

Số: /2025/QĐ-UBND

Bạc Liêu, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển để áp dụng trong phương pháp thặng dư 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 Bạc Liêu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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 tại Tờ trình số 383/TTr-STNMT ngày 30 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể các yếu tố hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; các yếu tố ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất và 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 quy định tại 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức có chức năng 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. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển

1. Nguyên tắc chung

a) Trường hợp tại văn bản 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 có xác định 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 theo 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, theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

b) Trường hợp chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì áp dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ

a) Đối với dự án nhà ở liền kề, biệt thự

- Dự án có quy mô dưới 10ha: Từ năm thứ 1 của dự án.
- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Từ năm thứ 2 của dự án.
- Dự án có quy mô trên 50ha: Từ năm thứ 2 của dự án.

b) Đối với dự án nhà ở cao tầng

- Dự án có quy mô dưới 10ha: Từ năm thứ 1 của dự án.
- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Từ năm thứ 2 của dự án.
- Dự án có quy mô trên 50ha: Từ năm thứ 3 của dự án.

c) Đối với dự án sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

- Dự án có quy mô dưới 10ha: Từ năm thứ 2 của dự án.
- Dự án có quy mô từ 10ha trở lên: Từ năm thứ 3 của dự án.

d) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ của dự án được xác định theo quy định tại điểm a, b và c khoản 2 Điều này được tính từ ngày Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy (*tính trên diện tích kinh doanh*)

a) Đối với dự án nhà ở liền kề, biệt thự

- Dự án có quy mô dưới 10ha: Thời gian bán hàng trong 02 năm; tỷ lệ bán hàng dự kiến (so với tổng diện tích kinh doanh): Năm thứ 1: 30-40%; năm thứ 2: Phần còn lại.

- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Thời gian bán hàng trong 03 năm; tỷ lệ bán hàng (so với tổng diện tích kinh doanh): Năm thứ 1: 30-40%; năm thứ 2: 30-40%; năm thứ 3: Phần còn lại.

- Dự án có quy mô trên 50ha: Thời gian bán hàng trong 04 năm; tỷ lệ bán hàng (so với tổng diện tích kinh doanh): Năm thứ 1: 15-20%; năm thứ 2: 15-20%; năm thứ 3: 20-30%; năm thứ 4: Phần còn lại.

b) Đối với dự án nhà ở cao tầng

- Dự án có quy mô dưới 10ha: Thời gian bán hàng trong 03 năm; tỷ lệ bán hàng (so với tổng diện tích kinh doanh): Năm thứ 1: 20-25%; năm thứ 2: 40-50%; năm thứ 3: Phần còn lại.

- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Thời gian bán hàng trong 04 năm; tỷ lệ bán hàng (so với tổng diện tích kinh doanh): Năm thứ 1: 20-25%; năm thứ 2: 20-25%; năm thứ 3: 20-25%; năm thứ 4: Phần còn lại.

- Dự án có quy mô trên 50ha: Thời gian bán hàng trong 05 năm; tỷ lệ bán hàng (so với tổng diện tích kinh doanh): Năm thứ 1: 15-20%; năm thứ 2: 15-20%; năm thứ 3: 15-20%; năm thứ 4: 15-20%; năm thứ 5: Phần còn lại.

c) Đối với dự án sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

- Dự án quy mô dưới 10ha: Tỷ lệ lấp đầy: Năm thứ 1: 70-80%; năm thứ 2: 80-90%; năm thứ 3 và các năm tiếp theo đến hết thời gian thuê đất là 100%.

- Dự án có quy mô từ 10ha trở lên: Tỷ lệ lấp đầy: Năm thứ 1: 60-70%; năm thứ 2: 70-80%; năm thứ 3: 80-90% và các năm tiếp theo đến hết thời gian thuê đất là 95%.

d) Thời gian bán hàng của dự án được xác định theo quy định tại điểm a, b và c khoản 3 Điều này được tính từ thời điểm bắt đầu bán.

4. Đối với dự án sử dụng đất nông nghiệp: Các yếu tố hình thành doanh thu quy định tại Điều này, do tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư có cùng mục đích sử dụng đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể.

