

Số: /TTr-SNNMT

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định; cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang với nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý

Tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ hấp thụ sản phẩm của từng loại hình dự án, khu vực, vị trí để ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất.”

Tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; lợi nhuận của nhà đầu tư; tiến độ xây dựng, tiến độ bán hàng, tiến độ thu tiền để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất.”

Tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố và cách thức điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh.”

Tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP 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, trong đó giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành các quy định cụ thể để tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

Tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, yêu cầu các địa phương rà soát, hoàn thiện các quy định để bảo đảm việc xác định giá đất được thực hiện thống nhất, đồng bộ.

2. Cơ sở thực tiễn

Trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, trên địa bàn tỉnh Hà Giang (cũ), Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và cách thức điều chỉnh khi xác định giá đất cụ thể. Quyết định này đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, hợp nhất tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang, việc tiếp tục áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân hai tỉnh ban hành trước đây không còn phù hợp với tình hình quản lý mới.

Theo quy định tại Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 về xử lý văn bản quy phạm pháp luật trong trường hợp thay đổi địa giới hành chính, cơ quan có thẩm quyền phải rà soát, xác định hiệu lực của các văn bản hiện hành; trường hợp cần thiết phải sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc ban hành văn bản mới để bảo đảm áp dụng thống nhất trong phạm vi đơn vị hành chính sau sắp xếp.

Bên cạnh đó, thực tiễn triển khai công tác xác định giá đất thời gian qua cho thấy: Một số nội dung như tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, chi phí phát triển, lợi nhuận của nhà đầu tư và các yếu tố so sánh chưa có quy định cụ thể, thống nhất, dẫn đến khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện; Việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đầu tư còn mất nhiều thời gian do thiếu cơ sở định lượng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án; Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trong giai đoạn hiện nay đòi hỏi phải bảo đảm nguyên tắc công khai, minh bạch, sát với giá thị trường theo quy định của pháp luật.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang để quy định chi tiết các nội dung được giao tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP là phù hợp quy định và cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích ban hành văn bản

Quy định đầy đủ các nội dung được Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết, nhằm bảo đảm triển khai thi hành thống nhất, đồng bộ các quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh.

Đồng thời, thiết lập khung tiêu chí, chỉ tiêu mang tính thống nhất trên địa bàn tỉnh để làm cơ sở cho việc xác định giá đất cụ thể, bảo đảm:

- Việc định giá đất được thực hiện theo đúng nguyên tắc thị trường, phản ánh sát giá trị thực tế của thửa đất, khu đất;
- Tăng cường tính công khai, minh bạch, khách quan trong quá trình xác định giá đất;
- Khắc phục tình trạng áp dụng không thống nhất giữa các dự án, các khu vực, góp phần hạn chế khiếu kiện, vướng mắc trong thực tiễn.
- Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cho các cơ quan, đơn vị, tổ chức tư vấn trong quá trình xác định giá đất; đồng thời góp phần khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, chống thất thu ngân sách nhà nước và tạo môi trường đầu tư minh bạch, ổn định trên địa bàn tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

- Bảo đảm tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật hiện hành, thống nhất với Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định của Chính phủ về giá đất, phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai và các quy định có liên quan.

- Bảo đảm tính kế thừa, ổn định nhưng có điều chỉnh phù hợp, trên cơ sở tham khảo, kế thừa các quy định đã được áp dụng tại tỉnh Hà Giang (trước khi sắp xếp), đồng thời rà soát, cập nhật, bổ sung cho phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh Tuyên Quang sau khi hợp nhất đơn vị hành chính.

- Bảo đảm tính thống nhất trong áp dụng trên toàn tỉnh, khắc phục tình trạng tồn tại nhiều cơ chế, tiêu chí khác nhau giữa các địa bàn trước đây; tạo cơ sở pháp lý đồng bộ cho việc xác định giá đất.

- Bảo đảm tính khoa học, thực tiễn và khả thi, các chỉ tiêu, tỷ lệ, thông số được xây dựng trên cơ sở tổng hợp số liệu thực tế, tham khảo thị trường, phù hợp với đặc điểm kinh tế - xã hội, điều kiện phát triển của địa phương, bảo đảm có thể áp dụng thuận lợi trong thực tiễn.

- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, góp phần ổn định thị trường bất động sản, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện quy trình, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng và hoàn thiện hệ thống Văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang; Văn bản số 45/STP-XDKTVB&THPL ngày 10/01/2026 của Sở Tư pháp về việc triển khai thực hiện Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã triển khai thực hiện các công việc sau:

1. Thành lập Tổ soạn dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định; cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (*Quyết định số 1918/QĐ-SNNMT ngày 08/12/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

2. Rà soát các điều, khoản mà Luật đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai; Tổng kết việc thi hành Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang (nay là tỉnh Tuyên Quang) quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định; cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang (*Báo cáo số 280/BC-SNNMT ngày 31/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường*);

3. Xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Đăng tải toàn văn dự thảo: Tờ trình, Quyết định trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để phổ biến, trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường xin ý kiến rộng rãi toàn thể Nhân dân trên địa bàn tỉnh; Tổ chức lấy ý kiến góp ý bằng văn bản của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Tuyên Quang, các Sở, ban, ngành; các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh; Ủy ban

nhân dân cấp xã; (Văn bản số /STNMT-QLĐĐ ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

5. Tổng hợp, nghiên cứu tiếp thu và giải trình các ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân (Văn bản số /BC-SNNMT ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

6. Đề nghị Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh (Văn bản số /SNNMT-QLĐĐ ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

7. Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số /BC-STC ngày / /2026 kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh (Báo cáo số /BC-SNNMT ngày / /2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

(Có bản tổng hợp giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường gửi kèm theo)

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để ước tính tổng doanh thu phát triển, các 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 cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể;

b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

3. Bộ cục

Dự thảo Quyết định gồm 07 điều, cụ thể như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Điều 2. Một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

Điều 3. 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

Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch và cách thức điều chỉnh

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Điều 7. Điều khoản thi hành

4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

(1) Điều 2. Một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, kinh doanh để thuê văn phòng và các loại hình dịch vụ khác: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.

b) Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a. Trường hợp thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng đã được xác định trong các văn bản 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 thì căn cứ các văn bản đó để ước tính doanh thu, chi phí phát triển của dự án.

b. 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 đầy đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì thực hiện như sau:

- Thời gian xây dựng được tính kể từ ngày có quyết định 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.

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng được xác định theo Bảng 1, Bảng 2, Bảng 3.

Bảng 1. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở

Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (phần trăm lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (phần trăm lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô			
Dưới 5ha	2 năm	100-0	50-50	Năm thứ 2	2 năm	50-50
Từ 5ha đến dưới 10ha	3 năm	50-50	35-35-30	Năm thứ 2	3 năm	35-35-30
Từ 10ha đến dưới 20ha	4 năm	35-35-30	25-25-25-25	Năm thứ 2	4 năm	25-25-25-25
Từ 20ha trở lên	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	Năm thứ 2	5 năm	20-20-20-20-20

Bảng 2. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng chung cư (mục đích ở hoặc mục đích ở và công năng hỗn hợp); Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất và các loại hình dịch vụ khác: (trừ đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp)

Quy mô dự án (tính theo diện tích sàn xây dựng)	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (phần trăm lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng		Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (phần trăm lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Công trình xây dựng	Đối với loại hình được bán	Đối với loại hình cho thuê		
Dưới 20.000m ²	2 năm	100-0	50-50	Năm thứ 2	Từ năm thứ 2	2 năm	50-50
Từ 20.000m ² đến	3 năm	50-50	35-35-30	Năm thứ 2	Từ năm thứ 3	3 năm	35-35-30

dưới 50.000m ²							
Từ 50.000m ² đến dưới 100.000m ²	4 năm	35-35-30	25-25-25-25	Năm thứ 2	Từ năm thứ 4	4 năm	25-25-25-25
Từ 100.000m ² trở lên	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	Năm thứ 2	Từ năm thứ 5	5 năm	20-20-20-20-20

Bảng 3. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (phần trăm lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (phần trăm lần lượt theo từng năm)
Dưới 75ha	2 năm	50-50	Năm thứ 2	2 năm	50-50
Từ 75ha đến dưới 150ha	3 năm	35-35-30	Năm thứ 2	3 năm	35-35-30
Trên 150ha	4 năm	25-25-25-25	Năm thứ 2	4 năm	25-25-25-25

Đối với dự án xây dựng công trình hỗn hợp, căn cứ phạm vi, ranh giới, tính chất của các công trình xây dựng để xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng theo quy định tại các Bảng 1, Bảng 2 và Bảng 3 điểm b khoản 2 Điều này làm cơ sở xác định doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án.

Đối với loại hình dự án chưa được quy định tại các Bảng 1, Bảng 2 và Bảng 3 điểm b khoản 2 Điều này, tổ chức thực hiện xác định giá đất đề xuất thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng để thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thẩm định.

