

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau

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, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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;

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 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 226/2025/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;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 124/TTr-SNNMT ngày 06 tháng 02 năm 2026; ý kiến thống nhất của Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh đã được Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh tổng hợp tại Công văn số 626/VP-NNXD ngày 14 tháng 02 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định một số yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể một số yếu tố hình thành doanh thu và chi phí phát triển khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Cà Mau theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định

số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

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 bảng 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.

Chương II
QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ KHÁC HÌNH THÀNH DOANH THU VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

- 1. 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 xác định thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng.
- 2. 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, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng thì thực hiện quy định tại Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Quyết định này.
- 3. Năm thứ 1 của dự án được tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 4. Các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng theo hình thức phân lô bán nền

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 200 nền	Năm thứ 1	30%	100%
		Năm thứ 2	70%	-
2	Từ 200 đến dưới 300 nền	Năm thứ 1	10%	80%
		Năm thứ 2	40%	20%
		Năm thứ 3	50%	-
3	Từ 300 đến dưới 400 nền	Năm thứ 1	10%	70%
		Năm thứ 2	30%	30%

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng
		Năm thứ 3	40%	-
		Năm thứ 4	20%	-
4	Từ 400 đến dưới 500 nền	Năm thứ 1	5%	60%
		Năm thứ 2	20%	30%
		Năm thứ 3	30%	10%
		Năm thứ 4	30%	-
		Năm thứ 5	15%	-
5	Từ 500 đến dưới 1.000 nền	Năm thứ 1	5%	40%
		Năm thứ 2	10%	40%
		Năm thứ 3	20%	20%
		Năm thứ 4	30%	-
		Năm thứ 5	20%	-
		Năm thứ 6	15%	-
6	Trên 1.000 nền	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	5%	30%
		Năm thứ 3	20%	30%
		Năm thứ 4	25%	20%
		Năm thứ 5	20%	-
		Năm thứ 6	20%	-
		Năm thứ 7	10%	-

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: 3% doanh thu.

Chi phí quản lý vận hành: 5% doanh thu.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro 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.

Điều 5. Các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thẳng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà độc lập

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 100 căn nhà	Năm thứ 1	20%	100%
		Năm thứ 2	80%	-
2	Từ 100 đến dưới 200 căn nhà	Năm thứ 1	10%	80%
		Năm thứ 2	40%	20%
		Năm thứ 3	50%	-
3	Từ 200 đến dưới 300 căn nhà	Năm thứ 1	5%	60%
		Năm thứ 2	20%	30%
		Năm thứ 3	40%	10%
		Năm thứ 4	35%	-
4	Từ 300 đến dưới 400 căn nhà	Năm thứ 1	5%	40%
		Năm thứ 2	15%	30%
		Năm thứ 3	20%	20%
		Năm thứ 4	30%	10%
		Năm thứ 5	30%	-
5	Từ 400 đến dưới 500 căn nhà	Năm thứ 1	5%	30%
		Năm thứ 2	10%	30%
		Năm thứ 3	20%	20%
		Năm thứ 4	25%	10%
		Năm thứ 5	20%	10%
		Năm thứ 6	20%	-
6	Từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	10%	25%
		Năm thứ 3	25%	25%
		Năm thứ 4	25%	15%
		Năm thứ 5	20%	5%
		Năm thứ 6	10%	-

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng
		Năm thứ 7	10%	-
7	Trên 1.000 căn nhà	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	10%	20%
		Năm thứ 3	15%	20%
		Năm thứ 4	20%	20%
		Năm thứ 5	20%	10%
		Năm thứ 6	15%	10%
		Năm thứ 7	10%	-
		Năm thứ 8	10%	-

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: 3% doanh thu.

Chi phí quản lý vận hành: 7% doanh thu.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro 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.

Điều 6. Các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng
1	Diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m ²	Năm thứ 1	0%	50%
		Năm thứ 2	40%	50%
		Năm thứ 3	40%	-
		Năm thứ 4	20%	-
2	Diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m ² đến dưới 150.000 m ²	Năm thứ 1	0%	40%
		Năm thứ 2	30%	40%
		Năm thứ 3	30%	20%
		Năm thứ 4	20%	-
		Năm thứ 5	20%	-

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng
3	Diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m ² đến dưới 300.000 m ²	Năm thứ 1	0%	30%
		Năm thứ 2	20%	30%
		Năm thứ 3	20%	20%
		Năm thứ 4	20%	20%
		Năm thứ 5	20%	-
		Năm thứ 6	20%	-
4	Diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m ² trở lên	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	10%	30%
		Năm thứ 3	20%	20%
		Năm thứ 4	20%	20%
		Năm thứ 5	20%	10%
		Năm thứ 6	15%	-
		Năm thứ 7	15%	-

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: 3% doanh thu.

Chi phí quản lý vận hành: 10% doanh thu.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro 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.

