

Số: /2024/QĐ-UBND

Hà Giang, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; 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 trên địa bàn tỉnh Hà Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; 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 trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các cơ quan nhà nước thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh.

b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, kinh doanh để thuê văn phòng và các loại hình dịch vụ khác: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.

b) Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 20%/năm cho đến khi đạt 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì 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 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 đủ các chỉ tiêu về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì thực hiện như sau:

a) Đối với dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất như sau:

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 10ha	Từ năm thứ 2	2 năm	60-40
Từ 10ha đến 20ha	Từ năm thứ 2	3 năm	40-30-30
Từ trên 20ha đến 50ha	Từ năm thứ 2	3 năm	30-30-40
Từ trên 50ha đến 100ha	Từ năm thứ 2	4 năm	30-30-20-20
Từ trên 100ha	Giao cho tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ		

	vào quy mô và tình hình thực tế để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.
--	---

b) Đối với dự án xây dựng nhà chung cư với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích để ở kết hợp sử dụng hỗn hợp:

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng		Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
	Chung cư	TMDV		
Dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 2	3 năm	20-50-30
Từ 50.000 m ² đến 100.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 3	3 năm	30-30-40
Từ trên 100.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 3	4 năm	20-30-30-20
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 4	5 năm	20-20-25-20-15

c) Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 50ha	Từ năm thứ nhất	2 năm	50-50
Từ trên 50ha đến 200ha	Từ năm thứ 2	4 năm	30-30-20-20
Trên 200ha	Từ năm thứ 2	4 năm	20-30-30-20

d) Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất và các loại hình dịch vụ khác:

Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu cho thuê
Dưới 20.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất
Từ 20.000 m ² đến 50.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất
Từ trên 50.000 m ² đến 100.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất
Từ trên 100.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất

3. Trường hợp dự án tại khoản 1, khoản 2 Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện theo khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP), trong đó thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển được tính theo diện tích từng quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 3. 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 để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí kinh doanh tính bằng 1% doanh thu áp dụng cho dự án: Sản phẩm kinh doanh là quyền sử dụng đất được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền, xây dựng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, bán căn hộ ở chung cư; sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất có hạ tầng thu một lần cho cả thời gian thuê thuộc dự án khu, cụm công nghiệp;

b) Chi phí kinh doanh (trong đó chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% doanh thu; chi phí quản lý vận hành bằng 30% doanh thu) áp dụng cho dự án: sản phẩm kinh doanh là thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

2. Tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

a) Đối với các dự án thực hiện tại các phường thuộc thành phố Hà Giang: được tính bằng tỷ lệ 15% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá;

b) Đối với các dự án thực hiện tại các khu vực còn lại: được tính bằng tỷ lệ 20% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Trường hợp dự án tại điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện xác định chi phí theo khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, trong đó thời gian xây dựng (m), tiến độ xây dựng, 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 được tính theo quy mô diện tích theo từng Quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Thời gian xây dựng (m), tiến độ xây dựng

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án thì áp dụng như sau:

a) Dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề

Đối với dự án phân lô bán nền, không xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô sử dụng đất dưới 10ha: m = 01 năm; quy mô sử dụng đất từ 10ha đến dưới 20ha: m = 02 năm; quy mô sử dụng đất từ 20ha đến dưới 30ha: m = 03 năm; quy mô sử dụng đất từ 30ha đến dưới 40ha: m = 04 năm; quy mô sử dụng đất từ 40ha trở lên: m = 05 năm.

Đối với dự án có xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô sử dụng đất dưới 10ha: m = 02 năm; quy mô sử dụng đất từ 10ha đến dưới 20 ha: m = 03 năm; quy mô sử dụng đất từ 20ha đến dưới 30ha: m = 04 năm; quy mô sử dụng đất từ 30ha đến dưới 40ha: m = 05 năm; quy mô sử dụng đất từ 40ha trở lên: m = 06 năm.

Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các năm xây dựng.

b) Đối với dự án xây dựng nhà chung cư với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích để ở kết hợp sử dụng hỗn hợp; dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất:

Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô diện tích sàn xây dựng của công trình. Đối với dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 20.000 m²: m = 01 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 20.000 m² đến dưới 70.000 m²: m = 02 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 70.000 m² đến dưới 150.000 m²: m = 03 năm; dự

án có diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến 300.000 m²: m = 04 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng trên 300.000 m²: m = 05 năm.

Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các năm xây dựng.

c) Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất:

Thời gian xây dựng đối với dự án có quy mô dưới 75ha: m = 02 năm; quy mô từ 75ha đến dưới 100 ha: m = 03 năm; quy mô từ 100ha đến dưới 150ha: m = 04 năm; quy mô từ trên 150ha đến 200ha: m = 05 năm; quy mô trên 200ha: m = 06 năm.

Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các năm xây dựng.

Điều 4. 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 để xác định mức tương đồng nhất định của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. 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, bao gồm:

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

Khoảng cách gần nhất đến tài sản so sánh: Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, trường học, công viên, khu vui chơi giải trí, chợ, bệnh viện (huyện, thành phố hoặc xã, phường, thị trấn). Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 60%.

b) Điều kiện về giao thông:

Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường: tiêu chí hình thành bao gồm: loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, ngõ). Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 50%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng):

Khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

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

Diện tích thửa đất, khu đất; mặt tiền thửa đất, khu đất; chiều sâu thửa đất, khu đất; hình thể thửa đất, khu đất. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.

đ) 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 (nếu có): tiêu chí hình thành bao gồm: hệ số sử dụng đất; mật độ xây dựng; tỷ lệ giữa diện tích sàn sử dụng tầng nổi và sàn sử dụng tầng hầm. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; nằm trong khu dân cư đông đúc hay thưa thớt; tình trạng an ninh khu vực. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

g) Thời hạn sử dụng đất:

Thời gian còn lại thực hiện Dự án; đất sử dụng lâu dài hay đất có thời hạn. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

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:

Gần khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch; Đền Chùa; Nghĩa trang, nghĩa địa; yếu tố địa hình, địa chất. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.

2. 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, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện canh tác, tưới tiêu, thổ nhưỡng. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 50%.

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 tỷ lệ điều chỉnh 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 tỷ lệ điều chỉnh 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: gần khu di tích lịch sử, văn hóa, đền, chùa, nghĩa trang, nghĩa địa. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.

3. 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 này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất cần 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.

Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa tài sản cần định giá và tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác 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; Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa tài sản cần định giá và tài sản so sánh không quá 50%. 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.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục thuế; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc và các đoàn thể tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Đài PTTH tỉnh Hà Giang; Báo Hà Giang;
- Trung tâm Thông tin - Công báo;
- Công thông tin - Điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH.

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

Hoàng Gia Long