

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

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;  
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 ý kiến Kết luận tại Phiên họp Ủy ban thảo luận các nội dung trình Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp chuyên đề năm 2024 và nội dung khác theo thẩm quyền (Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo tại văn bản số 2777/TB-VPUB ngày 31 tháng 7 năm 2024);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2024.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Thanh tra tỉnh, Cục Thuế tỉnh, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Website Chính Phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP, KT, TH, NN&TNMT;
- Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh, cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KT(HG).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trương Quốc Huy**

## QUY ĐỊNH

Một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất  
theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ  
trên địa bàn tỉnh Hà Nam

(Ban hành kèm theo Quyết định số **33** /2024/QĐ-UBND ngày **01** tháng **8**  
năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

### 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 định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

### Chương II

#### MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT LÀM CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

#### Điều 3. Quy mô dự án và thông số diện tích để xác định doanh thu phát triển

Quy mô diện tích đầu tư xây dựng được xác định theo các văn bản pháp lý của dự án đã được chấp thuận như: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết và bản vẽ kèm theo; Quyết định phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; Thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo; Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc Tờ đo đạc, chỉnh lý khu đất đã được cơ quan chuyên môn về đo đạc kiểm tra, xác nhận.

Thông số diện tích làm cơ sở xác định doanh thu phát triển của Dự án căn cứ theo các văn bản và bản vẽ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm gần nhất đến thời điểm xác định giá đất (Quyết định phê duyệt Quy hoạch

chi tiết và bản vẽ kèm theo; Thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo...)

#### **Điều 4. Tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

##### **1. Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, mặt nước (*hồ, sông*) khu vui chơi giải trí của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Điều chỉnh không quá **15%**.

##### **2. Về giao thông**

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

b) Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với kết cấu mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Điều chỉnh không quá **10%**.

c) Số mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống **10%** đối với thửa đất tiếp giáp 02 mặt đường, **15%** đối với thửa đất tiếp giáp 03 mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

##### **3. Diện tích thửa đất**

Khi xác định giá đất cho một dự án hoặc khu đất có nhiều lô đất với các diện tích, kích thước khác nhau thì khi xác định giá lấy một lô đại diện có diện tích phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể làm cơ sở xác định giá đất để từ đó đề xuất tính toán cho các lô còn lại có diện tích tương đồng hoặc tương đối tương đồng.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về diện tích của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Điều chỉnh không quá **10%**.

##### **4. Mặt tiền thửa đất**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về mặt tiền của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá **10%**.

##### **5. Chiều sâu thửa đất**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về chiều sâu của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá **10%**.

##### **6. Hình thể thửa đất**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống không quá **5%** đối với thửa đất so sánh 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*) so với thửa đất cần định giá.

##### **7. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về mật độ xây dựng, hệ số, tầng cao của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá 5%.

### **8. Hiện trạng các yếu tố hạ tầng**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố hạ tầng (*giao thông, cấp thoát nước, cấp điện...*) tại thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá 5%.

### **9. Hiện trạng môi trường, an ninh**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố môi trường, an ninh tại thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá 10%.

### **10. Một số yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến thửa đất cần định giá**

- Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điẻm cuối đường giao thông (*bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè*) **giảm không quá 10%** so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ (*kể cả khu cây xanh bao quanh nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ*) **giảm không quá 10%** so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá có tầm nhìn chính hướng Trung tâm thương mại **tăng tối thiểu 10%** so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá tiếp giáp khu cây xanh (*trừ khu cây xanh bao quanh nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ*) **tăng tối thiểu 5%** so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá có tầm nhìn chính hướng khu công viên, khu cây xanh, mặt nước (*khu cây xanh có đường dạo*) trừ khu cây xanh, mặt nước bao quanh nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ **tăng tối thiểu 10%** so với thửa đất thông thường.

**11. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.**

### **Điều 5. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển**

**1.** Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, Khu dân cư nông thôn (*có Phụ lục I kèm theo*).

**2.** Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, dự án đầu tư xây dựng sân Golf) (*có Phụ lục II kèm theo*).

**3.** Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng sân Golf (*có Phụ lục III kèm theo*).

### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu được UBND tỉnh quy định để tổ chức việc xác định phương án giá đất theo quy định.

2. Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất phải đảm bảo chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu do đơn vị mình cung cấp.

3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 4 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 tổ chức 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 UBND tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi theo quy định./.

## Phụ lục I

(Kèm theo Quyết định số 33 /2024/QĐ-UBND ngày 01 / 8 /2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

### Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, Khu dân cư nông thôn

#### A. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển

##### 1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1.1. Thời gian xây dựng: Theo tiến độ thực hiện dự án 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 tiến độ thực hiện dự án tại mỗi một văn bản nêu trên mà khác nhau thì lựa chọn tại văn bản gần thời điểm xác định giá đất cụ thể để tính toán trong phương án xác định giá đất cụ thể.

##### 1.2. Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều cho từng năm.

Trường hợp tiến độ xây dựng 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 thì xác định theo văn bản đó.

2. Chi phí quảng cáo bán hàng: Bằng 1% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án (không bao gồm doanh thu từ trông giữ xe ở tầng hầm làm bãi để xe)

3. Chi phí quản lý vận hành: Bằng 10% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án. Riêng chi phí quản lý vận hành đối với trông giữ xe bằng 5% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Bằng 15% 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.

#### B. Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển

I. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian 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.

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng xác định 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. Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất là 0%, các năm bán hàng còn lại phân bổ đều cho từng năm.

3. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, bãi gửi xe)

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.

**II.** Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng chưa 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 thì thực hiện như sau:

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Năm thứ nhất không phát sinh doanh thu, doanh thu phát sinh từ năm thứ hai.

2. Thời gian bán hàng: Bằng thời gian xây dựng cộng thêm một năm.

3. Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất là 0%, các năm còn lại phân bổ đều cho từng năm.

4. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, bãi gửi xe)

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.

## Phụ lục II

(Kèm theo Quyết định số **33** /2024/QĐ-UBND ngày **01 / 8** /2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

**Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, dự án đầu tư xây dựng sân Golf)**

### A. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển

#### 1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Thời gian xây dựng: Theo tiến độ thực hiện dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều cho từng năm.

Trường hợp tiến độ xây dựng xác định trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư thì xác định theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Chi phí quảng cáo bán hàng: Bằng **1%** doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án (không bao gồm doanh thu từ trông giữ xe).

#### 3. Chi phí quản lý vận hành:

- Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng **45%** doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án.

- Đối với loại hình cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, loại hình dịch vụ khác: Chi phí quản lý vận hành bằng **10%** doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án. Riêng chi phí quản lý vận hành đối với trông giữ xe bằng **5%** doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Bằng **15%** 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.

### B. Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp này doanh thu chỉ phát sinh sau khi kết thúc thời gian xây dựng.

2. Thời gian bán hàng: theo thời hạn sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

#### 3. Tỷ lệ lấp đầy:

a) Đối với trường hợp khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 40%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 50%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 60%, tỷ lệ lấp đầy



năm thứ tư là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ năm và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 80%.

b) Đối với trường hợp cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, bãi gửi xe, loại hình dịch vụ khác không bao gồm các trường hợp quy định tại điểm a nêu trên.

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.

### Phụ lục III

(Kèm theo Quyết định số **33** /2024/QĐ-UBND ngày **01** / **8** /2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

## Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng sân Golf

### A. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển

#### 1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Thời gian xây dựng: Theo tiến độ thực hiện dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều cho từng năm.

Trường hợp tiến độ xây dựng xác định trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư thì xác định theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

#### 2. Chi phí quản lý vận hành:

Chi phí quản lý vận hành bằng **65%** doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án. (đã bao gồm thuế tiêu thụ đặc biệt và chi phí quảng cáo bán hàng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Bằng **15%** 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.

### B. Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp này doanh thu chỉ phát sinh sau khi kết thúc thời gian xây dựng.

Số lượt người chơi:

- Trong thời gian xây dựng số người chơi bằng 0.

- Năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) số người chơi do đơn vị tư vấn xác định giá đất điều tra, khảo sát đề xuất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình UBND tỉnh có thẩm quyền quyết định.

2. Thời gian bán hàng: theo thời hạn sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.