Điều 7. Các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ

1. Các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ xây dựng
1	Diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m ²	Năm thứ 1	0%	50%
		Năm thứ 2	50%	50%
		Năm thứ 3	60%	-
		Năm thứ 4	65%	-
		Năm thứ 5	70%	-

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ xây dựng
		Năm thứ 6	75%	-
		Từ năm thứ 7 trở đi	80%	-
2	Diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m ² đến dưới 150.000 m ²	Năm thứ 1	0%	40%
		Năm thứ 2	40%	40%
		Năm thứ 3	50%	20%
		Năm thứ 4	55%	-
		Năm thứ 5	60%	-
		Năm thứ 6	65%	-
		Năm thứ 7	70%	-
		Từ năm thứ 8 trở đi	75%	-
3	Diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m ² đến dưới 300.000 m ²	Năm thứ 1	0%	30%
		Năm thứ 2	35%	30%
		Năm thứ 3	45%	20%
		Năm thứ 4	50%	20%
		Năm thứ 5	55%	-
		Năm thứ 6	60%	-
		Năm thứ 7	65%	-
		Từ năm thứ 8 trở đi	70%	-
4	Diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m ² trở lên	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	30%	30%
		Năm thứ 3	40%	20%
		Năm thứ 4	45%	20%
		Năm thứ 5	50%	10%
		Năm thứ 6	55%	-
		Năm thứ 7	60%	-
		Năm thứ 8	65%	-
		Từ năm thứ 9 trở đi	70%	-

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: 3% doanh thu.

Chi phí quản lý vận hành: 15% doanh thu.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro 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.

2. Đối với các dự án đầu tư khách sạn, khu nghỉ dưỡng, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất các yếu tố khác ước tính doanh thu và chi phí phát triển trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

3. Các yếu tố hình thành nên doanh thu phát triển chưa được quy định trong Quyết định này thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ trên cơ sở dữ liệu thị trường để chứng minh các tỷ lệ cho phù hợp tình hình thực tế tại địa phương cho từng dự án.

4. Diện tích thương phẩm là diện tích kinh doanh bao gồm cả tầng hầm.

a) Việc ước tính doanh thu phát triển căn cứ trên cơ sở diện tích thương phẩm theo hồ sơ dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp diện tích thương phẩm theo dự án chưa xác định thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Điều 8. Các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp

1. Đối với trường hợp chỉ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 75ha	Năm thứ 1	0%	50%
		Năm thứ 2	20%	50%
		Năm thứ 3	30%	-
		Năm thứ 4	30%	-
		Năm thứ 5	20%	-
2	Từ 75ha đến dưới 200ha	Năm thứ 1	0%	30%
		Năm thứ 2	15%	30%
		Năm thứ 3	20%	40%
		Năm thứ 4	20%	-
		Năm thứ 5	20%	-

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ xây dựng
		Năm thứ 6	15%	-
		Năm thứ 7	10%	-
3	Từ 200ha đến dưới 500ha	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	10%	20%
		Năm thứ 3	15%	30%
		Năm thứ 4	15%	30%
		Năm thứ 5	20%	-
		Năm thứ 6	15%	-
		Năm thứ 7	15%	-
		Năm thứ 8	10%	-
4	Từ 500ha trở lên	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	10%	20%
		Năm thứ 3	10%	20%
		Năm thứ 4	15%	20%
		Năm thứ 5	15%	20%
		Năm thứ 6	15%	-
		Năm thứ 7	15%	-
		Năm thứ 8	10%	-
		Năm thứ 9	10%	-

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: 3% doanh thu.

Chi phí quản lý vận hành: 10% doanh thu.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro 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.

2. Đối với trường hợp đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 75ha	Năm thứ 1	0%	30%

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ xây dựng
		Năm thứ 2	40%	30%
		Năm thứ 3	50%	40%
		Năm thứ 4	60%	-
		Năm thứ 5	65%	-
		Năm thứ 6	70%	-
		Năm thứ 7	75%	-
		Từ năm thứ 8 trở đi	85%	-
2	Từ 75ha đến dưới 200ha	Năm thứ 1	0%	20%
		Năm thứ 2	30%	20%
		Năm thứ 3	40%	30%
		Năm thứ 4	50%	30%
		Năm thứ 5	55%	-
		Năm thứ 6	60%	-
		Năm thứ 7	65%	-
		Từ năm thứ 8 trở đi	80%	-
3	Từ 200ha đến dưới 500ha	Năm thứ 1	0%	10%
		Năm thứ 2	25%	10%
		Năm thứ 3	30%	20%
		Năm thứ 4	40%	30%
		Năm thứ 5	45%	30%
		Năm thứ 6	50%	-
		Năm thứ 7	55%	-
		Từ năm thứ 8 trở đi	75%	-
4	Từ 500ha trở lên	Năm thứ 1	0%	15%
		Năm thứ 2	20%	15%
		Năm thứ 3	25%	15%
		Năm thứ 4	35%	15%
		Năm thứ 5	40%	20%

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/thời gian xây dựng	Tỷ lệ lấp đầy	Tiến độ xây dựng
		Năm thứ 6	15%	10%
		Năm thứ 7	15%	10%
		Từ năm 8 trở đi	10%	-

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng: 3% doanh thu.

