

Số: 20 /2025/QĐ-UBND

Long An, ngày 12 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại Tờ trình số 1018/TTr-STNMT ngày 20/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở ngành, các địa phương triển khai thực hiện Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 / 3 /2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- UBMTTQVN tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- TT.Công báo, Website Long An;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng: THKSTTHC, KTTC, VHXX;
- Lưu: VT, STNMT.

(Chữ ký)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Lâm

QUY ĐỊNH

Các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Long An
(Ban hành kèm theo Quyết định số 20 /2025/QĐ-UBND
ngày 12/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư để định giá đất cụ thể gồm: Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, 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.

2. Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý đất đai, cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II**CÁC YẾU TỐ KHÁC HÌNH THÀNH DOANH THU VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN TRONG PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ****Mục 1****CÁC YẾU TỐ KHÁC HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN****Điều 3. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh, sản phẩm, dịch vụ**

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 điểm bắt đầu bán hàng thì thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh, sản phẩm, dịch vụ được thực hiện như sau:

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn (dự án nhà ở thấp tầng (nhà phố, liên kế, biệt thự)) và dự án kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ : được tính sau khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

2. Đối với dự án nhà ở cao tầng (chung cư, chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ): được tính từ năm thứ nhất của dự án.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp: được tính sau khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Điều 4. Thời gian bán hàng

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 thì thời gian bán hàng được thực hiện như sau:

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn (dự án nhà ở thấp tầng: nhà phố, liên kế, biệt thự)

a) Dự án có quy mô dưới 10ha: thời gian bán hàng tối đa không quá 04 năm.

b) Dự án có quy mô từ 10ha đến dưới 30ha: thời gian bán hàng 05 năm.

c) Dự án có quy mô từ 30ha đến dưới 50ha: thời gian bán hàng 06 năm.

d) Dự án có quy mô từ 50ha đến dưới 100ha: thời gian bán hàng 07 năm.

đ) Dự án có quy mô từ 100ha đến dưới 200ha: thời gian bán hàng 08 năm.

e) Dự án có quy mô từ 200ha trở lên: thời gian bán hàng 09 năm.

2. Đối với dự án nhà ở cao tầng (chung cư)

a) Dự án có quy mô dưới 50.000m² sàn xây dựng: thời gian bán hàng tối đa không quá 02 năm.

b) Dự án có quy mô từ 50.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng: thời gian bán hàng 03 năm.

c) Dự án có quy mô từ 150.000m² đến dưới 300.000m² sàn xây dựng: thời gian bán hàng 04 năm.

d) Dự án có quy mô từ 300.000m² sàn xây dựng trở lên: thời gian bán hàng 05 năm.

3. Đối với dự án kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ và dự án nhà ở cao tầng (chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ).

Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp

- a) Dự án có quy mô dưới 50ha: thời gian bán hàng tối đa không quá 05 năm.
- b) Dự án có quy mô từ 50ha đến dưới 100ha: thời gian bán hàng 06 năm.
- c) Dự án có quy mô từ 100ha đến dưới 200ha: thời gian bán hàng 07 năm.
- d) Dự án có quy mô từ 200ha đến dưới 300ha: thời gian bán hàng 08 năm.
- đ) Dự án có quy mô từ 300ha đến dưới 500ha: thời gian bán hàng 09 năm.
- e) Dự án có quy mô từ 500ha trở lên: thời gian bán hàng 10 năm.

Điều 5. Tỷ lệ bán hàng

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Tỷ lệ bán hàng hằng năm căn cứ vào thời gian bán hàng nêu tại Điều 4 Quyết định này được tính phân bổ đều cho các năm, trường hợp sau khi phân bổ mà còn số lẻ sẽ được cộng dồn cho năm đầu tiên dự án.

2. Đối với dự án kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ và dự án nhà ở cao tầng (chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ): Tỷ lệ bán hàng (tỷ lệ cho thuê) hằng năm được phân bổ theo từng năm cụ thể như sau:

a) Thành phố Tân An và các huyện: Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa, Cần Đức, Thủ Thừa: Năm thứ 1: 60%, năm thứ 2: 70%, năm thứ 3: 80%, năm thứ 4 đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

b) Thị xã Kiến Tường và các huyện: Châu Thành, Đức Huệ, Tân Hưng, Tân Thạnh, Tân Trụ, Thạnh Hóa, Mộc Hóa, Vĩnh Hưng: Năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, năm thứ 4 đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

3. Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp kết hợp mục đích văn phòng, thương mại dịch vụ thì tỷ lệ bán hàng (tỷ lệ cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng tại Khoản 2 của Điều này.

