

Số: 67/2025/QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 24 tháng 6 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**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 để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*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 khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 287/TTr-SNNMT ngày 12 tháng 5 năm 2025;*

*Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định 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 để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này 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 để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Tổ chức 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. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

1. Đối với thửa đất, khu đất là đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp

Căn cứ vào 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, thửa đất, khu đất): mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 15%.

b) Điều kiện giao thông của thửa đất, khu đất

Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của dự án, thửa đất, khu đất: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 10%.

Kết cấu mặt đường (đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác): mức độ chênh lệch tối đa của yếu tố kết cấu mặt đường giữa thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá không quá 15%.

Số mặt đường (đường chính có tên trong bảng giá đất) tiếp giáp của dự án, thửa đất, khu đất so sánh với dự án, thửa đất, khu đất cần định giá: tiếp giáp 02 mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%, trường hợp tiếp giáp 03 mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 15%.

Đối với trường hợp ước tính giá chuyển nhượng 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 độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

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

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 lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 10%.

Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất (kích thước bình quân trong trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể): mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

Trường hợp ước tính giá chuyển nhượng căn hộ chung cư; giá cho 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 độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 10%.

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

Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

Số tầng cao công trình, tầng hầm: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

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 độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh của thửa đất, khu đất

Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

g) Thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện Dự án: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

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

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương bao gồm: lợi thế

kinh doanh; danh lam thắng cảnh; đền, chùa, miếu mạo; làng nghề truyền thống: mức độ chênh lệch tối đa không quá 5%.

**2. Đối với thửa đất, khu đất là đất nông nghiệp**

a) Mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá về năng suất cây trồng, vật nuôi là không quá 20%.

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 giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 20%.

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 độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 20%.

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 độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 20%.

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 như tưới tiêu, thổ nhưỡng, nguồn nước: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 20%.

**Điều 4. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

Để điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức điều chỉnh từng yếu tố tại Điều 3 của Quyết định này, tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn, thực hiện đề xuất mức điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng đối với 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 xem xét, quyết định.

Trường hợp cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Quyết định này còn thiếu hoặc chưa quy định 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.

Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

### **Điều 5. Hiệu lực thi hành và xử lý chuyển tiếp**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 07 tháng 7 năm 2025.
2. Đối với trường hợp phương án giá đất đã trình Chủ tịch 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình.

### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
2. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 6 (th/h);
- Các Bộ: TC, XD, NN&MT;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra Văn bản);
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các đoàn thể;
- Sở Tư pháp (kiểm tra văn bản);
- Báo Bà Rịa – Vũng Tàu; Đài PT-TH tỉnh;
- TTr. HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Website tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Lưu: VT, SNNMT (02)

(3)

dauul

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



**Nguyễn Công Vinh**