

Số: 32/2025/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 03 tháng 4 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định các yếu tố xác định giá đất cụ thể  
trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy về giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc Hội về việc quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 33/TTr-SNN&MT-KHĐĐ ngày 26/3/2025; Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 94/BC-STP ngày 21/3/2025; ý kiến của thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh và của Đảng ủy UBND tỉnh tại Văn bản số 240-CV/ĐU ngày 03/4/2025.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định các yếu tố xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

**Điều 2.** Hiệu lực thi hành: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15/4/2025.

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các địa phương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
  - Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
  - TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
  - UBMTTQVN tỉnh QN, các Đoàn thể tỉnh;
  - Đảng ủy UBND tỉnh;
  - VP: Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
  - Như Điều 3;
  - TTTT tỉnh; Công báo tỉnh;
  - V0, V1, QLĐĐ1-3, QH1-3, XD1-6; TM7;
  - Lưu: VT, QLĐĐ2.
- 10 bản QĐ12

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

**Nghiêm Xuân Cường**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
QUẢNG NINH



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## QUY ĐỊNH

### Các yếu tố xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy định này quy định cụ thể một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Quảng Ninh 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 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng.

- Cơ quan có chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức có chức năng xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư (thực hiện điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ).**

1. Tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng đối với các dự án sản xuất kinh doanh theo hình thức cho thuê đất:

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê văn phòng, sàn thương mại, dịch vụ và đối với các trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà ở xã hội cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi đỗ xe theo quy hoạch được phê duyệt).

STT	Chỉ tiêu - thông số	Tỷ lệ
1	Các phường thuộc thành phố Hạ Long	
	- Năm thứ 1	60%
	- Năm thứ 2	70%
	- Năm thứ 3	80%
	- Từ năm thứ 4 đến hết thời gian thuê đất	90%
2	Các phường thuộc thành phố Uông Bí, Cẩm Phả, Móng Cái, Đông Triều, thị xã Quảng Yên; Các thị trấn thuộc các huyện	
	- Năm thứ 1	50%
	- Năm thứ 2	60%
	- Năm thứ 3	70%

	- Từ năm thứ 4 đến hết thời gian thuê đất	80%
<b>3</b>	<b>Các xã thuộc huyện, thị xã, thành phố</b>	
	- Năm thứ 1	40%
	- Năm thứ 2	50%
	- Năm thứ 3	60%
	- Từ năm thứ 4 đến hết thời gian thuê đất	70%

b) Tỷ lệ lấp đầy (công suất buồng phòng) cho mục đích: khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng:

Chỉ tiêu - thông số		Tỷ lệ
<b>1. Các phường thuộc thành phố Hạ Long</b>		
	- Năm thứ 1	40%
	- Năm thứ 2	50%
	- Năm thứ 3	60%
	- Từ năm thứ 4 đến hết thời gian thuê đất	70%
<b>2. Các phường thuộc thành phố Uông Bí, Cẩm Phả, Móng Cái, Đông Triều, thị xã Quảng Yên; Các thị trấn thuộc các huyện</b>		
	- Năm thứ 1	40%
	- Năm thứ 2	45%
	- Năm thứ 3	50%
	- Từ năm thứ 4 đến hết thời gian thuê đất	60%
<b>3. Các xã thuộc huyện, thị xã, thành phố</b>		
	- Năm thứ 1	35%
	- Năm thứ 2	40%
	- Năm thứ 3	45%
	- Từ năm thứ 4 đến hết thời gian thuê đất	50%

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng kỹ thuật: Khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Nội dung	Diện tích dự án theo quy hoạch hoặc diện tích theo từng quyết định giao đất (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng)					
	Diện tích dưới 10ha	Diện tích từ 10 ha đến dưới 75 ha	Diện tích từ 75ha đến dưới 150 ha	Diện tích từ 150ha đến dưới 300 ha	Diện tích từ 300ha đến dưới 500 ha	Diện tích từ 500 ha trở lên
<b>1. Tỷ lệ lấp đầy</b>						
Năm thứ 1	100%	50%	40%	30%	25%	15%
Năm thứ 2	100%	80%	70%	50%	45%	35%
Năm thứ 3	100%	100%	90%	70%	65%	55%
Năm thứ 4	100%	100%	100%	90%	85%	75%
Năm thứ 5	100%	100%	100%	100%	95%	95%
Từ năm thứ 6 đến hết thời gian thuê đất	100%	100%	100%	100%	100%	100%

d) Thời gian từng năm để tính tỷ lệ lấp đầy (bán hàng) xác định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này được tính từ thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng theo tiến độ đầu tư xây dựng 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. 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 điểm hoàn thành đầu tư xây dựng thì xác định theo khoản 3 Điều 4 Quy định này.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng đối với các dự án kinh doanh bất động sản khu dân cư, đô thị, nhà ở thương mại:

Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được căn cứ vào tiến độ đầu tư xây dựng, tiến độ bán hàng 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. Số năm bán hàng của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này, phần doanh thu đối với thời gian không tròn năm xác định vào năm trước đó đối với năm cuối cùng của dự án (n-1), xác định vào năm tiếp theo đối với năm đầu tiên bán hàng, kinh doanh (n+1);

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, tỷ lệ bán hàng thì thực hiện như sau:

a) Đối với dự án: Đầu tư xây dựng dự án kinh doanh bất động sản khu dân cư, đô thị (theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất):

Nội dung	Diện tích thực hiện dự án theo quy hoạch hoặc diện tích theo từng quyết định giao đất (đối với trường hợp giao đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng)			
	Diện tích dưới 20 ha	Diện tích từ 20 ha đến dưới 50 ha	Diện tích từ 50 ha đến dưới 100 ha	Diện tích từ 100 ha trở lên
<b>1. Thời gian bán hàng</b>	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm
<b>2. Thời điểm bắt đầu bán hàng</b>	Từ thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng			
<b>3. Tỷ lệ bán hàng</b>				
Năm thứ 1	50%	50%	30%	25%
Năm thứ 2	50%	30%	30%	25%
Năm thứ 3		20%	20%	20%
Năm thứ 4			20%	20%
Năm thứ 5				10%

Trường hợp trong dự án có hạng mục đất thương mại, dịch vụ thì phần diện tích đất thương mại, dịch vụ khi áp dụng phương pháp thặng dư xác định theo khoản 1 Điều này. Phần diện tích đất thương mại dịch vụ nêu trên được trừ ra khỏi diện tích thực hiện dự án hoặc diện tích theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất để áp dụng tính toán thời gian bán hàng ở hạng mục này.

b) Đối với dự án xây dựng Tòa nhà cao tầng sử dụng hỗn hợp các mục đích (chung cư, cho thuê sàn dịch vụ, thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn, nhà trẻ, để xe tầng hầm và các loại hình dịch vụ khác):

Nội dung	Quy mô, số lượng			
	Số lượng căn hộ dưới 100 căn hoặc dưới 10.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ 100 căn hộ đến dưới 500 căn hộ hoặc từ 10.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng đến dưới 50.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ hoặc từ 50.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng đến dưới 100.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ 1.000 căn hộ trở lên hoặc từ 100.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng trở lên
1. Thời gian bán hàng	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm
2. Thời điểm bắt đầu bán hàng	Từ thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng			
3. Tỷ lệ bán hàng				
Năm thứ 1	100%	50%	50%	40%
Năm thứ 2		50%	30%	30%
Năm thứ 3			20%	20%
Năm thứ 4				10%

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng) thì thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy xác định theo từng quyết định và thực hiện tương ứng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

**Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định 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 để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư (thực hiện điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);**

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

a) Tỷ lệ xác định chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành) dự án (hạng mục) khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng bằng 60% trên tổng doanh thu.

b) Tỷ lệ xác định chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành) đối với dự án (hạng mục) cho thuê văn phòng, sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ, trông giữ xe bằng 10% trên doanh thu.

c) Tỷ lệ xác định chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng) dự án khu dân cư, đô thị có các hạng mục bán đất ở, nhà ở thương mại, chung cư bằng 1% trên doanh thu bán hàng.

d) Tỷ lệ xác định chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, quản lý, bán hàng) đối với dự án hạng mục thuê đất làm mặt bằng kinh doanh, khu công nghiệp, cụm công nghiệp... bằng 1% trên doanh thu bán hàng.

2. Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là 14% 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.

### 3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng 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 chi phí phát triển của dự án. Tiến độ tiến xây dựng, chi phí xây dựng phân bổ cho từng năm và chia đều cho thời gian xây dựng (tính theo tháng);

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 xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện như sau:

a) Đối với dự án: Đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, có nhà ở, đất ở (theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất):

Nội dung	Diện tích dự án theo quy hoạch hoặc diện tích theo từng quyết định giao đất (đối với trường hợp giao đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng)			
	Diện tích dưới 20 ha	Diện tích từ 20 ha đến dưới 50 ha	Diện tích từ 50 ha đến dưới 100 ha	Diện tích từ 100 ha trở lên
1. Thời gian xây dựng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm
2. Tiến độ xây dựng	Tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng (tính theo tháng)			