Điều 6. Tỷ lệ lấp đầy

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn (dự án nhà ở thấp tầng (nhà phố, liên kế, biệt thự)) và dự án kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ .

a) Đối với các dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn (dự án nhà ở thấp tầng (nhà phố, liên kế, biệt thự)): 100%.

b) Đối với dự án kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ

Dự án kinh doanh văn phòng cho thuê: 75% tổng diện tích sàn xây dựng.

Dự án thương mại dịch vụ: 70% tổng diện tích sàn xây dựng

2. Đối với dự án nhà ở cao tầng (chung cư, chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ): 75% tổng diện tích sàn xây dựng.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp: 100%.

4. Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm

công nghiệp kết hợp mục đích kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng tại điểm b khoản 1 của Điều này.

Mục 2

CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Điều 7. Thời gian xây dựng

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 thì thời gian xây dựng được thực hiện như sau:

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn (dự án nhà ở thấp tầng: nhà phố, liên kế, biệt thự)

a) Dự án có quy mô dưới 10ha: thời gian xây dựng tối đa không quá 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 10ha đến dưới 30ha: thời gian xây dựng 02 năm.

c) Dự án có quy mô từ 30ha đến dưới 50ha: thời gian xây dựng 03 năm.

d) Dự án có quy mô từ 50ha đến dưới 100ha: thời gian xây dựng: 04 năm.

đ) Dự án có quy mô từ 100ha đến dưới 200ha: thời gian xây dựng 05 năm.

e) Dự án có quy mô 200ha trở lên: thời gian xây dựng: 06 năm.

2. Đối với dự án nhà ở cao tầng (chung cư, chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ), dự án kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ

a) Dự án có quy mô dưới 50.000m² sàn xây dựng: thời gian xây dựng 02 năm.

b) Dự án có quy mô từ 50.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng: thời gian xây dựng 03 năm.

c) Dự án có quy mô từ 150.000m² đến dưới 300.000m² sàn xây dựng: thời gian xây dựng 04 năm.

d) Dự án có quy mô từ 300.000m² sàn xây dựng trở lên: thời gian xây dựng 05 năm

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp

a) Dự án có quy mô dưới 50ha: thời gian xây dựng tối đa không quá 02 năm.

b) Dự án có quy mô từ 50ha đến dưới 100ha: thời gian xây dựng 03 năm.

c) Dự án có quy mô từ 100ha đến dưới 200ha: thời gian xây dựng 04 năm.

d) Dự án có quy mô từ 200ha đến dưới 300ha: thời gian xây dựng 05 năm.

đ) Dự án có quy mô từ 300ha đến dưới 500ha: thời gian xây dựng 06 năm.

e) Dự án có quy mô từ 500ha trở lên: thời gian xây dựng 07 năm.

Điều 8. Tiến độ xây dựng

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 tiến độ xây dựng thì tiến độ xây dựng được thực hiện như sau:

Tiến độ xây dựng hàng năm căn cứ vào thời gian xây dựng nêu tại Điều 7 được tính phân bổ đều cho các năm, trường hợp sau khi phân bổ mà còn số lẻ sẽ được cộng dồn cho năm đầu tiên dự án.

Điều 9. Tỷ lệ (%) để xác định chi phí kinh doanh

1. Tỷ lệ (%) chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 05%.
2. Tỷ lệ (%) chi phí quản lý vận hành: 10%.

Điều 10. 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

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: 15%.

Chương III

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, CÁCH THỨC ĐIỀU CHỈNH ĐỐI VỚI TỪNG MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

Mục 1

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT ĐỐI VỚI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 11. Vị trí, địa điểm

1. Vị trí

1.1. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp Quốc lộ

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp Quốc lộ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường tỉnh không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp Quốc lộ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường huyện hoặc hương lộ không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp Quốc lộ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất không quá 03%.

