất có hình dáng nở hậu (phần diện tích cuối đất lớn hơn 10% so với phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường) thì mức độ chênh lệch không quá 05%.

d) Thửa đất, khu đất vị trí tiếp giáp đường giao thông có tên trong Bảng giá đất có hình dáng tóp hậu (phần diện tích cuối đất nhỏ hơn 10% so với phần diện tích tiếp giáp mặt tiền đường) thì mức độ chênh lệch không quá 05%

Điều 12. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi

Mức độ chênh lệch năng suất cây trồng, vật nuôi không quá 10%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Quy định này.

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

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Quy định này.

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

Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Quy định này.

5. 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

Thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 11 của Quy định này.

Điều 13. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất điều chỉnh theo cách thức được quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 *(được sửa đổi tại điểm đ khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15tháng 8 năm 2025)* của Chính phủ.

Tổ chức thực hiện định giá đất thực hiện khảo sát, chứng minh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt quy định tại Điều 11 và Điều 12 Quy định này.

2. Trường hợp 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 chưa được quy định tại Quy 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 cụ thể xem xét, quyết định.

3. Trường hợp thửa đất, khu đất phi nông nghiệp hoặc nông nghiệp có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được quy định tại Điều 11 và Điều 12 Quy định này thì tổng mức độ chênh lệch tối đa không quá 50%./.