

Số: 39 /2024/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 31 tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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 470/TTr-STNMT ngày 31 tháng 10 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11 tháng 11 năm 2024.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở, Thủ trưởng ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Chủ



tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

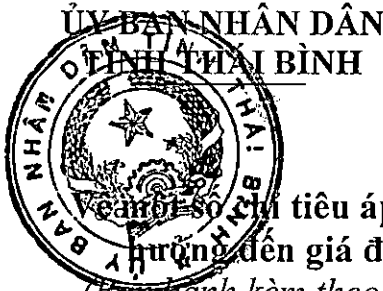
**Nơi nhận:**

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh, Báo Thái Bình;
- Lưu: VT, NNTNMT *Tung*



Lại Văn Hoàn





CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## QUY ĐỊNH

**Về một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 39 /2024/QĐ-UBND ngày 31 / 10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo quy định tại: Điểm đ khoản 2 Điều 6, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

#### 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 tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất, đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, cụm từ “Thông tin dự án” là gọi chung cho các tài liệu sau:

1. Đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo Luật Nhà ở, Thông tin dự án gồm: Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp thẩm quyền thẩm định/phê duyệt, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất của cấp thẩm quyền.
2. Đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư dự án phát triển nhà ở theo hình thức đấu thầu theo quy định của Luật Đấu thầu, Thông tin dự án gồm: Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp thẩm quyền thẩm định/phê duyệt, văn bản chủ

trương đầu tư, quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hợp đồng dự án, quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp thẩm quyền.

3. Đối với trường hợp chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, Thông tin dự án gồm: Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp thẩm quyền thẩm định/phê duyệt, văn bản chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận nhà đầu tư, quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp thẩm quyền.

4. Đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, Thông tin dự án gồm: Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp thẩm quyền thẩm định/phê duyệt, văn bản về chủ trương đầu tư, phương án đấu giá được cấp thẩm quyền phê duyệt.

5. Đối với khu đất thuê (không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất), Thông tin dự án gồm: Văn bản về chủ trương đầu tư, quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, thuyết minh dự án đầu tư.

#### **Điều 4. Nguyên tắc áp dụng “Thông tin dự án” quy định tại Điều 3**

Trường hợp tại Thông tin dự án có nhiều văn bản cùng nêu một vấn đề nhưng nội dung khác nhau thì lựa chọn nội dung tại văn bản của cấp có thẩm quyền cao nhất, ban hành gần thời điểm xác định giá đất cụ thể nhất để tính toán trong phương án xác định giá đất cụ thể.

## **Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5. Các chỉ tiêu áp dụng khi ước tính tổng doanh thu phát triển quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP**

1. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ bán hàng

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ: Tỷ lệ bán hàng được phân bổ đều theo số tháng kinh doanh bán hàng.

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở cao tầng (chung cư):

Tỷ lệ bán hàng để tính doanh thu chuyển nhượng căn hộ chung cư được phân bổ đều theo số tháng kinh doanh bán hàng.

Tỷ lệ bán hàng đối với việc kinh doanh sàn thương mại, văn phòng (nếu có), cho thuê chỗ đỗ xe là 100%.

- Đối với khu đất thuê: Tỷ lệ bán hàng là 100% diện tích kinh doanh sản phẩm thương mại, dịch vụ, nhà kho, nhà xưởng, cho thuê chỗ đỗ xe.

b) Tỷ lệ lấp đầy

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ: Tỷ lệ lấp đầy là 100%

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở cao tầng (chung cư):

Tỷ lệ lấp đầy căn hộ chung cư là 100%.

Tỷ lệ lấp đầy đối với việc kinh doanh sản phẩm thương mại, văn phòng (nếu có), cho thuê chỗ đỗ xe như sau:

Năm 1: Tỷ lệ 60%

Năm 2: Tỷ lệ 80%

Từ năm thứ 3: Tỷ lệ 100%

- Đối với khu đất thuê: Tỷ lệ lấp đầy kinh doanh sản phẩm thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà kho, nhà xưởng, chỗ đỗ xe, kinh doanh dịch vụ như sau:

Năm 1: Tỷ lệ 60%

Năm 2: Tỷ lệ 80%

Từ năm thứ 3: Tỷ lệ 100%

2. Thời gian bán hàng: Được xác định theo Thông tin dự án.

3. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ

Trường hợp Thông tin dự án chưa xác định hoặc xác định không rõ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì xác định như sau:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thời điểm bắt đầu bán hàng ngay sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

b) Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở cao tầng (chung cư):

- Thời điểm bắt đầu bán hàng đối với diện tích căn hộ chung cư là ngay sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành xây dựng phần móng.

