

Số: 65/2024/QĐ-UBND

Cà Mau, ngày 20 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 tại Tờ trình số 498/TTr-STNMT ngày 20 tháng 12 năm 2024 (kèm theo Báo cáo số 797/BC-STNMT ngày 20 tháng 12 năm 2024); ý kiến của các Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển, chi phí phát triển khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư 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 và 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.

Điều 3. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ bán hàng

Tỷ lệ bán hàng áp dụng để ước tính doanh thu phát triển đối với hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ở có nhà ở đã xây sẵn và căn hộ chung cư được quy định như sau:

STT	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	
		Dự án thuộc địa bàn thành phố Cà Mau	Dự án thuộc địa bàn các huyện
1	01 năm	100	100
2	02 năm	50-50	40-60
3	03 năm	10-50-40	5-45-50
4	04 năm	10-30-35-25	5-30-30-35
5	05 năm	5-30-30-20-15	5-25-25-25-20
6	06 năm	5-30-30-15-15-5	5-25-25-15-15-15

2. Tỷ lệ lấp đầy

Tỷ lệ lấp đầy áp dụng để ước tính doanh thu phát triển đối với các loại hình cho thuê mặt bằng; cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ; kinh doanh khách sạn; cho thuê nhà xưởng; bãi giữ xe và các loại hình dịch vụ, thương mại khác được quy định như sau:

a) Tỷ lệ lấp đầy trong thời gian xây dựng là 0%.

b) Tỷ lệ lấp đầy sau khi kết thúc thời gian xây dựng:

Đối với dự án trên địa bàn thành phố Cà Mau: năm đầu tiên là 60%, năm thứ hai là 70%, năm thứ ba là 80%, năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 90%.

Đối với dự án trên địa bàn các huyện: năm đầu tiên là 50%, năm thứ hai là 60%, năm thứ ba là 70%, năm thứ tư là 80%, năm thứ năm và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 90%.

3. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đối với 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

Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. Thời gian bán hàng không quá 06 năm.

Điều 4. 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh
 - a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 2% trên doanh thu.
 - b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu, cụ thể: loại hình cho thuê nhà xưởng là 0%; loại hình bãi giữ xe là 5%; loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, cho thuê căn hộ, kinh doanh khách sạn và các loại hình dịch vụ, thương mại khác là 10%.
2. Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là 13%.
3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với 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 xây dựng, tiến độ xây dựng

Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 5. 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. 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 đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- a) 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. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 25%.

- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng đường, kết cấu kết mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường.

Độ rộng mặt đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp với thửa đất, khu đất. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

Kết cấu mặt đường (gồm kết cấu nhựa, đan, bê tông, đá cấp phối, đất) tiếp giáp với thửa đất, khu đất. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20% (lấy kết cấu mặt đường chuẩn là đường nhựa bằng 100%).

Số mặt đường tiếp giáp của thửa đất, khu đất. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20% (lấy chuẩn là tiếp giáp 01 mặt tiền đường bằng 100%).

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

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%).

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%).

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%).

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

Diện tích thửa đất, khu đất xác định bằng diện tích trong hồ sơ địa chính. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

Chiều rộng mặt tiền được xác định bằng chiều rộng mặt tiếp giáp với đường, trường hợp thửa đất, khu đất có nhiều mặt tiếp giáp đường thì xác định theo chiều rộng mặt tiền tiếp giáp với đường lớn nhất. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

Chiều sâu thửa đất, khu đất được xác định từ mặt tiếp giáp đường đến điểm xa nhất của thửa đất, khu đất, trường hợp khó xác định chiều sâu của thửa đất do hình dáng bất định hình của thửa đất, khu đất thì chiều sâu sẽ được tính gấp đôi khoảng cách từ mặt tiếp giáp với đường chính cho đến giữa tâm của thửa đất. Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

Hình thể của thửa đất, khu đất được xác định gồm: hình vuông vắn; hình không vuông vắn; hình nhiều góc, cạnh. Mức độ chênh lệch tối đa: 20% (lấy hình thể chuẩn là thửa đất vuông vắn bằng 100%).

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 xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có). Mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh

Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; mật độ dân cư. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

Tình trạng an ninh khu vực. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

g) Thời hạn sử dụng đất

Tiêu chí xác định là thời hạn sử dụng đất còn lại theo hồ sơ địa chính. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

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

Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

2. 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 đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi

Tiêu chí xác định là số lượng sản phẩm chính thu được tính trên một đơn vị diện tích gieo trồng, chăn nuôi hoặc diện tích thu hoạch của loại cây trồng, vật nuôi trong một vụ sản xuất hoặc cả năm, gồm: tốt, trung bình, kém. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20% (*lấy chuẩn là năng suất, sản lượng tốt bằng 100%*).

b) 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%.

c) 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.

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

Phân cấp đường theo quy định của pháp luật. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

Kết cấu mặt đường (gồm kết cấu nhựa, bê tông, đá cấp phối, đất) tiếp giáp với thửa đất, khu đất. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20% (*lấy kết cấu mặt đường chuẩn là đường nhựa bằng 100%*).

Điều kiện địa hình được xác định thông qua độ dốc của thửa đất so với đường giao thông trong khu vực lân cận. Cách xác định địa hình như sau: trường hợp thửa đất có độ cao mặt nền tương đối thấp so với đường giao thông trong khu vực hoặc khu vực lân cận được xác định là địa hình thấp; trường hợp thửa đất có độ cao mặt nền tương tự độ cao so với đường giao thông trong khu vực hoặc khu vực lân cận được xác định là địa hình bằng phẳng; trường hợp thửa đất có mặt nền cao hơn so với đường giao thông trong khu vực hoặc khu vực lân cận được xác định là địa hình cao. Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

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.

Tiêu chí xác định là thời hạn sử dụng đất còn lại theo hồ sơ địa chính. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

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

Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

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

Tổ chức thực hiện định giá đất điều chỉnh giá đất của thửa đất, khu 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 và không vượt quá mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
2. Đối với trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện các bước công việc theo quy định mà không điều chỉnh theo Quyết định này.
3. 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 Tài nguyên 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.
4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Chánh Thanh tra tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Cục trưởng Cục Thống kê tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Cà Mau; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- BTT UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (Tự kiểm tra);
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Các phòng NC-TH;
- Lưu: VT, KT(02), Ktr70/01.

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



Lâm Văn Bi