5. Đối với dự án hỗn hợp (gồm đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) thì áp dụng tính doanh thu cho từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

6. Doanh thu bán hàng được xác định vào cuối mỗi năm bán hàng.

Điều 4. Quy định các yếu tố ước tính chi phí phát triển

1. Nguyên tắc chung

a) Trường hợp tại văn bản 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 có xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đã được xác định theo 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 chi phí phát triển của dự án, tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

b) Trường hợp chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì áp dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Thời gian xây dựng

a) Đối với dự án nhà ở liền kề, biệt thự

- Dự án có quy mô dưới 10 ha: Trong 01 năm.
- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Trong 02 năm.
- Dự án có quy mô từ trên 50ha: Trong 03 năm.

b) Đối với dự án nhà ở cao tầng

- Dự án có quy mô dưới 10 ha: Trong 02 năm.
- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Trong 03 năm.
- Dự án có quy mô từ trên 50ha: Trong 04 năm.

c) Đối với dự án sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

- Dự án có quy mô dưới 10 ha: Trong 01 năm.
- Dự án có quy mô từ 10ha trở lên: Trong 02 năm.

d) Thời gian xây dựng của dự án được xác định theo quy định tại điểm a, b và c khoản 2 Điều này được tính từ ngày Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

3. Tiến độ xây dựng

a) Đối với dự án nhà ở liền kề, biệt thự

- Dự án có quy mô dưới 10 ha: 100% trong 01 năm.
- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Năm thứ 1: 40-50%; năm thứ 2: 50-60%.
- Dự án có quy mô từ trên 50ha: Năm thứ 1: 25-30%; năm thứ 2: 25-30%; năm thứ 3: 40-50%.

b) Đối với dự án nhà ở cao tầng

- Dự án có quy mô dưới 10ha: Năm thứ 1: 40-50%; năm thứ 2: 50-60%.
- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: Năm thứ 1: 25-30%; năm thứ 2: 25-30%; năm thứ 3: 40-50%.
- Dự án có quy mô từ trên 50ha: Năm thứ 1: 20-25%; năm thứ 2: 20-25%. năm thứ 3: 40-50%.

c) Đối với dự án sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

- Dự án có quy mô dưới 10 ha: 100% trong 01 năm.

- Dự án có quy mô từ 10ha trở lên: Năm thứ 1: 50-60%; năm thứ 2: 40-50%.

d) Tiến độ xây dựng của dự án được xác định theo quy định tại điểm a, b và c khoản 3 Điều này được tính từ thời gian bắt đầu xây dựng.

4. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:

- Dự án có quy mô dưới 10ha: bằng 2% doanh thu.

- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: bằng 1,5% doanh thu.

- Dự án từ trên 50ha: bằng 1% doanh thu.

5. Chi phí quản lý vận hành:

a) Dự án sử dụng đất ở

- Dự án có quy mô dưới 10ha: bằng 6% doanh thu.

- Dự án có quy mô từ 10ha đến 50ha: bằng 8% doanh thu.

- Dự án từ trên 50ha: bằng 10% doanh thu.

b) Dự án sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

- Dự án có quy mô dưới 10ha: bằng 5% doanh thu.

- Dự án có quy mô từ 10ha trở lên: bằng 7% doanh thu.

6. 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 tỷ lệ 13% nhân (x) với tổng chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

7. Đối với dự án hỗn hợp (gồm đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) thì áp dụng tính chi phí cho từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

8. Đối với dự án sử dụng đất nông nghiệp: Các yếu tố ước tính chi phí phát triển quy định tại Điều này, do tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư có cùng mục đích sử dụng đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể.

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

a) Tỷ lệ điều chỉnh bằng tỷ lệ giữa giá đất được quy định tại bảng giá đất của thửa đất, khu đất định giá với thửa đất, khu đất so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất định giá; điều chỉnh tỷ lệ tăng lên hoặc giảm xuống, với mức điều chỉnh không quá 30%.

b) Cách thức điều chỉnh: Trường hợp thửa đất, khu đất so sánh có khoảng cách đến trung tâm hành chính, chợ, trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện gần hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm xuống; trường hợp thửa đất, khu đất so sánh có khoảng cách đến trung tâm hành chính, chợ, trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện xa hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lên.

2. Điều kiện về giao thông

a) Độ rộng mặt đường (bao gồm cả vỉa hè):

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 25%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Độ rộng mặt đường chênh lệch dưới 02m thì không điều chỉnh.

Độ rộng mặt đường chênh lệch từ trên 02m đến 05m thì điều chỉnh 5%.

Độ rộng mặt đường chênh lệch từ trên 5m đến 10m thì điều chỉnh 10%.

Độ rộng chênh lệch từ 10m trở lên điều chỉnh 20%.

b) Về kết cấu mặt đường (*lấy kết cấu mặt đường chuẩn là đường nhựa bằng 100%*):

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Kết cấu mặt đường là đường nhựa thì không điều chỉnh.

Kết cấu mặt đường là đường đan, bê tông thì điều chỉnh 15%.