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đối với diện tích kinh doanh sản phẩm thương mại, văn phòng, chỗ đỗ xe (nếu có) là ngay sau khi hoàn thành các hạng mục công trình đầu tư xây dựng.

c) Đối với khu đất thuê: Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ là ngay sau khi hoàn thành các hạng mục công trình đầu tư xây dựng theo tiến độ dự án được phê duyệt.

4. 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 tỷ lệ chiết khấu (quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) cộng thêm 5%, nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh (đã chiết khấu về thời điểm định giá).

**Điều 7. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố**

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách, mức độ kết nối đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, chợ, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục đào tạo, thể thao, du lịch, danh lam thắng cảnh, công viên, quảng trường, khu vui chơi giải trí công cộng.

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường giao thông (bao gồm cả vỉa hè), kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất), mức độ kết nối giao thông với các đường khác.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Tình trạng ổn định về cấp thoát nước, điện; tình trạng thoát nước sau mưa lớn.

d) Diện tích, kích thước (độ rộng mặt tiền, chiều sâu), hình thể của thửa đất, khu đất.

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 về 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); yếu tố lô góc (giáp 2 đường, phố); giáp nhiều đường, phố, ngõ, khe hạ tầng; đường chiếu vào; đối diện nhìn ra hồ cảnh quan, công viên, cây xanh, khu thể thao công cộng.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng an ninh, môi trường không khí, nước, bụi, khói; khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà đại thể, nhà hỏa táng, nhà tang lễ, khu tập kết rác thải, khu xử lý rác thải, cơ sở sản xuất.

f) Thời hạn sử dụng đất (đối với đất sử dụng có thời hạn).

g) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất

- Yếu tố tâm linh: Gần đình, đền, miếu, chùa, nhà thờ, nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà đại thể; nghĩa trang cũ.

**Điều 6. Các chỉ tiêu áp dụng khi ước tính tổng chi phí phát triển quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP**

1. Thời gian xây dựng: Tổng thời gian xây dựng các công trình xác định theo Thông tin dự án.

Trường hợp Thông tin dự án chưa xác định hoặc xác định không rõ thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì xác định thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy mô diện tích thực hiện dự án như sau:

Quy mô diện tích dưới 3ha: 6 tháng

Quy mô diện tích từ 3ha đến dưới 6ha: 12 tháng

Quy mô diện tích từ 6ha đến dưới 10ha: 18 tháng

Quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 15ha: 24 tháng

Quy mô diện tích từ 15ha đến dưới 20ha: 30 tháng

Quy mô diện tích từ 20ha trở lên: 36 tháng

Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật không lớn hơn tổng thời gian xây dựng các công trình của dự án.

2. Tiến độ xây dựng: Tỷ lệ % tiến độ xây dựng được phân bổ đều theo tổng số tháng xây dựng tương ứng từng hạng mục xây dựng theo Thông tin dự án. Hết thời gian xây dựng các hạng mục xây dựng hoàn thành 100%.

3. Chi phí kinh doanh

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

- Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng căn hộ chung cư: Được tính bằng 2% tổng doanh thu tương ứng đã chiết khấu về thời điểm định giá.

- Đối với việc cho thuê, kinh doanh sản thương mại, dịch vụ, văn phòng nhà kho, nhà xưởng, chỗ đỗ xe: Được tính bằng 1% doanh thu hàng năm.

b) Chi phí quản lý vận hành

- Đối với diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng căn hộ chung cư: Không tính chi phí vận hành.

- Đối với diện tích kinh doanh sản thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà xưởng, nhà kho: Tính bằng 10% doanh thu hàng năm.

- Đối với diện tích kinh doanh chỗ đỗ xe: Tính bằng 5% doanh thu hàng năm.

- Hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng căn hộ chung cư: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kèm tài sản gắn liền với đất hay không; chuyển nhượng căn hộ hoàn thiện hay chuyển nhượng căn hộ xây thô.

- Pháp lý: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

## 2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp; khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.

c) Yếu tố giao thông: Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp; điều kiện về địa hình.

d) Thời hạn sử dụng đất (áp dụng đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp).

đ) Các yếu tố khác: Yếu tố môi trường (Khoảng cách đến các công trình, nhà máy sản xuất có phát sinh khí thải, nước thải, nhiệt độ).

## 3. Mức độ chênh lệch tối đa từng yếu tố

a) Đối với đất phi nông nghiệp: Mức độ chênh lệch từng yếu tố đánh giá không quá 30%.

b) Đối với đất nông nghiệp: Mức độ chênh lệch từng yếu tố đánh giá không quá 10%.

## 4. Cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Căn cứ vào các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của các thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối, tỷ lệ %.

Việc điều chỉnh mức độ chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn, thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ % sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.





### Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp phương án giá đất cụ thể do cơ quan Tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định giá cụ thể theo quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình, không áp dụng quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị liên quan phản ánh bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

---