1.2. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường tỉnh

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường tỉnh so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường huyện hoặc hương lộ không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường tỉnh so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường tỉnh so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông khác có nền đường $\geq 3\text{m}$ trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ không quá 03%.

1.3. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường huyện hoặc hương lộ

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường huyện hoặc hương lộ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường huyện hoặc hương lộ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông khác có nền đường $\geq 3\text{m}$ trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường huyện hoặc hương lộ so với thửa đất, khu đất vị trí tiếp giáp đường giao thông nền đường từ 2m đến dưới 3m trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ không quá 03%.

1.4. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông khác có nền đường $\geq 3\text{m}$ trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất so với thửa đất, khu đất vị trí tiếp giáp đường giao thông nền đường từ 2m đến dưới 3m trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông có nền đường $\geq 3\text{m}$ bằng đất không quá 03%.

1.5. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông khác có nền đường $\geq 3\text{m}$ trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông khác có nền đường $\geq 3\text{m}$ trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông nền đường từ 2m đến dưới 3m trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông khác có nền đường $\geq 3\text{m}$ trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ

so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông có nền đường $\geq 3m$ bằng đất không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường khác có tên hoặc chưa có tên trong Bảng giá đất so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông có nền đường $\geq 3m$ bằng đất không quá 03%.

1.6. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông nền đường từ 2m đến dưới 3m trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ.

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông nền đường từ 2m đến dưới 3m trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông có nền đường $\geq 3m$ bằng đất không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông nền đường từ 2m đến dưới 3m trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường sông, kênh, rạch có tên trong Bảng giá đất không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông nền đường từ 2m đến dưới 3m trải nhựa hoặc bê tông hoặc đá xanh hoặc sỏi đỏ so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp sông, kênh, rạch còn lại hoặc bên trong không quá 03%.

1.7. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông có nền đường $\geq 3m$ bằng đất.

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông có nền đường $\geq 3m$ bằng đất so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường sông, kênh, rạch có tên trong Bảng giá đất không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông có nền đường $\geq 3m$ bằng đất so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp sông, kênh, rạch còn lại hoặc bên trong không quá 02%.

1.8. Đối với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường sông, kênh, rạch có tên trong Bảng giá đất.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp đường sông, kênh, rạch có tên trong Bảng giá đất so với thửa đất, khu đất có vị trí tiếp giáp sông, kênh, rạch còn lại hoặc bên trong không quá 01%.

2. Địa điểm

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực (bán kính 50m) có 01 trong các tiện ích, dịch vụ: Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, giáo dục và đào tạo, công viên, khu vui chơi giải trí, chợ, cơ sở y tế so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực không có tiện ích không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực (bán kính 50m) có từ 02 trong các tiện ích, dịch vụ trở lên: Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, giáo dục và đào tạo, công viên, khu vui chơi giải trí, chợ, cơ sở y tế so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực không có tiện ích không quá 02%.

Điều 12. Điều kiện giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường

1. Độ rộng mặt đường

a) Đối với thửa đất, khu đất nằm ngoài dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn; khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Mức độ chênh lệch giữa đường giao thông có độ rộng mặt đường dưới 03m so với đường giao thông có độ rộng mặt đường từ 03m đến dưới 06m không quá 01%, so với đường giao thông có độ rộng mặt đường từ 06m đến dưới 12m không quá 02%, so với đường giao thông có độ rộng mặt đường từ 12m trở lên không quá 03%.

Mức độ chênh lệch giữa đường giao thông có độ rộng mặt đường từ 03m đến dưới 6m so với đường giao thông có độ rộng mặt đường từ 06m đến dưới 12m không quá 01%, so với đường giao thông có độ rộng mặt đường từ 12m trở lên không quá 02%.

b) Đối với thửa đất, khu đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn; khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Mức độ chênh lệch giữa đường giao thông trong dự án khu dân cư có độ rộng mặt đường từ 6m trở xuống so với đường giao thông có độ rộng mặt đường trên 6m không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa đường giao thông trong dự án khu, cụm công nghiệp có độ rộng mặt đường dưới 12m so với đường giao thông có độ rộng mặt đường trên 12m không quá 01%.

