

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Phú Thọ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025, được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 tại Tờ trình số 678/TTr-SNN&MT ngày 03 tháng 6 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 6 năm 2026. Quyết định này thay thế Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ ban hành quy định một số nội dung khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành quy định một số chỉ tiêu cụ thể làm căn cứ xác định giá đất cụ thể của các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Bãi bỏ các Quyết định số 1557/QĐ-UBND

ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc Quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư, thu nhập làm căn cứ xác định giá đất cụ thể của các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt một số chỉ tiêu trong việc xác định giá cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất các dự án trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt một số chỉ tiêu trong việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất các dự án trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, thủ trưởng các Ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Các Sở, Ban, ngành;
- UBND các xã, phường;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Công báo tỉnh;
- CV: NCTH;
- Lưu: VT, NN7(PMD).

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



Phan Trọng Tấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Thọ
(Kèm theo Quyết định số 25 /2026/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2026
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể một số nội dung khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng được giao thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, gồm:

1. Điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ đối với quy định tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng.

2. Điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ đối với quy định tỷ lệ phần trăm 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, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

3. Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ đối với quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa 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 cụ thể.

2. Tổ chức 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

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CỤ THỂ ĐỂ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ

(Quy định cụ thể điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP)

Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy

Tỷ lệ lấp đầy căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong 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 của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ước tính doanh thu phát triển của dự án. 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 tỷ lệ lấp đầy thì tỷ lệ lấp đầy sau khi hoàn thành xây dựng công trình được xác định như sau:

1. Đối với trường hợp cho thuê đất, thuê sản xây dựng sử dụng vào mục đích thương mại, văn phòng, kho xưởng (ngoài khu, cụm công nghiệp) và kinh doanh dịch vụ giáo dục, y tế, thể thao, trồng giữ xe:

- a) Tỷ lệ lấp đầy năm thứ nhất là 60 phần trăm.
- b) Tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 70 phần trăm.
- c) Tỷ lệ lấp đầy từ năm thứ ba là 80 phần trăm.

2) Đối với trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và các loại hình lưu trú khác có tính chất tương tự:

- a) Tỷ lệ lấp đầy năm thứ nhất là 50 phần trăm.
- b) Tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 60 phần trăm.
- c) Tỷ lệ lấp đầy từ năm thứ ba là 70 phần trăm.

3) Đối với trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích công nghiệp: Tỷ lệ lấp đầy được xác định theo tỷ lệ bán hàng.

4) Đối với trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích khác: Căn cứ vào số liệu điều tra, khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Điều 4. Tỷ lệ phần trăm để xác định chi phí kinh doanh

1. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được tính bằng 1,2 phần trăm doanh thu trước thuế chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá của dự án.

2. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với dự án cho thuê sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, sàn thương mại, giáo dục, y tế: chi phí vận hành tính bằng 10 phần trăm doanh thu hàng năm.

b) Đối với dự án khu du lịch, bất động sản nghỉ dưỡng; loại hình kinh doanh khách sạn, căn hộ du lịch và các loại hình lưu trú khác có tính chất tương tự:

Tiêu chuẩn 4 sao trở lên: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 45 phần trăm doanh thu hàng năm;

Tiêu chuẩn từ 3 sao trở xuống 35 phần trăm.

c) Đối với loại hình kinh doanh dịch vụ thể thao, sân golf: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 50 phần trăm doanh thu hàng năm.

d) Đối với loại hình kinh doanh bãi đỗ xe, dịch vụ tầng hầm, nhà xưởng, kho bãi: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 5 phần trăm doanh thu hàng năm.

đ) Đối với các dự án khác mang tính chất đặc thù ngành, nghề thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất tỷ lệ chi phí quản lý vận hành trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đề Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, cho ý kiến trước khi trình cấp có thẩm quyền quyết định.

Điều 5. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng 14 phần trăm nhân với tổng chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Điều 6. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

1. Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong 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 của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án.

2. 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 các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì được xác định theo Bảng 1, Bảng 2, Bảng 3, Bảng 4 cho từng loại hình dự án như sau:

Bảng 1. Áp dụng đối với dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu nhà ở

Diện tích khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (phần trăm)				Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (phần trăm)			
		Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4			Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4
Dưới 10 ha	2 năm	50	50			Năm thứ 2	2 năm	50	50		
Từ 10 ha đến dưới 20 ha	3 năm	40	40	20		Năm thứ 2	3 năm	40	40	20	
Từ 20 ha trở lên	4 năm	40	30	20	10	Năm thứ 2	4 năm	40	30	20	10

Bảng 2: Áp dụng đối với dự án xây dựng công trình cao tầng (chung cư, văn phòng, thương mại, khách sạn, căn hộ lưu trú...)

Diện tích sàn xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (phần trăm)					Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (phần trăm)				
		Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4	Năm thứ 5			Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4	Năm thứ 5
Dưới 20.000 m ²	2 năm	50	50				Năm thứ 2	2 năm	50	50			
Từ 20.000 m ² đến dưới 50.000 m ²	3 năm	40	30	30			Năm thứ 2	3 năm	40	30	30		
Từ 50.000 m ² đến dưới 100.000 m ²	4 năm	40	30	20	10		Năm thứ 2	4 năm	40	30	20	10	
Từ 100.000 m ² trở lên	5 năm	30	30	20	10	10	Năm thứ 2	5 năm	30	30	20	10	10

Bảng 3. Áp dụng đối với dự án xây dựng công trình thấp tầng (thương mại, văn phòng, sản xuất, khách sạn, căn hộ lưu trú...)

