

Số: 32 /2026/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

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;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng số 43/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Nghị Quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 370/TTr-SNNMT ngày 30 tháng 3 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện 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 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 3. Thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Trường hợp thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án thì thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo các văn bản đã nêu trên.

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không quy định thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển của dự án thì quy định như sau:

1. Đối với dự án đầu tư khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

a) Thời gian bán hàng (n).

Dự án có quy mô dưới 10ha: $n=1$ năm; quy mô từ 10ha đến dưới 20 ha: $n=2$ năm; quy mô từ 20 ha đến dưới 30 ha: $n=3$ năm; quy mô từ 30 ha đến dưới 50 ha: $n=4$ năm; quy mô từ 50ha trở lên: $n=5$.

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: từ năm thứ nhất của dự án.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: được phân bổ đều trong các năm bán hàng.

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).

Dự án có quy mô dưới 100.000 m² sàn xây dựng: n=1 năm; Từ 100.000 m² đến 150.000 m² sàn xây dựng: n=2 năm; từ trên 150.000 m² đến 200.000 m² sàn xây dựng: n=3 năm; từ trên 200.000 m² sàn xây dựng: n= 4 năm

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: từ năm thứ nhất của dự án.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: được phân bổ đều trong các năm bán hàng.

Điều 4. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, 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

Trường hợp thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thực hiện theo các văn bản đã nêu trên.

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án thì áp dụng như sau:

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.

a) Dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

Dự án có quy mô dưới 10ha: m=1 năm; quy mô từ 10ha đến dưới 20 ha: m=2 năm; quy mô từ 20 ha đến dưới 30 ha: m=3 năm; quy mô từ 30 ha đến dưới 50 ha: m=4 năm; quy mô từ 50ha trở lên: m=5.

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều trong các năm xây dựng.

b) 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.

Dự án có quy mô dưới 100.000 m² sàn xây dựng: m=1 năm; Từ 100.000 m² đến 150.000 m² sàn xây dựng: m=2 năm; từ trên 150.000 m² đến 200.000 m² sàn xây dựng: m=3 năm; từ trên 200.000 m² sàn xây dựng: m= 4 năm

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều trong các năm xây dựng;

2. 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 tại các phường: được tính bằng tỷ lệ 15% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Đối với các dự án thực hiện tại các xã: được tính bằng tỷ lệ 20% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Trường hợp dự án thuộc địa bàn cả phường và xã áp dụng như dự án thực hiện tại các phường.

3. Chi phí kinh doanh, gồm:

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% tổng doanh thu quy về hiện tại;

b) Chi phí quản lý vận hành được xác định bằng 30% doanh thu quy về hiện tại áp dụng cho dự án sản phẩm kinh doanh là thương mại, dịch vụ.

c) Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí tại điểm a, điểm b khoản này khi ước tính chi phí phát triển.

Điều 5. Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: tiêu chí hình thành bao gồm: khoảng cách gần nhất đến tài sản so sánh; khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, chợ, trường học, bệnh viện.

2. Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường: tiêu chí hình thành bao gồm: loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); Số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, ngõ), cụ thể:

a) Các thửa (lô) đất tiếp giáp hai mặt đường hoặc một mặt đường và một mặt thoáng giá đất tăng 10% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất;

b) Các thửa (lô) đất tiếp giáp hai mặt đường một mặt thoáng hoặc tiếp giáp ba mặt đường hoặc các lô đất tiếp giáp một mặt đường hai mặt thoáng, giá đất tăng 15% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất;

c) Các thửa (lô) đất tiếp giáp bốn mặt đường hoặc tiếp giáp ba mặt đường một mặt thoáng hoặc tiếp giáp hai mặt đường, hai mặt thoáng hoặc tiếp giáp một mặt đường ba mặt thoáng giá đất tăng 20% tính theo giá đất tại đường giao thông có giá cao nhất;

d) Các thửa (lô) đất đối diện một mặt thoáng giá tăng 5% so với các lô đất tiếp giáp một mặt đường ở cùng vị trí.

đ) Các thửa (lô) đất tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải, khu chăn nuôi tập trung thì giá đất giảm 10% tính theo giá đất tại đường giao thông cùng vị trí.

e) Mặt thoáng tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm d khoản này được hiểu là mặt tiếp giáp hoặc đối diện với công viên, khu cây xanh, khu mặt nước, khu trung tâm thương mại, khu văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí, trụ sở cơ quan, bãi đỗ xe.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng): tiêu chí hình thành bao gồm: khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác.

4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: tiêu chí hình thành bao gồm: diện tích thửa đất, khu đất; mặt tiền thửa đất, khu đất; chiều sâu thửa đất, khu đất; hình thể thửa đất, khu đất.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: tiêu chí hình thành bao 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), tỷ lệ giữa diện tích sàn sử dụng tầng nổi và sàn sử dụng tầng hầm.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh: tiêu chí hình thành bao gồm: bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; nằm trong khu dân cư đông đúc hay thưa thớt; tình trạng an ninh khu vực.

7. Thời hạn sử dụng đất: tiêu chí hình thành bao gồm: Thời gian còn lại thực hiện Dự án; đất lâu dài hay đất có thời hạn.

8. 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất: tiêu chí hình thành bao gồm: gần khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch; Đền Chùa; nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 6. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. 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. Mức điều chỉnh không quá 50%.

2. Điều kiện về giao thông: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

3. 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 50%.

4. 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. Mức điều chỉnh không quá 20%.

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 tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

6. 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 30%.

7. 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 không quá 30%.

8. 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

9. 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, 8 Điều này do Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá xem xét, quyết định.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Đối với các trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất đến ngày quyết định này có hiệu lực thi hành đã được Hội đồng thẩm định giá đất thông qua thì tiếp tục trình cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giá đất theo phương án đã được thẩm định.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2026.

Bãi bỏ Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Giang Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn vướng mắc, các tổ chức, cá nhân và cơ quan 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, quyết định.

3. Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Trưởng Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 8;
- Vụ Pháp luật – Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản & TCTHPL -Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bắc Ninh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy, các Ban xây dựng Đảng;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- TT. HĐND, UBND các xã, phường;
- Văn phòng UBND tỉnh:
- + Lãnh đạo Văn phòng; các phòng, bộ phận trực thuộc;
- + Trung tâm thông tin (đăng tải trên công báo, cổng TTĐT tỉnh);
- Lưu: VT, KTTH Huân.

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



Đào Quang Khải