2. Kết cấu mặt đường

a) Mức độ chênh lệch giữa đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng đất so với đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng đá hoặc sỏi đỏ không quá 01%, so với đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng bê tông không quá 02%, so với đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng nhựa không quá 03%.

b) Mức độ chênh lệch giữa đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng đá hoặc sỏi đỏ so với đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng bê tông không quá 01%, so với đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng nhựa không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng bê tông so với đường giao thông có kết cấu mặt đường bằng nhựa không quá 01%.

3. Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất tiếp giáp 01 mặt đường giao thông so với thửa đất, khu đất tiếp giáp từ 02 mặt đường giao thông trở lên có cùng kết cấu mặt đường không quá 10%.

Điều 13. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

1. Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực cấp điện không ổn định so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực cấp điện ổn định không quá 02%.

2. Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực không có hệ thống cấp nước so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực có hệ thống cấp nước không quá 02%.

3. Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực không có hệ thống thoát nước so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực có hệ thống thoát nước không quá 02%.

Điều 14. Diện tích, kích thước, hình thể

1. Về diện tích

1.1. Đối với đất ở nhà phố, liên kế, biệt thự và dự án nhà ở cao tầng (chung cư, chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ)

a) Đối với đất ở nhà phố, liên kế:

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 10m² đến dưới 30m² không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 30m² đến dưới 40m² không quá 02%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 40m² đến dưới 60m² không quá 03%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 60m² trở lên không quá 04%.

b) Đối với đất ở nhà biệt thự:

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 30m² đến 50m² không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 50m² đến dưới 100 m² không quá 02%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 100m² đến dưới 150m² không quá 03%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 150m² trở lên không quá 04%.

c) Đối với diện tích đất ở nhà biệt thự so với đất ở nhà phố, liên kế

Mức độ chênh lệch giữa diện tích đất nền nhà biệt thự so với diện tích đất nền nhà phố, liên kế chênh lệch dưới 300m² không quá 5%.

Mức độ chênh lệch giữa diện tích đất nền nhà biệt thự so với diện tích đất nền nhà phố, liên kế chênh lệch từ 300m² trở lên không quá 10%.

d) Đối với căn hộ nhà ở cao tầng (chung cư, chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ)

Mức độ chênh lệch giữa diện tích căn hộ dưới 40m² so với diện tích căn hộ từ 40m² đến dưới 60m² không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa diện tích căn hộ từ 40m² đến dưới 60m² so với diện tích căn hộ từ 60m² trở lên không quá 02%.

đ) Đối với đất ở khu vực đô thị

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 10m² đến dưới 45m² không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 45m² đến dưới 90m² không quá 02%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 90m² đến dưới 135m² không quá 03%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 135m² trở lên không quá 04%.

e) Đối với đất ở khu vực nông thôn

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 50m² đến dưới 100m² không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 100m² đến dưới 200m² không quá 02%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 200m² đến dưới 300m² không quá 03%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 300m² trở lên không quá 04%.

1.2. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 500m² đến dưới 1.000m² không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 1.000m² đến dưới 2.000m² không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 2.000m² đến dưới 3.000m² không quá 03%.

d) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 3.000m² trở lên không quá 04%.

1.3. Đối với đất nông nghiệp khu vực đô thị

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 100m² đến 500m² không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 500m² đến dưới 1.000m² không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 1.000m² đến dưới 1.500m² không quá 03%.

d) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 1.500m^2 trở lên không quá 04%.

1.4. Đối với đất nông nghiệp khu vực nông thôn

a) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 500m^2 đến dưới 1.000m^2 không quá 01%.

b) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 1.000m^2 đến dưới 2.000m^2 không quá 02%.

c) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 2.000m^2 đến dưới 3.000m^2 không quá 03%.

d) Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 3.000m^2 trở lên không quá 04%.

