

Số: /2024/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số tiêu chí khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định 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 trên địa bàn tỉnh Yên Bái

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; 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; 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 449/TTr-STNMT ngày 13 tháng 12 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số tiêu chí khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định 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 trên địa bàn tỉnh Yên Bái theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6, điểm đ khoản 3 Điều 6 và 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, người có thẩm quyền cấp chủ trương đầu tư; 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 cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

### **Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy**

1. Đối với các dự án kinh doanh cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ, thuê kho xưởng, bến bãi, dịch vụ trông giữ xe, đất trồng

a) Tại địa bàn các phường, xã thuộc thành phố Yên Bái, các phường thuộc thị xã Nghĩa Lộ và thị trấn thuộc các huyện: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 60%, tăng đều mỗi năm 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 95% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án;

b) Tại địa bàn các xã còn lại: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, tăng đều mỗi năm 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh

a) Tại địa bàn các phường, xã thuộc thành phố Yên Bái, các phường thuộc thị xã Nghĩa Lộ và thị trấn thuộc các huyện: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, tăng đều mỗi năm 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án;

b) Tại địa bàn các xã còn lại: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, tăng đều mỗi năm 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 85% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án.

3. Đối với các dự án thuộc khoản 1 và khoản 2 nằm trên cả 02 địa bàn quy định tại điểm a và điểm b khoản 1, khoản 2 Điều này thì tỷ lệ lấp đầy được tính theo địa bàn có diện tích thực hiện dự án lớn hơn.

### **Điều 4. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**

1. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng nhà liền kề, nhà biệt thự thực hiện xây thô toàn bộ theo Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền theo Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

3. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng nhà liền kề, nhà biệt thự được thực hiện xây thô một phần và được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền theo Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định này.

4. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh theo Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

5. Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng 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, chi phí 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 thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này và các phụ lục I, II, III, IV ban hành kèm theo Quyết định này.

6. Trường hợp chi phí xây dựng các công trình trên đất đối với các dự án phải xây thô mà lớn hơn doanh thu của các công trình trên đất sau khi chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất thì doanh thu của các công trình trên đất sau khi chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá được xác định bằng chi phí xây dựng các công trình trên đất.

#### **Điều 5. Chi phí kinh doanh**

##### 1. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 0,5% trên doanh thu trước thuế đã quy về thời điểm hiện tại của dự án.

##### 2. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng và các loại hình dịch vụ thương mại khác chi phí quản lý vận hành tính bằng 10% doanh thu hằng năm;

b) Đối với loại hình trông giữ xe, kho xưởng chi phí quản lý vận hành tính bằng 5% doanh thu hằng năm;

c) Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng chi phí quản lý vận hành tính bằng 35% doanh thu hằng năm.

#### **Điều 6. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư**

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 13% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

#### **Điều 7. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp**

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

Khoảng cách đến một trong các địa điểm (có quy mô lớn nhất, trung tâm nhất) như: Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể thao, du lịch, công viên, quảng trường, khu vui chơi giải trí công cộng của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá mức độ chênh lệch tối đa 20%.

2. Điều kiện về giao thông
  - a) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) mức độ chênh lệch tối đa 10%;
  - b) Kết cấu mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 5%;
  - c) Số mặt đường tiếp giáp: Tiếp giáp hai mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 8%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên mức độ chênh lệch tối đa 10%.
3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện
  - a) Khu vực cấp nước, cấp điện mức độ chênh lệch tối đa 5%;
  - b) Tình trạng ngập úng khi mưa mức độ chênh lệch tối đa 5%.
4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất
  - a) Diện tích, hình thể của thửa đất mức độ chênh lệch tối đa 10%;
  - b) Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất mức độ chênh lệch tối đa 10%.
5. 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) mức độ chênh lệch tối đa 10%.
6. Hiện trạng môi trường, an ninh là bị ảnh hưởng bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước mức độ chênh lệch tối đa 10%.
7. Thời hạn sử dụng đất mức độ chênh lệch tối đa 5%.
8. Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất cần định giá
  - a) Thửa đất có đường giao thông hướng thẳng vào mặt tiền thửa đất, mức điều chỉnh tối đa 10%;
  - b) Thửa đất tiếp giáp hoặc có mặt tiền hướng ra khu nghĩa trang, nghĩa địa, miếu, am, nhà tang lễ kể cả khu cây xanh trong khuôn viên các công trình này, mức điều chỉnh tối đa 10%;
  - c) Thửa đất tiếp giáp hoặc có mặt tiền hướng ra khu cây xanh hoặc khu công viên hoặc mặt nước có đường dạo trừ khu cây xanh quy định tại điểm b khoản này, mức điều chỉnh tối đa 10%;
  - d) Thửa đất cần định giá tiếp giáp với đất hành lang kỹ thuật mức điều chỉnh tăng tối đa 5%.
  - đ) Các yếu tố khác: Mức điều chỉnh tối đa 5%.

**Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp**

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi mức độ chênh lệch tối đa 20%.
2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất là khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm mức độ chênh lệch tối đa 20%.
3. 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 20%.

4. 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 20%.

5. 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 mức độ chênh lệch tối đa 20%.

### **Điều 9. Điều khoản thi hành**

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

2. Quy định chuyển tiếp

Đối với hồ sơ xác định giá đất cụ thể đã có thông báo thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thực hiện trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, không xác định lại giá đất theo các tiêu chí và yếu tố theo Quyết định này.

### **Điều 10. Trách nhiệm thi hành**

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

#### ***Nơi nhận:***

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục KTVB QPPL- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBND MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 10;
- Sở Tư pháp (Tự kiểm tra văn bản);
- Công TTĐT tỉnh, Công báo tỉnh, Báo Yên Bái;
- Lưu: VT, TNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Anh**

**Phụ lục I**

**TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN XÂY DỰNG,  
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ  
THỰC HIỆN XÂY THÔ TOÀN BỘ**

*( Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày .... tháng..... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)*

STT	Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
			Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô			
01	Dưới 05 ha	02 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Từ năm thứ ba	02 năm	Năm thứ ba 50% Năm thứ tư 50%
02	Từ 05 ha đến dưới 10 ha	03 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Năm thứ nhất 35% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 30%	Từ năm thứ tư	03 năm	Năm thứ tư 40% Năm thứ năm 40% Năm thứ sáu 20%
03	Từ 10 ha trở lên	04 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 20% Năm thứ tư 20%	Từ năm thứ năm	04 năm	Năm thứ năm 30% Năm thứ sáu 30% Năm thứ bảy 20% Năm thứ tám 20%

**Phụ lục II****TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ LIÊN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN***(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày .... tháng..... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)*

<b>STT</b>	<b>Quy mô dự án</b>	<b>Thời gian xây dựng</b>	<b>Tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật (% lần lượt theo từng năm)</b>	<b>Thời điểm bắt đầu bán hàng</b>	<b>Thời gian bán hàng</b>	<b>Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)</b>
01	Dưới 05 ha	01 năm	Năm thứ nhất 100%	Từ năm thứ hai	02 năm	Năm thứ hai 50% Năm thứ ba 50%
02	Từ 05 ha đến dưới 10 ha	02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Từ năm thứ ba	03 năm	Năm thứ ba 40% Năm thứ tư 40% Năm thứ năm 20%
03	Từ 10 ha trở lên	02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Từ năm thứ ba	04 năm	Năm thứ ba 30% Năm thứ tư 30% Năm thứ năm 20% Năm thứ sáu 20%

**Phụ lục III**

**TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ THỰC HIỆN XÂY THÔ MỘT PHẦN VÀ ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày .... tháng..... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng		Thời gian bán hàng		Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô	Đất nền	Nhà và đất	Đất nền	Nhà và đất	Đất nền	Nhà và đất
Dưới 05 ha	01 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 100%	Từ năm thứ hai	Từ năm thứ hai	02 năm	02 năm	Năm thứ hai 50% Năm thứ ba 50%	Năm thứ hai 50% Năm thứ ba 50%
Từ 05 ha đến dưới 10 ha	02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Từ năm thứ ba	Từ năm thứ ba	03 năm	03 năm	Năm thứ ba 40% Năm thứ tư 40% Năm thứ năm 20%	Năm thứ ba 40% Năm thứ tư 40% Năm thứ năm 20%
Từ 10 ha trở lên	02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Từ năm thứ ba	Từ năm thứ ba	04 năm	04 năm	Năm thứ ba 30% Năm thứ tư 30% Năm thứ năm 20% Năm thứ sáu 20%	Năm thứ ba 30% Năm thứ tư 30% Năm thứ năm 20% Năm thứ sáu 20%

**Phụ lục IV****TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG, CƠ SỞ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH CÔNG CỘNG CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH***(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày .... tháng..... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)*

STT	Quy mô diện tích sàn xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng (cho thuê)
			Hạ tầng kỹ thuật	Công trình trên đất	
01	Dưới 10.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	02 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Từ năm thứ ba
02	Từ 10.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng trở lên	03 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Năm thứ nhất 35% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 30%	Từ năm thứ tư