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng nêu trên để chủ đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch (bao gồm xây dựng nhà ở, công trình thương mại thấp tầng theo quy hoạch). Trường hợp dự án khu đô thị có các hạng mục nhà ở cao tầng (chung cư), công trình thương mại, dịch vụ, thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng các công trình nêu trên được xác định theo điểm b, c khoản 3 Điều này.

b) Đối với dự án xây dựng tòa nhà cao tầng sử dụng hỗn hợp các mục đích (chung cư, cho thuê sàn dịch vụ, thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn, nhà trẻ, để xe tầng hầm và các loại hình dịch vụ khác):

Nội dung	Số lượng căn hộ dưới 100 căn, hoặc dưới 10.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ 100 căn hộ đến dưới 500 căn hộ hoặc từ 10.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng đến dưới 50.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ hoặc từ 50.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng đến dưới 100.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ 1.000 căn hộ trở lên hoặc từ 100.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng trở lên
1. Thời gian xây dựng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm
2. Tiến độ xây dựng	Tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng (tính theo tháng)			

c) Đối với trường hợp cho thuê văn phòng, sàn thương mại, dịch vụ, với các trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà ở xã hội cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ khác:

Nội dung	Diện tích sàn xây dựng dưới	Diện tích sàn xây dựng từ 10.000 m <sup>2</sup>	Diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m <sup>2</sup> sàn xây	Diện tích sàn xây dựng từ 100.000

	10.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	sàn xây dựng đến dưới 50.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	dựng đến dưới 100.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	m <sup>2</sup> sàn xây dựng trở lên
1. Thời gian xây dựng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm
2. Tiến độ xây dựng	Tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng (tính theo tháng)			

d) Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Nội dung	Diện tích dự án theo quy hoạch hoặc diện tích theo từng quyết định giao đất (đối với trường hợp giao đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng)					
	Diện tích dưới 10ha	Diện tích từ 10 ha đến dưới 75 ha	Diện tích từ 75ha đến dưới 150 ha	Diện tích từ 150ha đến dưới 300 ha	Diện tích từ 300ha đến dưới 500 ha	Diện tích từ 500 ha trở lên
1. Thời gian xây dựng	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm
2. Tiến độ xây dựng	Tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng (tính theo tháng)					

đ) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Trường hợp có đầy đủ điều kiện xác định giá đất theo diện tích giao đất, cho thuê đất của từng quyết định giao đất, cho thuê đất thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng xác định theo quy mô, diện tích cụ thể từng quyết định và thực hiện tương ứng theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 3 Điều này.

Trường hợp không có đầy đủ điều kiện xác định giá đất theo diện tích giao đất, cho thuê đất của từng quyết định giao đất, cho thuê đất thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng xác định cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**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, việc điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);**

Căn cứ tình hình thực tế của từng địa bàn định giá, khu vực định giá từng dự án định giá, tổ chức định giá đất điều chỉnh phù hợp với thực tế theo các tiêu chí như sau:

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

a) Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí hoặc công trình, cơ sở khác của tài sản so sánh so với tài sản cần định giá (tài sản định giá). Khoảng cách đến các điểm nêu trên của tài sản so sánh gần hơn tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; khoảng cách đến các điểm nêu trên của tài sản so sánh xa hơn tài sản định giá thì điều chỉnh tăng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30%.

b) Giá đất theo Bảng giá đất có hiệu lực áp dụng tại thời điểm định giá: Giá đất tại bảng giá đất của tài sản so sánh cao hơn tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; Giá đất tại bảng giá đất của tài sản so sánh thấp hơn tài sản định giá thì điều chỉnh tăng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30%.

## 2. Điều kiện về giao thông:

a) Chiều rộng đường (mặt đường) tiếp giáp của thửa đất: Chiều rộng đường của tài sản so sánh lớn hơn chiều rộng đường của tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; Chiều rộng đường của tài sản so sánh nhỏ hơn chiều rộng đường tài sản định giá thì điều chỉnh tăng. Mức điều chỉnh cụ thể như sau:

Chênh lệch dưới 3m, điều chỉnh không quá 5%;

Chênh lệch từ 3m đến 5m, điều chỉnh không quá 7%;

Chênh lệch trên 5m, điều chỉnh không quá 20%;

b) Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất) tiếp giáp với tài sản so sánh và tài sản định giá được đánh giá theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất, cụ thể như sau:

Đường nhựa được đánh giá cao hơn (điều chỉnh giảm) so với đường bê tông. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

Đường nhựa được đánh giá cao hơn (điều chỉnh giảm) so với đường đất. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

Đường bê tông được đánh giá cao hơn (điều chỉnh giảm) so với đường đất. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

c) Số mặt đường tiếp giáp thửa đất (bao gồm đường, ngõ) của tài sản so sánh so với tài sản định giá, cụ thể như sau:

