

Số: 17/2025/QĐ-UBND

An Giang, ngày 18 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; 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 An Giang

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 540/BC-SNNMT ngày 14 tháng 11 năm 2025;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; 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 An Giang.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định:

1. Các yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh An Giang, gồm: tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng.
2. Các yếu tố ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh An Giang, gồm: 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 cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.
3. 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 An Giang.

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 bằng 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 áp dụng thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1. 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 đầy đủ 04 (bốn) yếu tố thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì áp dụng 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.
2. 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 không xác định đầy đủ 04 (bốn) yếu tố trên thì áp dụng quy định tại các Điều 4, 5, 6, 7, 8, và 9 của Quyết định này.

Điều 4. Các yếu tố hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, nhà ở cao tầng

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng
Thời điểm bắt đầu bán hàng là năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.
2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

- a) Dự án có quy mô dưới 25.000m² sàn xây dựng.
- Thời gian bán hàng: 02 năm;
 - Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.
 - Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 03 năm, tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%, năm thứ 2: 40%, năm thứ 3: 30%).
- b) Dự án có quy mô từ 25.000m² đến dưới 75.000m² sàn xây dựng.
- Thời gian bán hàng: 03 năm;
 - Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.
 - Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 04 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.
- c) Dự án có quy mô từ 75.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng.
- Thời gian bán hàng: 04 năm;
 - Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.
 - Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 05 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.
- d) Dự án có quy mô từ 150.000m² sàn xây dựng trở lên.
- Thời gian bán hàng: 05 năm;
 - Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.
 - Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 06 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%, năm thứ 6: 20%.

3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh bằng 80% diện tích sàn xây dựng.

4. Tùy vào tình hình thực tế từng dự án, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh khi ước doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

5. Trường hợp khu nhà ở cao tầng kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

Điều 5. Các yếu tố hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu

đất thực hiện dự án nhà ở liền kề, biệt thự

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bắt đầu bán hàng là năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án có quy mô dưới 200 căn.

- Thời gian bán hàng: 02 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 03 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 căn.

- Thời gian bán hàng: 03 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 04 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1000 căn.

- Thời gian bán hàng: 04 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 05 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 căn trở lên.

- Thời gian bán hàng: 05 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 06 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

3. Tùy vào tình hình thực tế từng dự án, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng khi ước tính doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

4. Trường hợp dự án nhà phố liền kề, biệt thự kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

Điều 6. Các yếu tố hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở được chuyển nhượng theo hình thức phân lô, bán nền

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bắt đầu bán hàng là năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền.

- Thời gian bán hàng: 02 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 03 năm, tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%, năm thứ 2: 40%, năm thứ 3: 30%.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền.

- Thời gian bán hàng: 03 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%, năm thứ 2: 40%, năm thứ 3: 30%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 04 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1000 nền.

- Thời gian bán hàng: 04 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 05 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên.

- Thời gian bán hàng: 05 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian bán hàng là 06 năm; tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%, năm thứ 6: 20%.

3. Tùy vào tình hình thực tế từng dự án, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng khi ước doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

4. Trường hợp dự án phân lô, bán nền kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

Điều 7. Các yếu tố hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại, dịch vụ (kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái); dự án khách sạn, văn phòng, bãi đỗ xe

1. Dự án thương mại, dịch vụ (kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái)

a) Thời điểm bắt đầu kinh doanh

Thời điểm bắt đầu kinh doanh: Kể từ năm thứ 3 của dự án.

b) Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê) theo từng năm: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

c) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh

- Trường hợp thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định có xác định tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh thì áp dụng theo thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định.

- Trường hợp thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định không xác định tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh thì diện tích sàn kinh doanh tính bằng 80% tổng diện tích sàn xây dựng.

2. Dự án khách sạn, văn phòng, bãi đỗ xe

a) Thời điểm bắt đầu kinh doanh: Kể từ năm thứ 3 của dự án

b) Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê) theo từng năm: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 90%.

c) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh

- Trường hợp thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định có xác định tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh thì áp dụng theo thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định.

- Trường hợp thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định không xác định tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh thì diện tích sàn kinh doanh tính bằng 85% tổng diện tích sàn xây dựng.