2. Về kích thước, hình thể

2.1. Về kích thước (áp dụng đối với đất ở):

a) Về chiều ngang (m)

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ tiếp giáp mặt tiền đường chênh lệch dưới 05m không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ tiếp giáp mặt tiền đường chênh lệch từ 05m đến dưới 10m không quá 02%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ tiếp giáp mặt tiền đường chênh lệch từ 10m đến dưới 15m không quá 03%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ tiếp giáp mặt tiền đường chênh lệch từ 15m trở lên không quá 04%.

b) Về chiều dài (m)

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ chênh lệch từ 10m đến dưới 30m không quá 01%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ chênh lệch từ 30m đến dưới 40m không quá 02%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ chênh lệch từ 40m đến dưới 50m không quá 03%.

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có kích thước lớn so với thửa đất có kích thước nhỏ chênh lệch từ 50m trở lên không quá 04%.

2.2. Về hình thể

Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất có hình thể không cân đối vuông vức so với thửa đất, khu đất có hình thể cân đối vuông vức không quá 02%.

3. Các yếu tố quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không áp dụng trong phương pháp thặng dư khi xác định giá đất cụ thể đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, nhà ở thương mại, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Điều 15. Thời hạn sử dụng đất còn lại

1. Đối với đất sử dụng có thời hạn (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ): căn cứ thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án cùng mục đích sử dụng đất để điều chỉnh mức chênh lệch giữa thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá theo công thức:

$$\text{Đơn giá của tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá} = \frac{\text{Giá đất của tài sản so sánh}}{\text{Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh}} \times \text{Thời gian sử dụng đất còn lại của tài sản định giá}$$

2. Riêng đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): Không thực hiện điều chỉnh.

Điều 16. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

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) mức độ chênh lệch không quá 05%.

Điều 17. Hiện trạng môi trường, an ninh

1. Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực ô nhiễm môi trường so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực môi trường tốt không quá 02%.

2. Mức độ chênh lệch giữa thửa đất, khu đất nằm trong khu vực an ninh không tốt so với thửa đất, khu đất nằm trong khu vực an ninh tốt không quá 02%.

Điều 18. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương

1. Thửa đất, khu đất có đường hoặc hẻm đâm thẳng thì mức độ chênh lệch không quá 05%.

2. Thửa đất, khu đất gần khu vực nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt, công trình xử lý chất thải sinh hoạt, miếu, am, có bán kính 50m thì mức độ chênh lệch không quá 05%.

3. Thửa đất, khu đất vị trí mặt tiền đường có tên trong Bảng giá đất có hình dáng nở hậu thì mức độ chênh lệch không quá 05%.

4. Thửa đất, khu đất có hình dáng tóp hậu (phần diện tích cuối đất nhỏ hơn 10% so với phần tiếp giáp mặt tiền đường, hẻm) hoặc thửa đất, khu đất có hình dáng đặc thù thì mức độ chênh lệch không quá 05%.

Điều 19. Mức độ chênh lệch tối đa đối với đất phi nông nghiệp

Tổng mức độ chênh lệch tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại các Điều 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 của quy định này không vượt quá 25%.

Mục 2

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT ĐỐI VỚI ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 20. Năng suất cây trồng, vật nuôi

Mức độ chênh lệch năng suất cây trồng, vật nuôi không quá 10%.

Điều 21. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm

Thực hiện theo quy định tại Điều 11 của Quy định này

Điều 22. 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

Thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Quy định này.

Điều 23. 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

Thực hiện theo quy định tại Điều 15 của Quy định này.

Điều 24. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương

Thực hiện theo quy định tại Điều 18 của Quy định này.

Điều 25. Mức độ chênh lệch tối đa đối với đất nông nghiệp

Tổng mức độ chênh lệch tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại các Điều 20, 21, 22, 23, 24 của quy định này không vượt quá 25%.

Mục 3

CÁCH THỨC ĐIỀU CHỈNH ĐỐI VỚI TỪNG MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

Điều 26. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất điều chỉnh theo cách thức được quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Trường hợp mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được quy định tại Quy định này thì tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đề Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Điều khoản chuyển tiếp

Các trường hợp phương án giá đất do cơ quan tài nguyên và môi trường đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình; không áp dụng quy định tại Quyết định này.

Điều 28. Tổ chức thực hiện

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan phải tuân thủ các quy định hiện hành của nhà nước, các quy định của UBND tỉnh và Quyết định này trong quá trình thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Long An.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật cấp trên mới ban hành có liên quan và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát lại nội dung quy định tại Quyết định này để tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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



Nguyễn Minh Lâm