Đối với thửa đất ở có vị trí góc bám từ 2 mặt đường trở lên trong đó có ít nhất 2 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì mức điều chỉnh so với vị trí 1 mặt đường. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

Đối với thửa đất ở có vị trí góc bám từ 2 mặt đường trở lên trong đó chỉ có 01 mặt đường rộng từ 3m trở lên thì mức điều chỉnh so với vị trí 1 mặt đường. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

Đối với thửa đất có vị trí bám 01 mặt đường rộng từ 3m trở lên và 01 mặt thoáng lên thì mức điều chỉnh so với vị trí 1 mặt đường. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

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

Tổ chức định giá đất phân tích cụ thể từng yếu tố của tài sản so sánh so với tài sản định giá. Mức điều chỉnh mỗi yếu tố không quá 10%.

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

a) Diện tích thửa đất, khu đất.

Đối với đất ở: Tổ chức định giá đất xác định diện tích đất phổ biến tại khu vực định giá để thực hiện điều chỉnh. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30%.

Đối với đất phi nông nghiệp khác: Tổ chức định giá đất phân tích các yếu tố cụ thể xác định diện tích đất tối ưu nhất để thực hiện điều chỉnh về diện tích. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30%.

b) Mặt tiền, chiều sâu thửa đất, khu đất:

Mặt tiền thửa đất: Tùy từng khu vực định giá đất, tổ chức định giá đất tiến hành khảo sát kích thước mặt tiền phổ biến và phân tích phù hợp với thị trường. Mặt tiền của tài sản so sánh lớn hơn tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; mặt tiền của tài sản so sánh nhỏ hơn tài sản định giá thì điều chỉnh tăng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30%.

Chiều sâu thửa đất: Tùy từng khu vực định giá đất cụ thể tổ chức định giá đất tiến hành khảo sát kích thước chiều sâu phổ biến và phân tích phù hợp với thị trường. Chiều sâu thửa đất của tài sản so sánh lớn hơn tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; mặt tiền của tài sản so sánh nhỏ hơn tài sản định giá thì điều chỉnh tăng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

c) Hình thể thửa đất, khu đất:

Hình thể thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với thửa đất có hình thể méo, chéo, nhiều góc, nhiều cạnh (không bao gồm thửa đất có từ 02 cạnh tiếp giáp với đường giao thông trở lên) giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

d) 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, khách sạn thì thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí sau:

Diện tích căn hộ, diện tích sàn cho thuê. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

Vị trí căn hộ (căn thường hay căn góc): Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

Vị trí tầng của căn hộ: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

Vị trí, hướng ban công: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch, xây dựng:

Mật độ xây dựng hệ số sử dụng đất: Tài sản so sánh có yếu tố hệ số sử dụng đất, 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) lớn hơn tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; tài sản so sánh có yếu tố hệ số sử dụng đất, 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) nhỏ hơn tài sản định giá thì điều chỉnh tăng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30%.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn thì thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí về số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

#### 6. Hiện trạng môi trường, an ninh:

a) Bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải... Tổ chức định giá đất tiến hành phân tích từng yếu tố của tài sản so sánh so với tài sản định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 30%.

b) Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: Tổ chức định giá đất tiến hành phân tích từng yếu tố của tài sản so sánh so với tài sản định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15%.

#### 7. Thời hạn sử dụng đất:

a) Đối với các loại đất có thời hạn sử dụng: Thời gian còn lại thực hiện dự án của tài sản so sánh lớn hơn tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; thời gian còn lại thực hiện dự án của tài sản so sánh nhỏ hơn tài sản định giá điều chỉnh tăng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

b) Đối với các loại đất có thời hạn sử dụng lâu dài không điều chỉnh.

#### 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm giữa tài sản so sánh với tài sản định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch 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 điều chỉnh chênh lệch 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 điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

9. 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: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức 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 cụ thể thẩm định. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Trường hợp có sự thay đổi về địa danh, địa giới hành chính theo chủ trương sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, thì việc xác định các yếu tố xác định giá đất cụ thể nêu trên vẫn thực hiện theo địa danh hành chính được quy định tại quyết định này vào thời điểm quyết định có hiệu lực cho đến khi được điều chỉnh theo các quy định pháp luật.

2. Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng; Chi cục thuế khu vực III; Thanh tra tỉnh; Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; UBND các địa phương và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện quyết định nêu trên theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước.

3. Tổ chức có chức năng xác định giá đất:

Tổ chức có chức năng xác định giá đất thực hiện theo các Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này. Đối với các yếu tố khác chưa có quy định: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất các yếu tố và mức điều chỉnh cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định.

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 phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 5 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.

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