Kết cấu mặt đường là đường đất thì điều chỉnh 30%.

c) Về tiếp giáp mặt tiền đường (*lấy chuẩn là tiếp giáp 01 mặt tiền đường bằng 100%*):

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Tiếp giáp 02 mặt tiền đường thì điều chỉnh 20%.

Tiếp giáp 03 mặt tiền đường thì điều chỉnh 25%.

Tiếp giáp trên 03 mặt tiền đường thì điều chỉnh 30%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

a) Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 10%.

b) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Điều kiện về cấp nước ổn định (*khu vực có nước sinh hoạt*) thì không điều chỉnh.

Điều kiện về cấp nước chưa ổn định (*khu vực chưa có nước sinh hoạt*) thì điều chỉnh 10%.

Điều kiện về thoát nước ổn định (*không bị ngập úng khi mưa lớn*) thì không điều chỉnh.

Điều kiện về thoát nước chưa ổn định (*bị ngập úng khi mưa lớn*) thì điều chỉnh 10%.

Điều kiện về cấp điện ổn định (*khu vực có điện sinh hoạt*) thì không điều chỉnh.

Điều kiện về cấp điện chưa ổn định (*khu vực chưa có điện sinh hoạt, người dân tự còn sử dụng điện chung từ các tuyến đường lân cận*) thì điều chỉnh 10%.

4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

a) Diện tích

- Đối với diện tích trong phạm vi tiếp giáp mặt tiền đường hoặc mặt tiền kênh thủy lợi hoặc mương lộ có tiếp giáp đường giao thông (*mức chênh lệch trong phạm vi tiếp giáp là không quá 450m²*):

+ Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

+ Cách thức điều chỉnh: Trường diện tích trong phạm vi tiếp giáp mặt tiền đường hoặc mặt tiền kênh thủy lợi hoặc mương lộ có tiếp giáp đường giao thông của thửa đất, khu đất so sánh lớn hơn thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm xuống; trường hợp diện tích trong phạm vi tiếp giáp mặt tiền đường hoặc mặt tiền kênh thủy lợi hoặc mương lộ có tiếp giáp đường giao thông của thửa đất, khu đất so sánh nhỏ hơn thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lên và tỷ lệ điều chỉnh theo mức chênh lệch sau:

Diện tích chênh lệch dưới 50m² thì không điều chỉnh.

Diện tích chênh lệch từ 50m² đến dưới 100m², điều chỉnh 10%.

Diện tích chênh lệch từ 100m² đến 200m², điều chỉnh 15%;.

Diện tích chênh lệch từ trên 200m² điều chỉnh 30%.

- Đối với diện tích trong phạm vi các vị trí còn lại thì tùy vào tính chất, đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

b) Về độ rộng mặt tiền (*mức chênh lệch không quá 20m*)

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá

Độ rộng mặt tiền chênh lệch từ dưới 02m thì không điều chỉnh.

Độ rộng mặt tiền chênh lệch từ trên 02m đến 10m thì điều chỉnh 10%.

Độ rộng mặt tiền chênh lệch từ trên 11m đến 20m thì điều chỉnh 20%.

c) Về chiều sâu (*tính theo phạm vi vị trí 1, 2, 3, 4 và vị trí tối thiểu; mức chênh lệch theo phạm vi vị trí 1, 2, 3, 4 và vị trí tối thiểu là không quá 100m*)

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá

Chiều sâu chênh lệch từ dưới 30m thì không điều chỉnh.

Chiều sâu chênh lệch từ trên 30m đến 100m thì cứ 10m điều chỉnh 4%.

d) Về hình thể (*lấy hình thể chuẩn là thửa đất vuông vắn bằng 100%*)

Không tương đồng về hình thể (*thửa đất không vuông vắn; nhiều góc, cạnh*): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh là 10%.

5. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng gồm hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Cách thức điều chỉnh: Trường hợp hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng của thửa đất, khu đất so sánh lớn hơn thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm xuống; trường hợp hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng của thửa đất, khu đất so sánh nhỏ hơn thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lên, với mức điều chỉnh không quá 15%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống, với mức điều chỉnh không quá 15%; trong đó:

a) Các thửa đất, khu đất có khoảng cách ngoài phạm vi bán kính 1.000m so với khu vực gồm khu công nghiệp; điểm tập kết, xử lý, trung chuyển chất thải, rác thải; lò hỏa táng; nghĩa trang, nghĩa địa thì không điều chỉnh.

b) Các thửa đất, khu đất có khoảng cách trong phạm vi bán kính 1.000m so với khu vực gồm khu công nghiệp; điểm tập kết, xử lý, trung chuyển chất thải, rác thải; lò hỏa táng; nghĩa trang, nghĩa địa thì điều chỉnh 15%.

c) Đảm bảo về an ninh trật tự thì không điều chỉnh.

d) An ninh trật tự chưa tốt thì điều chỉnh 15%.

