

Tuyên Quang, ngày tháng 4 năm 2026

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 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 THỪA 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**

<b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b>	<b>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</b>	<b>THUYẾT MINH</b>
<p><b>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng</b></p> <p>1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>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.</p>	<p><b>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng</b></p> <p>1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>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.</p>	<p>Quy định được rà soát, chỉnh sửa theo hướng cụ thể hóa các nội dung quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP, đồng thời làm rõ các yếu tố phục vụ xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.</p>

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>2. Đối tượng áp dụng</p> <p>a) Các cơ quan nhà nước thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh.</p> <p>b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang.</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.</p>	<p>2. Đối tượng áp dụng</p> <p>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;</p> <p>b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;</p> <p>c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.</p>	
<p><b>Điều 2. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất</b></p> <p>1. Tỷ lệ lấp đầy</p> <p>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.</p>	<p><b>Điều 2. Một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư</b></p> <p>1. Tỷ lệ lấp đầy</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>- Điều chỉnh các chỉ tiêu về tỷ lệ lấp đầy theo hướng tăng tính thận trọng và phù hợp với thực tiễn thị trường.</p> <p>- Bổ sung đầy đủ các yếu tố: thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng.</p> <p>- Xây dựng hệ thống bảng (Bảng 1, 2, 3) làm cơ sở áp dụng thống nhất,</p>

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>																
<p>năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.</p> <p>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 20%/năm cho đến khi đạt 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.</p> <p>2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng</p> <p>Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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.</p> <p>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 thì thực hiện như sau:</p>	<p>2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>- Thời gian xây dựng được tính kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyên mục đích sử dụng đất. Thời gian bán hàng được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.</p> <p>b- 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.</p> <p><b>Bảng 1.</b> Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở</p> <table border="1" data-bbox="801 1109 1653 1430"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Quy mô dự án</th> <th rowspan="2">Thời gian xây dựng</th> <th colspan="2">Tiến độ xây dựng (phần trăm lần lượt theo từng năm)</th> <th rowspan="2">Thời điểm bắt đầu bán hàng</th> <th rowspan="2">Thời gian bán hàng</th> <th rowspan="2">Tỷ lệ bán hàng (phần trăm lần lượt theo từng năm)</th> </tr> <tr> <th>Hạ tầng</th> <th>Nhà xây</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	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	Nhà xây								<p>- Quy định rõ nguyên tắc: nếu đã có trong hồ sơ đầu tư thì áp dụng theo hồ sơ; nếu chưa có thì áp dụng theo khung quy định</p>
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	Nhà xây															

<b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b>				<b>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</b>				<b>THUYẾT MINH</b>																																																								
<p>a) Đối với dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất như sau:</p> <p>- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.</p>																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Quy mô Dự án/khu đất</th> <th>Thời điểm bắt đầu bán hàng</th> <th>Thời gian bán hàng</th> <th>Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dưới 10ha</td> <td>Từ năm thứ 2</td> <td>2 năm</td> <td>60-40</td> </tr> <tr> <td>Từ 10ha đến 20ha</td> <td>Từ năm thứ 2</td> <td>3 năm</td> <td>40-30-30</td> </tr> <tr> <td>Từ trên 20ha đến 50ha</td> <td>Từ năm thứ 2</td> <td>3 năm</td> <td>30-30-40</td> </tr> <tr> <td>Từ trên 50ha đến 100ha</td> <td>Từ năm thứ 2</td> <td>4 năm</td> <td>30-30-20-20</td> </tr> </tbody> </table>				Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	Dưới 10ha	Từ năm thứ 2	2 năm	60-40	Từ 10ha đến 20ha	Từ năm thứ 2	3 năm	40-30-30	Từ trên 20ha đến 50ha	Từ năm thứ 2	3 năm	30-30-40	Từ trên 50ha đến 100ha	Từ năm thứ 2	4 năm	30-30-20-20	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>kỹ thuật</th> <th>thô</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dưới 5ha</td> <td>2 năm</td> <td>100-0</td> <td>50-50</td> <td>Năm thứ 2</td> <td>2 năm</td> <td>50-50</td> </tr> <tr> <td>Từ 5ha đến dưới 10ha</td> <td>3 năm</td> <td>50-50</td> <td>35-35-30</td> <td>Năm thứ 2</td> <td>3 năm</td> <td>35-35-30</td> </tr> <tr> <td>Từ 10ha đến dưới 20ha</td> <td>4 năm</td> <td>35-35-30</td> <td>25-25-25-25</td> <td>Năm thứ 2</td> <td>4 năm</td> <td>25-25-25-25</td> </tr> <tr> <td>Từ 20ha trở lên</td> <td>5 năm</td> <td>25-25-25-25</td> <td>20-20-20-20-20</td> <td>Năm thứ 2</td> <td>5 năm</td> <td>20-20-20-20-20</td> </tr> </tbody> </table>						kỹ thuật	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		
Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)																																																													
Dưới 10ha	Từ năm thứ 2	2 năm	60-40																																																													
Từ 10ha đến 20ha	Từ năm thứ 2	3 năm	40-30-30																																																													
Từ trên 20ha đến 50ha	Từ năm thứ 2	3 năm	30-30-40																																																													
Từ trên 50ha đến 100ha	Từ năm thứ 2	4 năm	30-30-20-20																																																													
		kỹ thuật	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																																																										
				<b>Bảng 2.</b> Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng chung cư (mục đích ở																																																												





