ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: …140../2026/QĐ-UBND	*Đắk Lắk, ngày 06 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/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 02 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 10004/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 17 tháng 9 năm 2026 và Tờ trình số 822/TTr-SNNMT ngày 27 tháng 8 năm 2026.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết 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, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất 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. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng *11* năm 2026.

2. Bãi bỏ Quyết định số 14/2025/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (cũ) 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 và Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên (trước đây) ban hành Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

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 xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đắk Lắk;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công nghệ và CTTĐT tỉnh;
- Các phòng: CNXD, ĐTKT, NC;
- Lưu: VT, NNMT, (Cg 02.106 01b)

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 cụ thể khi áp dụng phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk
(Ban hành kèm theo Quyết định số .140/2026/QĐ-UBND ngày .06../.11../2026 của UBND tỉnh)

Chương I
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, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất và khoản 5 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tại địa phương; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể, giá đất bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

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 tổng mặt bằng dự án; 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, cho phép

chuyển mục đích sử dụng 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/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

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: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, 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.

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 60% 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: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 45%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 60% 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 55% 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:

Tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, 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.

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 điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng: 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 theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: 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 chi phí phát triển của dự án theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Tỷ lệ bán hàng: thực hiện theo quy định cụ thể tại các Phụ lục I, II, III, IV kèm theo Quy định này.

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: thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng 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 (để ở, thương mại dịch vụ).

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng đối với căn hộ chung cư, thời gian bán hàng, cho thuê đối với sàn thương mại dịch vụ: chi tiết cụ thể theo Phụ lục II kèm theo; trong đó 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.

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 xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, 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 xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng (cho thuê): chi tiết cụ thể theo Phụ lục IV kèm theo. Thời gian cho thuê được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/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, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Căn cứ đặc điểm cụ thể của thửa đất, khu đất cần định giá và từng thửa đất, khu đất so sánh; tổ chức thực hiện định giá đất phân tích cụ thể và so sánh về điều kiện thuận lợi, khả năng sinh lợi giữa thửa đất, khu đất cần định giá và từng thửa đất, khu đất so sánh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đề xuất mức độ điều chỉnh phù hợp trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định nhưng mức độ điều chỉnh không vượt quá đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, như sau:

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:

b1) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

b2) Kết cấu mặt đường: mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

b3) 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:

d1) Diện tích: mức độ chênh lệch tối đa không quá 45%.

d2) Độ rộng mặt tiền: mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

d3) Chiều sâu: mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

d4) Hình thể: mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

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 45%.

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 45%.

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, các yếu tố về kết cấu chất lượng công trình khi ước tính doanh thu cho thuê mặt bằng, 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: 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 15%.

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:

c1) Độ rộng: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

c2) Cấp đường, kết cấu mặt đường: mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

c3) 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 45%.

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, 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: 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%.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp đang xác định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà đã ban hành dự thảo chứng thư định giá đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 14/2025/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (cũ) 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 và Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên (trước đây) ban hành Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên./.

PHỤ LỤC I

THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ, KHU NHÀ Ở, BIỆT THỰ, ĐẤT Ở LIỀN KỀ

(Kèm theo Quyết định số 140/2026/QĐ-UBND ngày 06/11/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk)

Quy mô dự án	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)		**Thời điểm bắt đầu bán hàng**	**Thời gian bán hàng**	**Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	**Nhà xây thô**			
Dưới 10 ha	3 năm	50-50	35-35-30	Từ năm thứ hai	2 năm	50-50
Từ 10 ha đến dưới 20 ha	4 năm	35-35-30	25-25-25-25	Từ năm thứ hai	3 năm	35-35-30
Từ 20 ha đến dưới 30 ha	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	Từ năm thứ hai	4 năm	25-25-25-25
Từ 30 ha trở lên	6 năm	20-20-20-20-20	20-20-20-20-10-10	Từ năm thứ hai	5 năm	20-20-20-20-20

PHỤ LỤC II

THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, CHO THUÊ, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ, NHÀ HỖN HỢP (ĐỂ Ở, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ)

(Kèm theo Quyết định số 140/2026/QĐ-UBND ngày 06/11/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk)

Quy mô dự án/khu đất	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)		**Thời điểm bắt đầu bán hàng, cho thuê**		**Thời gian bán hàng** (đối với căn hộ chung cư)	**Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	**Công trình xây dựng**	**Đối với căn hộ chung cư**	**Đối với sàn dịch vụ thương mại**		
Dưới 20.000 m^2 sàn xây dựng	2 năm	100	50-50	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ hai	2 năm	50-50
Từ 20.000 m^2 đến dưới 70.000 m^2 sàn xây dựng	3 năm	50-50	35-35-30	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ ba	3 năm	35-35-30
Từ 70.000 m^2 đến dưới 150.000 m^2 sàn xây dựng	4 năm	35-35-30	25-25-25-25	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ tư	4 năm	25-25-25-25
Từ 150.000 m^2 sàn xây dựng trở lên	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ năm	5 năm	20-20-20-20-20

PHỤ LỤC III

THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG 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)

(Kèm theo Quyết định số 140/2026/QĐ-UBND ngày 06/ 1/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk)

Quy mô dự án	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)	**Thời điểm bắt đầu bán hàng**	**Thời gian bán hàng**	**Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 40 ha	3 năm	35-35-30	Từ năm thứ hai	2 năm	50-50
Từ 40 ha đến dưới 100 ha	4 năm	25-25-25-25	Từ năm thứ hai	3 năm	35-35-30
Từ 100 ha đến dưới 200 ha	5 năm	20-20-20-20-20	Từ năm thứ hai	4 năm	25-25-25-25
Từ 200 ha trở lên	6 năm	20-20-20-20-10-10	Từ năm thứ hai	5 năm	20-20-20-20-20

PHỤ LỤC IV

THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG (CHO THUÊ) 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

(Kèm theo Quyết định số 140/2026/QĐ-UBND ngày 06/ 11/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk)

Quy mô dự án	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)		**Thời điểm bắt đầu bán hàng (cho thuê)**
		Hạ tầng kỹ thuật	**Công trình trên đất**	
Dưới 20.000 m^2 sàn xây dựng	2 năm	100	50-50	Từ năm thứ hai
Từ 20.000 m^2 đến dưới 70.000 m^2 sàn xây dựng	3 năm	50-50	35-35-30	Từ năm thứ ba
Từ 70.000 m^2 đến dưới 150.000 m^2 sàn xây dựng	4 năm	35-35-30	25-25-25-25	Từ năm thứ tư
Từ 150.000 m^2 sàn xây dựng trở lên	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	Từ năm thứ năm

Ghi chú: Thời gian cho thuê được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.