ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, 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.

2. Quy định này không áp dụng đối với 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 đã xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

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 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. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Đối với khu đất thực hiện khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn

a) Thời gian bán hàng (n)

- Đối với dự án phân lô bán nền, không xây dựng nhà ở:

+ Quy mô sử dụng đất dưới 20ha: n = 02 năm;

+ Quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên: n = 03 năm.

- Đối với dự án có xây dựng nhà ở (bao gồm dự án phân lô bán nền, có xây dựng nhà ở một phần):

+ Quy mô sử dụng đất dưới 20ha: n = 02 năm;

+ Quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên: n = 04 năm.

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Sau thời gian hoàn thành xây dựng của dự án.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: Được phân bổ đều trong các năm bán hàng (được phép làm tròn số).

2. 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

a) Thời gian bán hàng (n)

Đối với dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư:

- Diện tích dưới 20.000m^2: n = 02 năm;

- Diện tích từ 20.000m^2 trở lên: n = 04 năm.

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Sau thời gian hoàn thành xây dựng của dự án (xác định vào thời điểm đầu năm).

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: Được phân bổ đều trong các năm bán hàng (được phép làm tròn số).

3. Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ; 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

a) Thời gian bán hàng (n) được tính bằng thời hạn cho thuê đất (N) trừ số năm xây dựng công trình (m).

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được tính từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng công trình.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy được quy định như sau:

- Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu:

+ Địa bàn các phường trên địa bàn tỉnh bắt đầu phát sinh doanh thu là 70%;

+ Địa bàn các thị trấn trên địa bàn tỉnh bắt đầu phát sinh doanh thu là 60%;

+ Địa bàn các khu vực còn lại trên địa bàn tỉnh bắt đầu phát sinh doanh thu là 50%.

- Tỷ lệ lấp đầy: Tăng 10%/năm đối với các dự án trên địa bàn tỉnh, cho đến khi đạt mức tối đa 100% thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

4. Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất

a) Áp dụng đối với sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng

- Thời gian bán hàng (n) thực hiện theo quy mô diện tích cho thuê đất của dự án.

+ Dự án có quy mô dưới 75ha: n = 02 năm;

+ Dự án có quy mô từ 75ha trở lên: n = 04 năm.

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Sau thời gian hoàn thành xây dựng của dự án.

- Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: Phân bổ đều trong các năm bán hàng (được phép làm tròn số).

b) Áp dụng cho trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao

Thời gian bán hàng (n) được tính bằng thời hạn giao đất, cho thuê đất (N) trừ số năm xây dựng (m).

Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: được tính từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng.

Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy được quy định như sau: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu là 50%; tỷ lệ lấp đầy tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa 100% thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến hết thời gian thực hiện dự án.

Điều 4. 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

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

Thời điểm bắt đầu xây dựng được tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tiến độ xây dựng: 02 năm và phân bổ đều trong các năm xây dựng.

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

Chi phí kinh doanh bao gồm các chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 2% tổng doanh thu áp dụng cho tất cả các dự án thực hiện trên địa bàn tỉnh. Ngoài ra, đối với dự án xác định có phát sinh chi phí quản lý, vận hành trong quá trình hoạt động kinh doanh thì Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

Đối với các dự án thực hiện trên địa bàn tỉnh: 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 theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Điều 5. 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Đối với đất phi nông nghiệp

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Tổng mức điều chỉnh không quá 30%.

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Tổng mức điều chỉnh không quá 30%.

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 10%.

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Tổng mức điều chỉnh không quá 30%.

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):

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Tổng mức điều chỉnh không quá 10%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 10%.

g) Thời hạn sử dụng đất:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh theo tỷ lệ % giữa thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh và tài sản thẩm định, nhưng tối đa 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:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

d) Thời hạn sử dụng đất (trừ đất 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):

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh theo tỷ lệ % giữa thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh và tài sản thẩm định, nhưng tối đa không quá 30%.

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:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức 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 thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn và việc điều chỉnh giá thực hiện như việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp phương án giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì không áp dụng Quy định này.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

1. Các sở, ban, ngành tỉnh, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy định này theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước.

2. Tổ chức thực hiện 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 (so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất), tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu các văn bản pháp luật được dẫn chiếu để áp dụng tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi./.