

Số: 38 /2024/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày 08 tháng 11 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số nội dung cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất  
trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
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;  
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; Luật sửa đổi, bổ sung một  
số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các  
tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 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 tại Tờ trình số  
310/TTr-STNMT ngày 30 tháng 10 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số nội dung cụ thể để áp dụng phương pháp  
định giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông theo quy định tại Nghị định số  
71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, bao gồm:

1. Điểm đ khoản 2 Điều 6 về tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, 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 áp dụng phương pháp thặng dư.

2. Điểm đ khoản 3 Điều 6 về tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí  
lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính  
tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi áp dụng phương pháp thặng dư.

3. Khoản 3 Điều 8 về 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 có chức năng quản lý đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể, bảng giá đất.
2. Tổ chức 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.

## **Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ**

### 1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà xưởng, kho bãi, bãi đỗ xe, và các loại hình dịch vụ thương mại khác, tỷ lệ lấp đầy được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

- Đối với địa bàn các phường, thị trấn:

- + Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 70%.
- + Tỷ lệ lấp đầy tối đa hiệu quả của dự án là 90%.
- + Số năm lấp đầy từ tối thiểu đến tối đa hiệu quả là 05 năm.

- Đối với địa bàn các xã:

- + Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 60%.
- + Tỷ lệ lấp đầy tối đa hiệu quả của dự án là 80%.
- + Số năm lấp đầy từ tối thiểu đến tối đa hiệu quả là 05 năm.

b) Đối với trường hợp kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ, tỷ lệ lấp đầy được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

- Đối với địa bàn các phường, thị trấn:

- + Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 60%.
- + Tỷ lệ lấp đầy tối đa hiệu quả của dự án là 80%.
- + Số năm lấp đầy từ tối thiểu đến tối đa hiệu quả là 05 năm.

- Đối với địa bàn các xã:

- + Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 55%.
- + Tỷ lệ lấp đầy tối đa hiệu quả của dự án là 75%.
- + Số năm lấp đầy từ tối thiểu đến tối đa hiệu quả là 05 năm.

c) Đối với bãi đỗ xe trong khu, cụm công nghiệp

Tỷ lệ lấp đầy bằng tổng tỷ lệ bán hàng tính từ năm đầu tiên phát sinh doanh thu nhưng tối đa là 80% cho đến hết thời gian thuê đất.

d) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 100%.

## 2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Đối với 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 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. 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 bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện như sau:

Thời gian xây dựng: Được tính kể từ ngày được 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 các dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô (nếu có)			
Dưới 5ha	2 năm	100	70-30	2 năm	Từ năm thứ hai	60-40
Từ 5 ha đến 20 ha	3 năm	70-30	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ hai	40-30-30
Từ trên 20 ha đến 50 ha	3 năm	60-40	30-30-40	3 năm	Từ năm thứ hai	30-30-40
Trên 50 ha	4 năm	40-30-30	30-30-20-20	5 năm	Từ năm thứ hai	30-30-20-20

b) Đối với các dự án có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại)

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng		Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
				Đối với căn hộ chung cư	Đối với sàn TMDV	
Dưới 5ha sàn xây dựng	2 năm	50-50	3 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ hai	20-50-30
Từ 5 ha đến 10 ha sàn xây dựng	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ ba	30-30-40
Từ trên 10 ha đến 20 ha sàn xây dựng	3 năm	30-30-40	4 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ ba	20-30-30-20
Trên 20 ha sàn xây dựng	4 năm	30-30-20-20	4 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ tư	20-20-30-30

Thời gian bán hàng đối với sàn thương mại dịch vụ được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

## c) Đối với Dự án khu công nghiệp

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 75 ha	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ hai	30-30-40
Từ 75 ha đến 200 ha	4 năm	40-30-20-10	4 năm	Từ năm thứ hai	40-30-20-10
Trên 200 ha	4 năm	30-30-20-20	4 năm	Từ năm thứ hai	20-20-40-20

## d) Đối với Dự án cụm công nghiệp

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 20 ha	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất	30-70
Từ 20 ha đến 50 ha	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ nhất	30-30-40
từ trên 50ha đến 75 ha	4 năm	40-30-20-10	4 năm	Từ năm thứ nhất	30-30-20-20

đ) Đối với Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng và các loại hình dịch vụ khác.

Thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

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
		Hạ tầng kỹ thuật	Công trình trên đất	
Dưới 2 ha sàn xây dựng	2 năm	70-30	50-50	Từ năm thứ hai
Từ 2 ha sàn xây dựng đến 5 ha sàn xây dựng	2 năm	70-30	40-30-30	Từ năm thứ ba
Trên 5 ha sàn xây dựng	3 năm	60-40	30-30-40	Từ năm thứ ba

Đối với các Dự án vừa có đất ở, vừa có đất thương mại dịch vụ thì phải đảm bảo giá bình quân đất thương mại dịch vụ (tính cho thời hạn sử dụng đất là 70 năm) không nhỏ hơn 70% giá bình quân đất ở, trường hợp nhỏ hơn thì lấy bằng 70% giá bình quân đất ở.

**Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất**

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP bao gồm:

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% các loại doanh thu trước thuế đã quy về thời điểm định giá của dự án.

b) Chi phí quản lý vận hành

- Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng 60% doanh thu hàng năm.

- Đối với loại hình kinh doanh dịch vụ thể thao, sân golf: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 75% doanh thu hàng năm.

- Đối với loại hình kinh doanh bãi để xe, dịch vụ tầng hầm: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 5% doanh thu hàng năm.

- Đối với loại hình cho thuê nhà xưởng, văn phòng, sàn thương mại dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu hàng năm.

Đối với các Dự án khác mang tính chất đặc thù ngành, nghề, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

2. Tỷ lệ % để xác định 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% của tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b, khoản 3, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

3. 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. 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 thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại khoản 2 Điều 3 của Quyết định này. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

**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, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp được quy định cụ thể theo các tiêu chí làm cơ sở so sánh, phân tích, đánh giá, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh mức giá giữa thửa đất định giá và thửa đất so sánh, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

- Tiêu chí hình thành: Khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ, bến xe; cơ sở giáo dục, y tế, thể dục, thể thao; công viên, khu vui chơi giải trí; các khu vực có lợi thế về thương mại, dịch vụ; khu vực mang yếu tố tâm linh; khu xử lý rác thải, bãi rác; khu dân cư; các điểm nút giao thông quan trọng, các tuyến đường huyết mạch.

- Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 35%.

b) Điều kiện về giao thông:

- Tiêu chí hình thành: độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, đất); số mặt đường tiếp giáp (đường, ngõ).

- Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 35%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

- Tiêu chí hình thành: hoạt động dịch vụ cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác.

- Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 25%.

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

- Tiêu chí hình thành: diện tích của thửa đất, khu đất; chiều rộng mặt tiền thửa đất, khu đất, chiều sâu thửa đất, khu đất, hình thể thửa đất, khu đất.

- Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 25%.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

- Tiêu chí hình thành: 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 chênh lệch: không quá 15%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh

- Tiêu chí hình thành: không khí, nguồn nước, đất, âm thanh, mức độ bảo đảm an toàn xã hội, an ninh con người.

- Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 25%.

g) Thời hạn sử dụng đất

- Tiêu chí hình thành: thời hạn còn lại thực hiện dự án.

- Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

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.

- Tiêu chí hình thành: đặc điểm về địa hình thửa đất, khu đất.

Ngoài ra, căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

- Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 30%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp được quy định cụ thể theo các tiêu chí làm cơ sở so sánh, phân tích, đánh giá, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh mức giá giữa thửa đất định giá và thửa đất so sánh, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi.

Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 25%.

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

Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 25%.

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.

Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 25%.

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 điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

đ) 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.

Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

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

a) Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, 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 quy định tại khoản 6 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

b) Tỷ lệ phần trăm (%) quy định tại điểm a khoản này không vượt quá mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố để xác định mức tương đồng nhất định được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

## **Điều 6. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 11 năm 2024.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Gia Nghĩa; 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;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Đài PT&TH tỉnh;
- Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh Đắk Nông;
- Lưu: VT, NNTNMT.

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



**Lê Trọng Yên**