3. Tùy vào tình hình thực tế từng dự án, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời điểm bắt đầu kinh doanh, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 8. Các yếu tố hình thành doanh thu phát triển thửa đất, khu đất thực hiện các dự án khác

Đối với các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù khác thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian kinh doanh, thời điểm bắt đầu kinh doanh, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, diện tích sàn kinh doanh ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 9. Các yếu tố ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án nhà ở chung cư, cao tầng.
 - a) Dự án có quy mô dưới 25.000m² diện tích sàn xây dựng.
 - Thời gian xây dựng: 02 năm;
 - Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.
 - Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 03 năm, tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%, năm thứ 2: 40%, năm thứ 3: 30%.
 - b) Dự án có quy mô từ 25.000m² đến dưới 75.000m² sàn xây dựng.
 - Thời gian xây dựng: 03 năm;
 - Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.
 - Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 04 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.
 - c) Dự án có quy mô từ 75.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng.
 - Thời gian xây dựng: 04 năm;
 - Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.
 - Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 05 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 150.000m² sàn xây dựng trở lên.

- Thời gian xây dựng: 05 năm;

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 06 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án nhà ở liền kề, biệt thự.

a) Dự án có quy mô dưới 200 căn

- Thời gian xây dựng: 02 năm;

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 03 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 căn

- Thời gian xây dựng: 03 năm;

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 04 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn

- Thời gian xây dựng: 04 năm;

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 05 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 căn trở lên.

- Thời gian xây dựng: 05 năm;

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 06 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án phân lô, bán nền.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền.

- Thời gian xây dựng: 02 năm;
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền.

- Thời gian xây dựng: 03 năm;
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.
- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 04 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1000 nền.

- Thời gian xây dựng: 04 năm;
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.
- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 05 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên.

- Thời gian xây dựng: 05 năm;
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.
- Đối với dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng thì thời gian xây dựng là 06 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%.

4. Chi phí kinh doanh (bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành); chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư.

a) Dự án nhà ở chung cư, cao tầng; khu nhà phố liền kề, biệt thự; phân lô, bán nền.

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;
- Chi phí quản lý vận hành: 5%/tổng doanh thu;
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% tổng 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.

b) Dự án thương mại, dịch vụ (khu du lịch kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái); dự án khách sạn, văn phòng, bãi đỗ xe

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;
- Chi phí quản lý vận hành: 15%/tổng doanh thu;
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% tổng 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.

c) Đối với các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù khác thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư và các chi phí khác (nếu có) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

d) Đối với dự án hỗn hợp thì áp dụng chi phí cho từng chức năng theo quy định tại các điểm a, b, c, khoản này.

5. Tùy vào tình hình thực tế từng dự án, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng và các khoản chi phí khác theo quy định khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 10. 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 thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về 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 của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố vị trí, địa điểm giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 30%.

2. Điều kiện về giao thông

a) Độ rộng mặt đường (bao gồm cả vỉa hè): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về độ rộng mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố độ rộng mặt đường giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 15%.

b) Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với loại kết cấu mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố kết cấu mặt đường giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 15%.

c) Mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với số mặt đường tiếp giáp của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức

độ chênh lệch của yếu tố mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp 02 mặt đường trở lên) giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 15%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với điều kiện của hệ thống cấp thoát nước, cấp điện giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố cấp thoát nước, cấp điện giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 30%.

4. Diện tích, kích thước (mặt tiền, chiều sâu), hình thể của thửa đất, khu đất

a) Diện tích thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về diện tích của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố diện tích giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%. Đối với dự án hoặc khu đất có nhiều lô đất với các diện tích, kích thước khác nhau thì chọn 01 lô đại diện có diện tích phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể để xác định giá đất, đề xuất tính toán cho các lô còn lại có diện tích tương đồng hoặc tương đối tương đồng.

b) Mặt tiền thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về mặt tiền của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố mặt tiền giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%.

c) Chiều sâu thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về chiều sâu của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố chiều sâu giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%.

d) 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 lô 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 độ chênh lệch của yếu tố hình thể tối đa không quá 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)

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng tối đa không quá 20%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức độ điều kiện về môi trường, an ninh của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố môi trường, an ninh giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%.

7. Thời hạn sử dụng đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về thời hạn sử dụng đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố thời hạn sử dụng đất tối đa không quá 20%.

8. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm thu thập, chứng minh, đề xuất mức độ chênh lệch của từng yếu tố; đảm bảo giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định 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.

9. Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương đề xuất cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều này trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 11. 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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi tiêu thụ sản phẩm)

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

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).

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

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)

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

5. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm thu thập, chứng minh, đề xuất mức độ chênh lệch của từng yếu tố; đảm bảo giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định 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.

6. Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương đề xuất cách thức điều chỉnh đối với từng

mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tổ chức triển khai và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

Trường hợp cơ quan có chức năng quản lý đất đai đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phương án giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình, không áp dụng theo quy định tại Quyết định này.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 28 tháng 11 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như Điều 13;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- VPUBND tỉnh: LĐVP, KT;
- Lưu: VT, htpfu “HT”.

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

Lê Trung Hồ