

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Số: 55/2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 15 tháng 10 năm 2024

### QUYẾT ĐỊNH

**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 Tiền Giang.**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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 số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, 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 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này 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 Tiền Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2024.

Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật 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 mà không áp dụng quy định của Quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các cấp; Giám đốc các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh: Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- UBNDTQVN tỉnh;
- VPUB: CVP và các PCVP;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Lưu).

3

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Trọng

**PHỤ LỤC**

(Ban hành kèm theo Quyết định số **55**/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)

**I. Một số yếu tố hình thành doanh thu, chi phí**

**1. Dự án phân lô, bán nền**

a. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 200 nền	Từ 200 đến dưới 500 nền		Từ 500 đến dưới 1.000 nền			Từ 1.000 nền trở lên			
		Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Thời gian	Năm 1	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Tiến độ xây dựng	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%
Tỷ lệ bán hàng	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm										

c. Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

## 2. Dự án nhà phố liên kế, biệt thự

a. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự	Từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự		Từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự			Từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự				Từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên				
		Năm 1	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
<b>Thời gian</b>	Năm 1	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
<b>Tiến độ xây dựng</b>	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Tỷ lệ bán hàng</b>	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm															

### 3. Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 75ha	Từ 75ha đến dưới 250ha		Từ 250ha đến dưới 500ha			Từ 500ha trở lên				
		Năm 1	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
<b>Thời gian</b>											
<b>Tiến độ xây dựng</b>	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	
<b>Tỷ lệ bán hàng</b>	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm											

**4. Dự án cao tầng (nhà ở cao tầng, chung cư, văn phòng, thương mại,.....) và dự án hỗn hợp (nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại,...)**

a. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 50.000m <sup>2</sup> sàn xây dựng		Từ 50.000m <sup>2</sup> đến dưới 150.000m <sup>2</sup> sàn xây dựng			Từ 150.000m <sup>2</sup> đến dưới 300.000m <sup>2</sup> sàn xây dựng				Từ 300.000m <sup>2</sup> sàn xây dựng trở lên				
	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
<b>Tiến độ xây dựng</b>	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Tỷ lệ bán hàng căn hộ, nhà thấp tầng, nhà ở cao tầng</b>	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Tiến độ cho thuê văn phòng, thương mại, dịch vụ,...</b>	Doanh thu từ năm thứ 3		Doanh thu từ năm thứ 4			Doanh thu từ năm thứ 5				Doanh thu từ năm thứ 6				
	Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm													