<b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b>				<b>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</b>						<b>THUYẾT MINH</b>	
- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.				Dưới 75ha	2 năm	50-50	Năm thứ 2	2 năm	50-50		
<b>Quy mô Dự án/khu đất</b>	<b>Thời điểm bắt đầu bán hàng</b>	<b>Thời gian bán hàng</b>	<b>Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)</b>	Từ 75ha đến dưới 150ha	3 năm	35-35-30	Năm thứ 2	3 năm	35-35-30		
Dưới 50ha	Từ năm thứ nhất	2 năm	50-50	Trên 150ha	4 năm	25-25-25-25	Năm thứ 2	4 năm	25-25-25-25		
Từ trên 50ha đến 200ha	Từ năm thứ 2	4 năm	30-30-20-20	<p>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.</p> <p>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.</p>							
Trên 200ha	Từ năm thứ 2	4 năm	20-30-30-20	<p>d) 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:</p>							

<b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b>		<b>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</b>	<b>THUYẾT MINH</b>
<b>Quy mô Dự án/khu đất</b>	<b>Thời điểm bắt đầu cho thuê</b>		
Dưới 20.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất		
Từ 20.000 m <sup>2</sup> đến 50.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất		
Từ trên 50.000 m <sup>2</sup> đến 100.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất		
Từ trên 100.000 m <sup>2</sup> đến 200.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất		
Trên 200.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng	Từ năm thứ nhất		
<p>3. Trường hợp dự án tại khoản 1, khoản 2 Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện theo khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-</p>			

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>CP), trong đó thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển được tính theo diện tích từng quyết định giao đất, cho thuê đất.</p>		
<p><b>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</b></p> <p>1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh</p> <p>a) Chi phí kinh doanh tính bằng 1% doanh thu áp dụng cho dự án: Sản phẩm kinh doanh là quyền sử dụng đất được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền, xây dựng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, bán căn hộ ở chung cư; sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất có hạ tầng thu một lần cho cả thời gian thuê thuộc dự án khu, cụm công nghiệp;</p> <p>b) Chi phí kinh doanh (trong đó chi phí tiếp</p>	<p><b>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</b></p> <p>1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh</p> <p>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.</p> <p>b, Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên doanh thu, cụ thể:</p> <p>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%.</p> <p>b) Loại hình trông giữ xe: 5%.</p> <p>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</p>	<p>- Dự thảo kế thừa quy định hiện hành, đồng thời chuẩn hóa cách xác định:</p> <p>+ Chi phí kinh doanh;</p> <p>+ Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư;</p> <p>+ Thời gian và tiến độ xây dựng.</p> <p>- Các mức tỷ lệ được xây dựng trên cơ sở:</p> <p>+ Tham khảo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP;</p> <p>+ Tổng hợp kinh nghiệm thực</p>

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% doanh thu; chi phí quản lý vận hành bằng 30% doanh thu) áp dụng cho dự án: sản phẩm kinh doanh là thương mại, dịch vụ, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.</p> <p>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</p> <p>a) Đối với các dự án thực hiện tại các phường thuộc thành phố Hà Giang: 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;</p> <p>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.</p> <p>3. Trường hợp dự án tại điều này được cơ</p>	<p>trở lên 45%.</p> <p>d) Loại hình thể thao: 60%.</p> <p>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</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>tiền tại địa phương.</p>

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>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.</p> <p>4. Thời gian xây dựng (m), tiến độ xây dựng</p> <p>Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án thì áp dụng như sau:</p> <p>a) Dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề</p> <p>Đối với dự án phân lô bán nền, không xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô sử dụng đất dưới 10ha: m = 01 năm; quy mô sử dụng đất từ 10ha đến</p>		

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>dưới 20ha: m = 02 năm; quy mô sử dụng đất từ 20ha đến dưới 30ha: m = 03 năm; quy mô sử dụng đất từ 30ha đến dưới 40ha: m = 04 năm; quy mô sử dụng đất từ 40ha trở lên: m = 05 năm.</p> <p>Đối với dự án có xây dựng nhà ở riêng lẻ: Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô sử dụng đất dưới 10ha: m = 02 năm; quy mô sử dụng đất từ 10ha đến dưới 20 ha: m = 03 năm; quy mô sử dụng đất từ 20ha đến dưới 30ha: m = 04 năm; quy mô sử dụng đất từ 30ha đến dưới 40ha: m = 05 năm; quy mô sử dụng đất từ 40ha trở lên: m = 06 năm.</p> <p>Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các năm xây dựng.</p> <p>b) Đối với dự án xây dựng nhà chung cư với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích để ở kết hợp sử dụng hỗn hợp; 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:</p>		

