

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Số: 1/2025/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 01 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định một số nội dung khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

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

Phan Trọng Tấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

QUY ĐỊNH

Một số nội dung khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

(Kèm theo Quyết định số: 1/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.
2. Tổ chức tư vấn, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1 MỘT SỐ CHỈ TIÊU CỤ THỂ ĐỂ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

(Quy định cụ thể điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ)

Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy

1. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà xưởng, giáo dục, y tế được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

a) Thành phố Việt Trì, thị xã Phú Thọ: năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 60 phần trăm, năm thứ hai là 70 phần trăm, năm thứ ba và các năm tiếp theo là 80 phần trăm.

b) Các huyện còn lại: năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 50 phần trăm, năm thứ hai là 60 phần trăm, năm thứ ba và các năm tiếp theo là 70 phần trăm.

2. Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và các loại hình lưu trú khác có tính chất tương tự:

a) Thành phố Việt Trì, huyện Thanh Thủy: năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 50 phần trăm, năm thứ hai là 60 phần trăm, năm thứ ba và các năm tiếp theo là 70 phần trăm.

b) Các huyện, thị còn lại: năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 50 phần trăm, năm thứ hai là 55 phần trăm, năm thứ ba và các năm tiếp theo là 60 phần trăm.

3. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê kho xưởng, văn phòng, thương mại trong dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp: năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 80 phần trăm, năm thứ hai là 90 phần trăm, năm thứ ba và các năm tiếp theo là 100 phần trăm.

4. Tỷ lệ lấp đầy đối với các loại hình dự án khác: Căn cứ vào số liệu điều tra thực tế, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Điều 4. Tỷ lệ phần trăm để xác định chi phí kinh doanh

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

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

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

b) Loại hình trông giữ xe: 5 phần trăm.

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 35 phần trăm, từ 4 sao trở lên 45 phần trăm.

d) Loại hình thể thao: 60 phần trăm.

Điều 5. 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 14 phần trăm nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Điều 6. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

1. 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.

2. 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:

a) 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.

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.

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); các loại hình dự án được nhà nước cho thuê đất phải xác định giá đất cụ thể (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 dưới 50.000m ²	3 năm	50-50	35-35-30	Năm thứ 2	Từ năm thứ 3	3 năm	35-35-30
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.

Mục 2

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA, CÁCH THỨC ĐIỀU CHỈNH (Quy định cụ thể theo khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2025/NĐ-CP)

Điều 7. 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, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

a) Về vị trí theo bảng giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh. Mức chênh lệch không quá 25 phần trăm.

b) Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

2. Điều kiện về giao thông:

a) Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm.

b) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm.

c) Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

a) Về diện tích. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

b) Về độ rộng mặt tiền. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

c) Về chiều sâu. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

d) Về hình thể. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

a) Mật độ xây dựng. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

b) Số tầng cao công trình, tầng hầm. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10 phần trăm.

6. Môi trường, an ninh:

a) Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5 phần trăm.

b) Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5 phần trăm.

7. Thời hạn sử dụng đất:

Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5 phần trăm.

8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất. Mức điều chỉnh không quá 15 phần trăm.

Điều 8. 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, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15 phần trăm.

2. 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 20 phần trăm.

3. 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 20 phần trăm.

4. 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 15 phần trăm.

5. 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 phần trăm.

Điều 9. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. 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 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.

2. 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 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 định giá và tài sản so sánh không quá 30 phần trăm.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì xác định giá đất cụ thể theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024 nhưng phương án giá đất chưa trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Quyết định này.

Điều 11. Trách nhiệm các sở, ngành, cơ quan, đơn vị

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ, lĩnh vực và phạm vi quản lý Nhà nước được giao theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Văn hoá - Thể thao và Du lịch, Cục Thuế tỉnh, Cục Thống kê tỉnh, Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh Phú Thọ và cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan: Có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

3. Tổ chức 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 của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 5 Quy định này và tính chính xác, 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. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi./.