

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15
được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số
43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của
Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

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 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi
hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi
Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ;

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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi
tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số
470/TTr-STNMT ngày 25/11/2025 và kết quả biểu quyết của các thành viên
UBND thành phố bằng Phiếu lấy ý kiến tại phần mềm lấy ý kiến thành viên
UBND thành phố và tại Công văn số 5313/VP-KT ngày 09/12/2025 của Văn
phòng UBND thành phố.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định các yếu tố ảnh hưởng
đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định các yếu tố ảnh hưởng
đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

2. Thay thế Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về 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 Quảng Nam.

Điều 3. Quy định chuyển tiếp

Đối với các phương án giá đất cụ thể đã được Đơn vị tư vấn triển khai thực hiện và đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh phương án giá đất thì tiếp tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể đối với dự án theo quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Nội vụ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng; Trưởng Thống kê thành phố Đà Nẵng; Chánh Thanh tra thành phố; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai thành phố; Trưởng Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng; Chủ tịch UBND các xã, phường, đặc khu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hồ Kỳ Minh

QUY ĐỊNH

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 92 /2025/QĐ-UBND ngày 20 /12 /2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)*

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. 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, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

2. Quy định này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau:

a) Đối với các Dự án đã có Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của cấp có thẩm quyền, nhưng có thông báo kết luận của Ủy ban kiểm tra Trung ương, kết luận của cơ quan Thanh tra, kiểm tra mà phải xác định lại các phương án giá đất cụ thể.

b) Đối với các Dự án đã được Đơn vị tư vấn triển khai thực hiện và ban hành dự thảo Chứng thư; Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể hoặc đã trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.

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.

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

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

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 căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định giá đất.

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 vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất không thực hiện điều chỉnh được theo giá đất quy định tại Bảng giá đất thì các thửa đất đối diện hoặc trong phạm vi bán kính 200m gần trường học, cơ sở y tế, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, công viên, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ, khu vực sầm uất; đối với đất khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, cụm công nghiệp, khu thương mại tự do xem xét đến kết nối giao thông, các trục đường giao thông chính, vị trí gần cảng biển, cảng hàng không, đường lên cao tốc, đường Quốc lộ; khoảng cách không bị giới hạn bởi địa giới hành chính cấp xã, trong địa bàn hành chính cấp tỉnh thì yếu tố vị trí, địa điểm được điều chỉnh như sau:

- Đối với địa bàn 15 xã, phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Hòa Khánh, Hải Vân, Liên Chiểu, Cẩm Lệ, Hòa Xuân, Hòa Vang, Hòa Tiến, Bà Nà: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Đối với 79 xã, phường, đặc khu còn lại trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: mức độ chênh lệch tối đa đối với: các phường là 20%, các xã, đặc khu là 30%.

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: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%, cụ thể:

Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1;

Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;

Vị trí đất có ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;

Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;

Vị trí đất tại góc bo cong (có hai mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư) được nhân thêm hệ số 1,05;

Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.

Diện tích đất áp dụng các hệ số nêu trên chỉ tính trong khu vực chiều ngang 25m và chiều sâu 25m tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong. Đối với các thửa đất có 03 mặt tiền trở lên mà có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong.

- Trường hợp các thửa đất, khu đất không thực hiện điều chỉnh được theo giá đất quy định tại Bảng giá đất thì độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) áp dụng tỷ lệ điều chỉnh 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, nếu có dải phân cách thì mức độ chênh lệch tối đa cho dải phân cách là 5%.

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: mức độ chênh lệch tối đa 10%, cụ thể: chiều sâu thửa đất được xác định đối với các thửa đất từ 25m trở xuống ($\leq 25m$) thì nhân hệ số $k=1,0$; các thửa đất có chiều sâu trên 25m đến 50m (từ $>25m$ đến $\leq 50m$), nhân hệ số $k = 0,80$; các thửa đất từ trên 50m đến 100m (từ $>50m$ đến $\leq 100m$), nhân hệ số $k = 0,70$; các thửa đất từ trên 100m ($>100m$), nhân hệ số $k = 0,60$.

- 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 nhưng mức độ chênh lệch tối đa cho một lần chênh lệch không quá 3%.

- 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 cho mỗi yếu tố 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 tiếp giáp, đối diện miếu, đền; các thửa đất, khu đất trong phạm vi bán kính 100m gần miếu đền và trong phạm vi bán kính 200m gần nghĩa trang, nghĩa địa: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Các thửa đất, khu đất hình thành trên nền nghĩa địa: mức độ chênh lệch tối đa là 5%.

Giao UBND các xã, phường, đặc khu có văn bản xác nhận nguồn gốc và diện tích các thửa đất, khu đất được hình thành trên đất nghĩa địa, kèm theo hồ sơ chứng minh.

- 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, bao gồm:

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.

đ) 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 gồm: hệ thống tưới tiêu, môi trường nước và các yếu tố khác; quy mô sử dụng, mục đích sử dụng đất, việc sử dụng đất theo mùa vụ, sự gắn bó với nghề nông truyền thống của địa phương, tập quán canh tác, giá trị văn hóa của đất đai trong cộng đồng; mức độ chênh lệch tối đa 5%.

3. Đối với các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa 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 xem xét, quyết định, theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

4. 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm đ khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

Điều 4. 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, Xây dựng, Công Thương, Nội vụ, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng; Trưởng Thông kê thành phố Đà Nẵng; Chánh Thanh tra thành phố; Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam; Trưởng Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng; Chủ tịch UBND các xã, phường, đặc khu; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các xã, phường, đặc khu 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, trường hợp phát sinh vướng mắc có liên quan, 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./.