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô diện tích sàn xây dựng của công trình. Đối với dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 20.000 m<sup>2</sup>: m = 01 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 20.000 m<sup>2</sup> đến dưới 70.000 m<sup>2</sup>: m = 02 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 70.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>: m = 03 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến 300.000 m<sup>2</sup>: m = 04 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng trên 300.000 m<sup>2</sup>: m = 05 năm.</p> <p>Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các năm xây dựng.</p> <p>c) Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất:</p> <p>Thời gian xây dựng đối với dự án có quy mô dưới 75ha: m = 02 năm; quy mô từ 75ha đến dưới 100 ha: m = 03 năm; quy mô từ 100ha đến dưới 150ha: m = 04 năm; quy mô từ trên 150ha đến 200ha: m = 05 năm; quy mô trên 200ha: m = 06 năm.</p> <p>Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các</p>		

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>năm xây dựng.</p>		
<p><b>Điều 4. 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 để xác định mức tương đồng nhất định của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất</b></p> <p>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:</p> <p>a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:</p> <p>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 (huyện, thành phố hoặc xã, phường, thị trấn). Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 60%.</p> <p>b) Điều kiện về giao thông:</p>	<p><b>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</b></p> <p>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:</p> <p>a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:</p> <p>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%.</p> <p>b) Điều kiện về giao thông:</p> <p>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%.</p> <p>c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng):</p> <p>Khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.</p> <p>d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:</p>	<p>- Cụ thể hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo đúng quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP, bảo đảm đầy đủ cả nhóm yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội và quy hoạch.</p> <p>- Điều chỉnh mức độ chênh lệch tối đa của một số yếu tố (đặc biệt là vị trí, giao thông...) theo hướng phù hợp hơn với điều kiện thực tế của địa phương.</p> <p>- Quy định rõ nguyên tắc điều chỉnh: lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn, tăng tính khoa học, minh bạch.</p> <p>- Đưa ra phương án giới hạn chênh lệch tổng thể nhằm bảo đảm kết quả định giá không vượt quá ngưỡng cho phép theo quy định.</p>

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>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 50%.</p> <p>c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng):</p> <p>Khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.</p> <p>d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:</p> <p>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%.</p> <p>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</p>	<p>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%.</p> <p>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%.</p> <p>e) Hiện trạng môi trường, an ninh:</p> <p>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%.</p> <p>g) Thời hạn sử dụng đất:</p> <p>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%.</p> <p>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:</p> <p>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%.</p> <p>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:</p>	

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>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%.</p> <p>e) Hiện trạng môi trường, an ninh:</p> <p>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%.</p> <p>g) Thời hạn sử dụng đất:</p> <p>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%.</p> <p>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:</p> <p>Gần khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch; Đền Chùa; Nghĩa trang, nghĩa địa; yếu tố địa</p>	<p>a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.</p> <p>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%.</p> <p>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%.</p> <p>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 quá 20%.</p> <p>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%.</p> <p>3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>hình, địa chất. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 20%.</p> <p>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:</p> <p>a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%.</p> <p>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 50%.</p> <p>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%.</p> <p>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</p>	<p>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.</p>	

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>tỷ lệ điều chỉnh quá 20%.</p> <p>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%.</p> <p>3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất</p> <p>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.</p> <p>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</p>		

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>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 50%. 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.</p>		
<p><b>Điều 5. Điều khoản thi hành</b></p> <p>1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2025.</p> <p>2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục thuế; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành</p>	<p><b>Điều 5. Tổ chức thực hiện</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện.</p>

<p align="center"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>	<p align="center"><b>THUYẾT MINH</b></p>
<p>phổ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
	<p><b>Điều 6. Quy định chuyển tiếp</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Quy định nhằm xử lý các trường hợp đang thực hiện dở dang, bảo đảm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Không làm gián đoạn quá trình xác định giá đất;</li> <li>- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>QUYẾT ĐỊNH SỐ 70/2024/QĐ-UBND NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>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</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>THUYẾT MINH</b></p>
	<p><b>Điều 7. Điều khoản thi hành</b></p> <p>1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày      tháng      năm 2026.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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./.</p>	<p>Quy định hiệu lực thi hành và việc bãi bỏ các văn bản liên quan nhằm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật;</li> <li>- Tránh chồng chéo trong áp dụng.</li> </ul>