

Số: 12 /2025/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 14 tháng 3 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh 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 Bình Dương

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 178/TTr-SNNMT ngày 13 tháng 3 năm 2025 và Báo cáo thẩm định số 45/BC-STP ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Sở Tư pháp.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh 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 Bình Dương; cụ thể như sau:

1. Bổ sung điểm e khoản 2 Điều 1 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND như sau:

“e) Sử dụng thông tin, số liệu để ước tính tổng doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất như sau:

Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, chi phí phát triển được căn cứ theo thông tin, số liệu của quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công; các hồ sơ, tài liệu, văn bản được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt phản ánh đầy đủ thông tin, tính chất, mục tiêu của khu đất/dự án cần định giá tính đến thời điểm Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

Trong trường hợp các hồ sơ, tài liệu, văn bản được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt không thể hiện thông tin cụ thể để tính toán thì Tổ chức thực hiện định giá đất tính toán theo thông tin, số liệu của dự án cần định giá do Chủ đầu tư cung cấp; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu đã cung cấp.”

2. Bổ sung Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND như sau:

“5. Về xác định mức biến động của giá chuyển nhượng: Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì Tổ chức thực hiện định giá đất nêu rõ việc không thu thập được số liệu trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn tỉnh Bình Dương để xác định mức biến động của giá chuyển nhượng.”

3. Bổ sung Khoản 6 Điều 1 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND như sau:

“6. Về việc khảo sát, thu thập, lựa chọn thông tin trong các phương pháp định giá đất:

a) Việc thu thập thông tin tài sản so sánh được thực hiện theo thứ tự ưu tiên được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp không tìm được tài sản so sánh phù hợp nguyên tắc thị trường thì Tổ chức thực hiện định giá đất nêu rõ việc không thu thập được tài sản so sánh trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và tiến hành thu thập, điều tra, khảo sát các giao dịch phù hợp theo nguyên tắc thị trường.

b) Trường hợp không tìm đủ 03 tài sản so sánh tương đồng nhất định, có thuần một mục đích sử dụng, cùng vị trí với tài sản cần định giá thì Tổ chức thực hiện định giá đất nêu rõ trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và thực hiện như sau:

- Trường hợp không tìm được tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng:

+ Đối với tài sản cần định giá là đất ở, được lựa chọn tài sản so sánh có mục đích sử dụng hỗn hợp (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp) sau đó điều chỉnh về giá đất ở trước khi phân tích, tính toán (trong phương pháp so sánh);

+ Giữa nhóm đất nông nghiệp và nhóm đất phi nông nghiệp (có cùng vị trí, khu vực, tuyến đường), được điều chỉnh từ giá đất của loại đất này (đã xác định) sang giá đất của loại đất khác theo chênh lệch tỷ lệ phần trăm của cặp tài sản chứng cứ thị trường;

+ Trong cùng nhóm đất nông nghiệp hoặc nhóm đất phi nông nghiệp, giữa các loại đất (có cùng vị trí, khu vực, tuyến đường), được điều chỉnh từ giá đất của loại đất này (đã xác định) sang giá đất của loại đất khác theo chênh lệch tỷ lệ phần trăm của giá đất trong Bảng giá đất.

- Trường hợp không tìm được tài sản so sánh có cùng vị trí, được điều chỉnh từ giá đất của vị trí này (đã xác định) sang giá đất của vị trí khác (có cùng mục đích sử dụng, khu vực, tuyến đường) theo chênh lệch tỷ lệ phần trăm của giá đất trong Bảng giá đất.”

4. Sửa đổi đoạn cuối khoản 1 Mục I Phụ lục I, khoản 1 Mục I Phụ lục II, khoản 1 Mục I Phụ lục III, khoản 1 Mục I Phụ lục IV, khoản 1 Mục I Phụ lục V kèm theo Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND như sau:

“Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng đã được Bộ Xây dựng ký công bố trước thời điểm định giá đất và Chỉ số giá xây dựng của tháng liền kề (trường hợp chưa có Chỉ số giá xây dựng của tháng liền kề thì lấy chỉ số giá của quý liền kề) trước thời điểm định giá đất được Sở Xây dựng công bố.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, khoản 4 Điều 2 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND như sau:

“3. Trong quá trình triển khai thực hiện, căn cứ tình hình thực tiễn của địa phương hoặc văn bản quy phạm pháp luật cấp trên có điều chỉnh, bổ sung, Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát quy định này để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

4. Các nội dung khác không được quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan.”

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 17 tháng 3 năm 2025.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá các cấp, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Công thương, Chi cục Thuế khu vực XVI, Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương, Chủ tịch Ủy ban

nhân dân các huyện, thành phố, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan  
chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Bộ: TC, TNMT;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB & QLXLVPHC);
- TT .TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT;
- Như Điều 3;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Cơ sở DLQG về pháp luật (Sở Tư pháp);
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- LĐVP, CV, TH, HCTC;
- Lưu: VT. ✓

