

Số: /2025/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng 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 khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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; 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 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại Tờ trình số 31/TTr-STNMT ngày 20 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng 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 khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các

huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14 tháng 3 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh uỷ;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Báo Đắk Lắk, Đài PT và TH Đắk Lắk;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CN và Công TTĐT tỉnh (để đăng tải);
- Các phòng: KT, TH, CN, NC;
- Lưu: VT, NNMT (TLC-05b).

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

Nguyễn Thiên Văn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

QUY ĐỊNH

Một số chỉ tiêu khi áp dụng 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 khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

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

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng 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 khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương; 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. Về số liệu để ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển

1. Các số liệu làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất căn cứ theo các hồ sơ, tài liệu hợp pháp đã có tại thời điểm xác định giá đất, đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thẩm định, thẩm tra theo quy định của pháp luật. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị tương đương khác; Quyết định thành lập khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và bản vẽ kèm theo; Hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế thi công kèm theo bản vẽ thiết kế; Dự toán xây dựng đã được thẩm định hoặc thẩm tra độc lập (nếu có); Quyết định giao đất, cho thuê đất và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Các số liệu về mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

3. Trong trường hợp các số liệu làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất tại khoản 1 Điều này chưa quy định cụ thể diện tích sàn kinh doanh hoặc diện tích sàn xây dựng thì thực hiện một số nội dung như sau:

a) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh căn hộ chung cư: bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

b) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng: bằng 65% diện tích sàn xây dựng.

c) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp: bằng 90% diện tích sàn xây dựng.

d) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh trông giữ xe:

Tại các tòa nhà hỗn hợp: bằng 75% diện tích sàn xây dựng để xe.

Tại các bãi đỗ xe ngoài trời hoặc có mái che: bằng 80% diện tích sàn xây dựng để xe.

Chương II **CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 4. Một số chỉ tiêu cụ thể về tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ:

Đối với các phường của thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và thị trấn của các huyện: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với các xã: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 70% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

b) Đối với trường hợp kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

Đối với các phường của thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và thị trấn của các huyện: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên

phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với các xã: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 65% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

c) Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, khu chế xuất, khu trung chuyển, khu phi thuế quan, khu cửa khẩu, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Đối với các phường của thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và thị trấn của các huyện, khu chế xuất, khu trung chuyển, khu phi thuế quan, khu cửa khẩu, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với các xã: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng 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 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 đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì thực hiện như sau:

Thời gian xây dựng: được tính kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời gian bán hàng: được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

a) Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự, đất ở liền kề (Chi tiết cụ thể theo Phụ lục I kèm theo).

b) Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư, nhà hỗn hợp (đề ở, thương mại dịch vụ).

Thời gian bán hàng, cho thuê đối với sàn thương mại dịch vụ được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Chi

tiết cụ thể theo Phụ lục II kèm theo).

c) Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng: khu chế xuất, khu trung chuyển, khu phi thuế quan, khu cửa khẩu, khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*áp dụng đối với sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất có hạ tầng*): Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng chi tiết cụ thể theo Phụ lục III kèm theo.

d) Đối với dự án kinh doanh văn phòng, sàn thương mại dịch vụ, khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Thời gian cho thuê được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chi tiết cụ thể theo Phụ lục IV kèm theo).

Điều 5. Một số chỉ tiêu cụ thể về tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

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

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% trên tổng các loại doanh thu trước thuế đã quy về thời điểm hiện tại của dự án.

2. 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 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình kinh doanh cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; cho thuê kho xưởng, bến bãi, khu chế xuất, khu trung chuyển, khu phi thuế quan, khu cửa khẩu, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp; dịch vụ trông giữ xe: chi phí quản lý vận hành bằng 15% doanh thu hàng năm.

b) Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng: chi phí quản lý vận hành bằng 40% doanh thu hàng năm.

Điều 6. Các yếu tố 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

1. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất: mức độ chênh lệch tối đa không quá 45%.

b) Điều kiện về giao thông:

- Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

- Kết cấu mặt đường: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

- Tiếp giáp với 02 mặt đường trở lên: mức độ chênh lệch tối đa không quá 35%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

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

- Diện tích: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

- Độ rộng mặt tiền: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

- Chiều sâu: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

- Hình thể: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

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): mức điều chỉnh không quá 20%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

g) Thời hạn sử dụng đất: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

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: căn cứ tình hình thực tế tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể các yếu tố trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định: mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

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

- Độ rộng: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

- Cấp đường, kết cấu mặt đường: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

- Điều kiện về địa hình: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

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 độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

đ) 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: căn cứ tình hình thực tế tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể các yếu tố trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định: mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

3. Cách thức điều chỉnh sự khác biệt của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

a) Lấy tỷ lệ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh tỷ lệ của thửa đất so sánh; trường hợp thửa đất so sánh có lợi thế hơn thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng tỷ lệ của thửa đất so sánh theo yếu tố đó; trường hợp thửa đất so sánh kém lợi thế hơn thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm tỷ lệ của thửa đất so sánh theo yếu tố đó; trường hợp thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá có lợi thế như nhau thì không điều chỉnh tỷ lệ của thửa đất so sánh theo yếu tố đó.

b) Giá của thửa đất cần định giá đã xác định phải đảm bảo theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc xác định giá đất

1. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập thông tin, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và chịu trách nhiệm về tính 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.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai quy định tại khoản 3 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 căn cứ các chỉ tiêu tại Quy định này để thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.

3. Cơ quan Tài chính (Cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất tổ chức thực hiện Quy định này.

4. Đối với các loại hình dự án chưa được quy định tại Quy định này, căn cứ tình hình thực tế, giao Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu xây dựng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất.

5. Trong quá trình thực hiện Quy định này, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.