

Số: 145/2026/QĐ-UBND

Cà Mau, ngày 17 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau 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, Luật số 58/2025/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 130/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 661/TTr-SNNMT ngày 12 tháng 6 năm 2026 và Báo cáo số 949/BC-SNNMT ngày 17 tháng 6 năm 2026.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau 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.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 3 như sau:

“Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

2. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định đầy đủ các yếu tố về thời gian, tỷ lệ, thời điểm bắt đầu bán hàng (hoặc kinh doanh sản

phẩm, dịch vụ), thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng từng năm (bao gồm cả trường hợp đã xác định thời gian bán hàng, thời gian xây dựng nhưng chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng từng năm) thì Tổ chức tư vấn định giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 của Quyết định này”.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung số thứ tự thứ 6 Điều 5 như sau:

“Điều 5. 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 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
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%	10%
		Năm thứ 6	10%	5%
		Năm thứ 7	10%	-

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 7 như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“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 lắp đầy	Tiến độ xây dựng
1	Diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m ²	Năm thứ 1	0%	50%
		Năm thứ 2	0%	50%
		Năm thứ 3	50%	-
		Năm thứ 4	60%	-
		Năm thứ 5	65%	-
		Năm thứ 6	70%	-
		Từ năm thứ 7	75%	-

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/ thời gian xây dựng	Tỷ lệ lắp đầy	Tiến độ xây dựng
		Từ năm thứ 8 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	0%	40%
		Năm thứ 3	0%	20%
		Năm thứ 4	40%	-
		Năm thứ 5	50%	-
		Năm thứ 6	55%	-
		Năm thứ 7	60%	-
		Năm thứ 8	65%	-
		Năm thứ 9	70%	-
		Từ năm thứ 10 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	0%	30%
		Năm thứ 3	0%	20%
		Năm thứ 4	0%	20%
		Năm thứ 5	35%	-
		Năm thứ 6	45%	-
		Năm thứ 7	50%	-
		Năm thứ 8	55%	-
		Năm thứ 9	60%	-
		Năm thứ 10	65%	-
		Từ năm thứ 11 trở đi	70%	-
4	Diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m ² trở lên	Năm thứ 1	0%	20%

Stt	Nội dung	Thời gian bán hàng/ thời gian xây dựng	Tỷ lệ lắp đầy	Tiến độ xây dựng
		Năm thứ 2	0%	30%
		Năm thứ 3	0%	20%
		Năm thứ 4	0%	20%
		Năm thứ 5	0%	10%
		Năm thứ 6	30%	-
		Năm thứ 7	40%	-
		Năm thứ 8	45%	-
		Năm thứ 9	50%	-
		Năm thứ 10	55%	-
		Năm thứ 11	60%	-
		Năm thứ 12	65%	-
		Từ năm thứ 13 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: căn cứ quy mô đầu tư, vị trí, năng lực đầu tư của dự án,..., Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất chi phí quản lý vận hành cho từng dự án, nhưng không vượt quá 30% doanh thu để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

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. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Các yếu tố hình thành nên doanh thu phát triển và chi phí 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.”

3. Sửa đổi, bổ sung tên khoản 4 như sau:

“4. Diện tích thương phẩm là diện tích kinh doanh không bao gồm tầng hầm.”.

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 như sau:

“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. Trường hợp dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo hình thức phân lô bán nền, trong đó có một số tuyến phải xây dựng nhà thì áp dụng quy định tại Điều 4 của Quyết định này để tính toán doanh thu và chi phí.”.

Điều 5. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2026.

Điều 6. 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 7. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 7;
- 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;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT Ủy ban nhân dân tỉnh;
- BTT Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các Tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (M13), M.A1336/6.

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



Lâm Văn Bi