(2) Điều 3. 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 để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

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

b, Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên doanh thu, cụ thể:

a) Loại hình cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà xưởng, giáo dục, y tế và các loại hình dịch vụ khác: 15%.

b) Loại hình trông giữ xe: 5%.

c) Loại hình kinh doanh khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và các loại hình lưu trú khác có tính chất tương tự: Từ 3 sao trở xuống 3%, từ 4 sao trở lên 45%.

d) Loại hình thể thao: 60%.

2. Tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

a) Đối với các dự án thực hiện tại các phường: được tính bằng tỷ lệ 15% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá;

b) Đối với các dự án thực hiện tại các khu vực còn lại: được tính bằng tỷ lệ 20% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Trường hợp dự án tại điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện xác định chi phí theo khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, trong đó thời gian xây dựng (m), tiến độ xây dựng, 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 được tính theo quy mô diện tích theo từng Quyết định giao đất, cho thuê đất.

(3) Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và cách thức điều chỉnh quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất

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, bao gồm:

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

Khoảng cách gần nhất đến tài sản so sánh: Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, trường học, công viên, khu vui chơi giải trí, chợ, bệnh viện (xã, phường). Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

b) Điều kiện về giao thông:

Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường: tiêu chí hình thành bao gồm: loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, ngõ). Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng):

Khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

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

Diện tích thửa đất, khu đất; mặt tiền thửa đất, khu đất; chiều sâu thửa đất, khu đất; hình thể thửa đất, khu đất. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.

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 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): tiêu chí hình thành bao gồm: hệ số sử dụng đất; mật độ xây dựng; tỷ lệ giữa diện tích sàn sử dụng tầng nổi và sàn sử dụng tầng hầm. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; nằm trong khu dân cư đông đúc hay thưa thớt; tình trạng an ninh khu vực. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

g) Thời hạn sử dụng đất:

Thời gian còn lại thực hiện Dự án; đất sử dụng lâu dài hay đất có thời hạn. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

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:

Gần khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch; Đền Chùa; Nghĩa trang, nghĩa địa; yếu tố địa hình, địa chất. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.

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, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện canh tác, tưới tiêu, thổ nhưỡng. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.

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 tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.

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 tỷ lệ điều chỉnh 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: gần khu di tích lịch sử, văn hóa, đền, chùa, nghĩa trang, nghĩa địa. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.

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

Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch tăng lên hoặc giảm xuống của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá

đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa tài sản cần định giá và tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định; Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa tài sản cần định giá và tài sản so sánh không quá 30%. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Nông nghiệp và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu tại Quy định này để thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.

2. Cơ quan Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Thuế tỉnh Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân các xã, phường, tổ chức tư vấn xác định giá đất, các Ngân hàng thương mại cổ phần trên địa bàn tỉnh và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo quy định.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

4. Nhà đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu ảnh hưởng đến thời gian xác định giá đất do không cung cấp đủ hồ sơ, thiếu sự phối hợp trong quá trình thực hiện và chỉ được bán hàng theo quy định tại Quyết định này khi đảm bảo đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

5. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi 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.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các hồ sơ xác định giá đất cụ thể đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

2. Trường hợp các hồ sơ xác định giá đất cụ thể đã tiếp nhận nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được phê duyệt giá đất thì cơ

quan có thẩm quyền quyết định việc áp dụng quy định tại Quyết định này nếu bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

3. Đối với các dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng chưa thực hiện xác định giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Điều khoản thi hành

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

2. Bãi bỏ toàn bộ Quyết định số Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định; cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

3. Bãi bỏ số thứ tự 16 Mục I Phụ lục IV kèm theo Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN BAN HÀNH

- Nguồn lực tài chính thực hiện: Ngân sách Nhà nước.
- Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Nông nghiệp và Môi trường.
- Cơ quan phối hợp soạn thảo: Các cơ quan, đơn vị liên quan; Ủy ban nhân dân các xã, phường.
- Dự kiến thời gian trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định: Quý II năm 2026.
- Thời gian Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành: Quý II năm 2026.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh

Tuyên Quang, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Xin gửi kèm theo Tờ trình gồm:

- Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Báo cáo số /BC-SNNMT ngày tháng năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân cấp xã dự thảo Quyết định.

- Báo cáo số /BC-STC ngày tháng năm 2026 của Sở Tư pháp kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

- Báo cáo số /BC-SNNMT ngày tháng năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo Báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định của Sở Tư pháp số /BC-STP ngày / /2026.

- Các tài liệu khác có liên quan kèm theo.

Nơi nhận:

- Như trên (quyết định);
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Nội vụ, Công Thương, Dân tộc và Tôn giáo, Khoa học và công nghệ, Giáo dục và Đào tạo;
- UBND các xã, phường;
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các thành viên Tổ soạn thảo;
- Các đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLĐĐ (Ph. Nam).

GIÁM ĐỐC