7. Thời hạn sử dụng đất

a) Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

b) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau: Thời hạn sử dụng đất chênh lệch dưới 10 năm thì không điều chỉnh; thời hạn sử dụng đất chênh lệch từ 10 năm trở lên thì cứ 10 năm điều chỉnh 4%.

8. 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

Ngoài các yếu tố quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều này, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất yếu tố khác 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 (nếu có); trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể.

Điều 6. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi (*lấy chuẩn là năng suất, sản lượng tốt bằng 100%*).

a) Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

b) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Năng suất, sản lượng tốt thì không điều chỉnh.

Năng suất, sản lượng trung bình thì điều chỉnh 10%.

Năng suất, sản lượng kém thì điều chỉnh 20%.

2. Vị trí đặc điểm của thửa đất, khu đất

a) Tỷ lệ điều chỉnh bằng tỷ lệ giữa giá đất được quy định trong bảng giá đất của thửa đất, khu đất định giá với thửa đất, khu đất so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất định giá; điều chỉnh tỷ lệ tăng lên hoặc giảm xuống, với mức điều chỉnh không quá 30%.

b) Cách thức điều chỉnh: Trường hợp thửa đất, khu đất so sánh có khoảng cách đến nơi sản xuất tiêu thụ gần hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm xuống; trường hợp thửa đất, khu đất so sánh có khoảng cách đến nơi sản xuất tiêu thụ xa hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lên.

3. Về điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm

a) Độ rộng mặt đường (bao gồm cả vỉa hè):

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 25%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Độ rộng mặt đường chênh lệch dưới 02m thì không điều chỉnh.

Độ rộng mặt đường chênh lệch từ trên 02m đến 05m thì điều chỉnh 5%.

Độ rộng mặt đường chênh lệch từ 05m đến 10m thì điều chỉnh 10%.

Độ rộng chênh lệch từ 10m trở lên thì điều chỉnh 20%.

b) Về kết cấu mặt đường (*lấy kết cấu mặt đường chuẩn là đường nhựa bằng 100%*):

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Kết cấu mặt đường là đường nhựa thì không điều chỉnh.

Kết cấu mặt đường là đường đan, bê tông thì điều chỉnh 15%.

Kết cấu mặt đường là đường đất thì điều chỉnh 30%.

c) Về cấp đường, cấp kênh:

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Cùng cấp đường, cấp kênh thì không điều chỉnh.

Không cùng cấp đường, cấp kênh thì cứ chênh lệch nhau một cấp thì điều

chính 10%.

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

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 30%.

- Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau: Thời hạn sử dụng đất chênh lệch dưới 10 năm thì không điều chỉnh; thời hạn sử dụng đất chênh lệch từ 10 năm trở lên thì cứ 10 năm điều chỉnh 4%.

4. 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.

Ngoài các yếu tố quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của Điều này, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất yếu tố khác 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 (nếu có); trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Quyết định này và các quy định khác có liên quan khi tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân các cấp 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 theo quy định.

3. Cơ quan thống kê, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn có trách nhiệm phối hợp cung cấp thông tin phổ biến liên quan đến năng suất, sản lượng cây trồng, vật nuôi để làm cơ sở đánh giá năng suất, sản lượng (*tốt, trung bình, kém*) khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá. Đồng thời, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn có trách nhiệm phối hợp xác định cấp kênh, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

4. Sở Giao thông vận tải có trách nhiệm phối hợp xác định cấp đường, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã tại nơi có thửa đất, khu đất cần định giá có trách nhiệm phối hợp xác định tình hình an ninh trật tự tại khu vực và các thông tin tài liệu liên quan đến công tác định giá đất thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

6. Tổ chức 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 các phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

7. Trong quá trình thực hiện, khi Chính phủ, Bộ, Ngành Trung ương có văn bản điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế các văn bản có liên quan đến các nội dung quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ, Bộ, Ngành Trung ương; đồng thời, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, Ban, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định cho phù hợp quy định. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc, các Sở, Ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 27 tháng 01 năm 2025.

2. Quy định chuyển tiếp

a) Đối với trường hợp phương án giá đất đã lập và trình Hội đồng thẩm định giá đất để thẩm định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Hội đồng thẩm định giá đất tiếp tục thẩm định theo phương án đã trình; không áp dụng quy định tại Quyết định này.

b) Đối với trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất theo phương án đã trình, không áp dụng quy định tại Quyết định này.

Điều 9. Trách nhiệm thi hành

Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Trung tâm CB-TH (đăng Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh);
- Lưu: VT, Đạ (QĐ 06).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Thiều