Chi phí quản lý vận hành: 15% doanh thu.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro 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.

Điều 9. Một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng hỗn hợp (nhiều mục đích sử dụng đất)

Đối với dự án hỗn hợp (nhiều mục đích sử dụng đất) thì doanh thu và chi phí phát triển cho từng loại hình được xác định theo quy định tại các Điều 3, 4, 5, 6, 7 của Quyết định này.

Chương III

QUY ĐỊNH 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

Điều 10. Đối với đất phi nông nghiệp

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

Tiêu chí xác định là khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục vào đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí, nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng. Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh 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 với mức điều chỉnh không quá 20%.

b) Về kết cấu mặt đường (*lấy kết cấu mặt đường chuẩn là đường nhựa bằng 100%*): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

c) Về tiếp giáp mặt tiền đường (*lấy chuẩn là tiếp giáp 01 mặt tiền đường bằng 100%*): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Điều kiện cấp nước (gồm: *tốt, trung bình, kém*). Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20% (lấy chuẩn là điều kiện cấp nước tốt bằng 100%).

b) Điều kiện thoát nước (gồm: *tốt, trung bình, kém*). Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20% (lấy chuẩn là điều kiện thoát nước tốt bằng 100%).

c) Điều kiện cấp điện (gồm: *ổn định, trung bình, không ổn định*). Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20% (lấy chuẩn là điều kiện cấp điện tốt bằng 100%).

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

a) Diện tích: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

b) Về độ rộng mặt tiền: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

c) Về chiều sâu: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

d) Về hình thể: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh là 15%.

5. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng gồm hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh là 15%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống, với mức điều chỉnh không quá 15%; trong đó:

a) Các thửa đất, khu đất có khoảng cách ngoài phạm vi bán kính 1.000m so với khu vực gồm khu công nghiệp; điểm tập kết, xử lý, trung chuyển chất thải, rác thải; lò hỏa táng; nghĩa trang, nghĩa địa thì không điều chỉnh.

b) Các thửa đất, khu đất có khoảng cách trong phạm vi bán kính 1.000m so với khu vực gồm khu công nghiệp; điểm tập kết, xử lý, trung chuyển chất thải, rác thải; lò hỏa táng; nghĩa trang, nghĩa địa thì điều chỉnh 15%.

c) Đảm bảo về an ninh trật tự thì không điều chỉnh.

d) An ninh trật tự chưa tốt thì điều chỉnh 15%.

7. Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

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

Ngoài các yếu tố quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều này, Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (nếu có). Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống, với mức điều chỉnh không quá 20%.

Điều 11. Đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi (*lấy chuẩn là năng suất, sản lượng tốt bằng 100%*)

a) Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

b) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá:

Năng suất, sản lượng tốt thì không điều chỉnh.

Năng suất, sản lượng trung bình thì điều chỉnh 10%.

Năng suất, sản lượng kém thì điều chỉnh 20%.

2. Vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất

Tiêu chí xác định là khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

3. Về điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm

a) Độ rộng mặt đường (*bao gồm cả vỉa hè*): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

b) Về kết cấu mặt đường (*lấy kết cấu mặt đường chuẩn là đường nhựa bằng 100%*): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

c) Về cấp đường, cấp kênh: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

4. Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trong 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.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

5. 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.

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (nếu có). Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống với mức điều chỉnh không quá 20%.

Điều 12. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất tại Báo cáo thuyết minh việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc được quy định tại khoản 6 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 2 Điều 1 của Nghị định 226/2025/NĐ-CP và không vượt quá mức chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được quy định Điều 10, Điều 11 của Quyết định này; trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 13. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 02 năm 2026.
2. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định một số yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển và chi phí phát triển khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

b) Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu quy định các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển để áp dụng trong 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 trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với phương án giá đất cụ thể đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thống nhất thông qua trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng quy định tại Quyết định này.

Điều 15. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp xã có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Quyết định này và các quy định khác có liên quan khi tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các các Sở: Tài chính, Xây dựng; Thuế tỉnh Cà Mau và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước của từng đơn vị.

3. Cơ quan thống kê, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm phối hợp cung cấp thông tin phổ biến liên quan đến năng suất, sản lượng cây trồng, vật nuôi để làm cơ sở đánh giá năng suất, sản lượng (*tốt, trung bình, kém*) khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá, xác định cấp kênh, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

4. Cơ quan thuế phối hợp cung cấp thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; các khoản chi phí ghi trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp và các thông tin khác liên quan theo chức năng quản lý.

5. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp xác định cấp đường, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã tại nơi có thửa đất, khu đất cần định giá có trách nhiệm phối hợp xác định tình hình an ninh trật tự tại khu vực và các thông tin tài liệu liên quan đến công tác định giá đất thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

7. Tổ chức định giá đất 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 các phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

8. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vấn đề khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, nghiên cứu, đối chiếu quy định, báo cáo, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 16. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Trưởng Thuế tỉnh Cà Mau; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 16;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&TCTHPL Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- BTT Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Các Tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Tài, M.A321/02.

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



Lâm Văn Bi