Diện tích khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (phần trăm)				Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (phần trăm)			
		Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4			Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4
Từ dưới 10 ha	2 năm	50	50			Năm thứ 2	2 năm	50	50		
Từ 10 ha đến dưới 50 ha	3 năm	40	30	30		Năm thứ 2	3 năm	40	30	30	
Từ 50 ha trở lên	4 năm	30	30	20	20	Năm thứ 2	4 năm	30	30	20	20

Bảng 4. Áp dụng đối với dự án Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp

Diện tích khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (phần trăm)				Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (phần trăm)			
		Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4			Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4
Dưới 30 ha	1 năm	100				Năm thứ 2	1 năm	100			
Từ 30 ha đến dưới 75 ha	2 năm	50	50			Năm thứ 2	2 năm	50	50		
Từ 75 ha đến dưới 150 ha	3 năm	35	35	30		Năm thứ 2	3 năm	35	35	30	
Trên 150 ha	4 năm	40	30	20	10	Năm thứ 2	4 năm	40	30	20	10

Đối với các dự án hỗn hợp, căn cứ phạm vi, ranh giới, tính chất của các công trình xây dựng trong dự án để xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng theo quy định các Bảng 1, Bảng 2, Bảng 3, Bảng 4 làm cơ sở xác định doanh thu và chi phí phát triển của dự án. Trường hợp dự án hoặc một phần của dự án có doanh thu phát triển được xác định từ việc cho thuê hàng năm, thời điểm bắt đầu cho thuê được xác định tại thời điểm sau khi Hoàn thành xây dựng (dự án không phải xây dựng công trình, thời điểm bắt đầu cho thuê được xác định tại thời điểm quyết định cho thuê đất) và tỷ lệ lấp đầy được xác định theo Điều 3 Quy định này.

Đối với loại hình dự án chưa được quy định tại các Bảng 1, Bảng 2, Bảng 3, Bảng 4 tổ chức thực hiện xác định giá đất đề xuất thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng để thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thẩm định.

Mục 2

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA, CÁCH THỨC ĐIỀU CHỈNH (Quy định cụ thể theo khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP)

Điều 7. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp

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

Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30 phần trăm.

b) Điều kiện về giao thông

- Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

- Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án khu đất, thửa đất. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

- Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

Đối với trường hợp ước tính giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở riêng lẻ: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí về mặt cắt đường nội bộ (nếu có) tiếp giáp của thửa đất theo quy hoạch được phê duyệt. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

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

- Diện tích, hình thể của thửa đất (đối với trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích của thửa đất đại diện được xác định theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm.

- Kích thước mặt tiền, chiều sâu của thửa đất (đối với trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì kích thước mặt tiền, chiều sâu của thửa đất đại diện được xác định theo kích thước bình quân của các thửa đất là tài sản định giá). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm (không điều chỉnh đối với các thửa đất ở có chiều sâu nhỏ hơn hoặc bằng 20 mét).

Trường hợp ước tính giá chuyển nhượng căn hộ chung cư; giá thuê căn hộ cao tầng; giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng nằm trong tòa nhà hỗn hợp: Thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ,

diện tích sàn cho thuê (đối với tài sản định giá lấy theo diện tích bình quân). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm.

d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm.

- Số tầng cao công trình, tầng hầm. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

đ) Thời hạn sử dụng đất

- Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện Dự án, mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

- Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): Không điều chỉnh chênh lệch.

e) Điều kiện cung cấp nước, cung cấp điện: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

g) Hiện trạng môi trường an ninh: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương, khác biệt về chi phí dự án mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

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

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh không quá 20 phần trăm.

c) 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. Mức điều chỉnh không quá 20 phần trăm.

d) 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. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 25 phần trăm.

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương: Căn cứ tình hình thực tế, 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 thẩm định. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20 phần trăm.

Điều 8. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (*tăng lên hoặc giảm xuống*) 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 cụ thể thẩm định.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

1. 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, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo Luật Đất đai năm 2024 đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực mà phương án giá đất cụ thể chưa được phê duyệt thì thực hiện như sau:

Đối với địa bàn tỉnh Phú Thọ cũ và tỉnh Hòa Bình, căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ và Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình đã ban hành để xác định giá đất cụ thể cho các dự án.

Đối với địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc, căn cứ Quyết định này làm cơ sở xác định giá đất cụ thể cho các dự án.

2. Đối với trường hợp 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, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng từ thời điểm Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo Quyết định này.

Điều 10. Trách nhiệm các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị

1. Các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Thuế tỉnh Phú Thọ và các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai áp dụng các quy định trong tổ chức thực hiện xác định giá đất theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ của mình 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. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Thuế tỉnh Phú Thọ, Thống kê tỉnh Phú Thọ, Ngân hàng Nhà nước Khu vực 4, Ủy ban nhân dân cấp xã khu vực dự án, các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm trực tiếp hoặc chỉ đạo đơn vị trực thuộc cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng hoặc tổ chức tư vấn xác định giá đất theo đúng quy định pháp luật.

3. 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; sử dụng tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Quy định này đảm bảo tính chính xác, trung thực, khách quan. Trong quá trình triển khai, nếu phát sinh các yếu tố có tác động trực tiếp đến kết quả định giá thì báo cáo, đề xuất bằng văn bản gửi cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để xem xét đề xuất cơ quan có thẩm quyền quyết định, đảm bảo kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

4. 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 tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi./.