

QUYẾT ĐỊNH
Quy định một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15 và Luật số 93/2025/QH15;

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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, 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. Quyết định này không áp dụng đối với 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 đã xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bằng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT THEO QUY ĐỊNH TẠI ĐIỂM Đ KHOẢN 2 VÀ ĐIỂM Đ KHOẢN 3 ĐIỀU 6 NGHỊ ĐỊNH SỐ 71/2024/NĐ-CP

Mục 1

THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, KINH DOANH SẢN PHẨM, DỊCH VỤ, TỶ LỆ BÁN HÀNG, TỶ LỆ LẤP ĐẦY

Điều 3. Đối với khu đất thực hiện khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn (chuyển nhượng quyền sử dụng đất dạng lô nền, không xây dựng nhà ở)

1. Thời gian bán hàng
 - a) Quy mô dự án dưới 20ha: Thời gian bán hàng 02 năm;
 - b) Quy mô dự án từ 20ha đến dưới 40ha: Thời gian bán hàng 03 năm;
 - c) Quy mô dự án từ 40 ha đến dưới 50ha: Thời gian bán hàng 04 năm;
 - d) Quy mô dự án từ 50ha trở lên: Thời gian bán hàng 05 năm.
2. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ

Sau 24 tháng kể từ thời điểm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền.

3. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số).

Điều 4. Đối với dự án có xây dựng nhà ở (bao gồm dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất dạng lô nền, có xây dựng nhà ở một phần)

1. Thời gian bán hàng
 - a) Quy mô dự án dưới 20ha: Thời gian bán hàng 02 năm;
 - b) Quy mô dự án từ 20ha đến dưới 40ha: Thời gian bán hàng 04 năm;
 - c) Quy mô dự án từ 40 ha đến dưới 50ha: Thời gian bán hàng 06 năm;
 - d) Quy mô dự án từ 50ha trở lên: Thời gian bán hàng 08 năm.

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

Sau 24 tháng kể từ thời điểm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền.

3. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số).

Điều 5. Dự án xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp

1. Thời gian bán hàng

a) Diện tích sàn xây dựng dưới 20.000m²: Thời gian bán hàng 02 năm;

b) Diện tích sàn xây dựng từ 20.000m² đến dưới 50.000m²: Thời gian bán hàng 03 năm;

c) Diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 100.000m²: Thời gian bán hàng 04 năm;

d) Diện tích sàn xây dựng từ 100.000m² trở lên: Thời gian bán hàng 05 năm.

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

Sau 24 tháng kể từ thời điểm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền.

3. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số).

Điều 6. Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ; 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

1. Thời gian bán hàng: Được tính bằng thời hạn cho thuê đất trừ số năm xây dựng công trình.

2. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính từ sau khi kết thúc thời gian xây dựng công trình theo tiến độ thực hiện dự án.

3. Tỷ lệ bán hàng: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số).

4. Tỷ lệ lấp đầy

a) Địa bàn các phường trên địa bàn thành phố: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu là 70%; tỷ lệ lấp đầy tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa 100% thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến hết thời gian thực hiện dự án.

b) Địa bàn các xã trên địa bàn thành phố: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu là 60%; tỷ lệ lấp đầy tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa 100% thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến hết thời gian thực hiện dự án.

Điều 7. Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất

1. Áp dụng đối với sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng

a) Thời gian bán hàng: Được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Quyết định này;

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Sau thời gian hoàn thành xây dựng của dự án;

c) Tỷ lệ bán hàng: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số);

d) Tỷ lệ lấp đầy: Không xác định đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Áp dụng cho trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao

a) Thời gian bán hàng: Được tính bằng thời hạn giao đất, cho thuê đất trừ số năm xây dựng;

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng;

c) Tỷ lệ bán hàng: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số);

d) Tỷ lệ lấp đầy: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu là 50%; tỷ lệ lấp đầy tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa 100% thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến hết thời gian thực hiện dự án.

Mục 2

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; THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIỀN ĐỘ XÂY DỰNG

Điều 8. 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

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

Chi phí kinh doanh bao gồm: Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng 2% trên doanh thu.

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

Được tính bằng tỷ lệ 15% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4

Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Điều 9. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất dạng lô nền, không xây dựng nhà ở; dự án có xây dựng nhà ở (bao gồm dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất dạng lô nền, có xây dựng nhà ở một phần) và dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất

1. Thời gian xây dựng

- a) Quy mô dự án dưới 20ha: Thời gian xây dựng 02 năm;
- b) Quy mô dự án từ 20ha đến dưới 40ha: Thời gian xây dựng 03 năm;
- c) Quy mô dự án từ 40 ha đến dưới 50ha: Thời gian xây dựng 04 năm;
- d) Quy mô từ 50ha trở lên: Thời gian xây dựng 05 năm.

2. Tiến độ xây dựng: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số).

3. Thời điểm bắt đầu xây dựng: Được tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền.

Điều 10. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với dự án xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp và dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ; 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

1. Thời gian xây dựng

- a) Diện tích sàn xây dựng dưới 20.000m²: Thời gian xây dựng 02 năm;
- b) Diện tích sàn xây dựng từ 20.000m² đến dưới 50.000m²: Thời gian xây dựng 03 năm;
- c) Diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 100.000m²: Thời gian xây dựng 04 năm;
- d) Diện tích sàn xây dựng từ 100.000m² trở lên: Thời gian xây dựng 05 năm.

2. Tiến độ xây dựng: Được phân bổ đều trong thời gian bán hàng (được phép làm tròn số).

3. Thời điểm bắt đầu xây dựng: Được tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền.

Chương III
MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT
THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 3 ĐIỀU 8
NGHỊ ĐỊNH SỐ 71/2024/NĐ-CP

Điều 11. Đối với đất phi nông nghiệp

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

Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục, vui chơi giải trí, công viên của khu đất, thửa đất so sánh với thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

2. Điều kiện về giao thông

a) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp với dự án, khu đất, thửa đất. Độ rộng đường càng lớn thì thuận lợi hơn đường nhỏ: Mức điều chỉnh không quá 20%;

b) Kết cấu mặt đường (đường nhựa, bê tông, trải đá cấp phối, đất) tiếp giáp với dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất: Mức điều chỉnh không quá 20%;

c) Số mặt đường tiếp giáp (02 đường giao thông trở lên) của dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, hẻm): Mức điều chỉnh không quá 20%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Điều kiện cấp nước (gồm: Tốt, trung bình, kém): Mức điều chỉnh không quá 10%;

b) Điều kiện thoát nước (gồm: Tốt, trung bình, kém): Mức điều chỉnh không quá 10%;

c) Điều kiện cấp điện (gồm: Ổn định, trung bình, không ổn định): Mức điều chỉnh không quá 10%.

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

7. Thời hạn sử dụng đất

a) Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án hoặc đất có thời hạn: Mức điều chỉnh không quá 20%;

b) Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): Không thực hiện điều chỉnh.

8. 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại

Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức thực hiện 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 cụ thể xem xét, quyết định: Mức điều chỉnh không quá 15%.

Điều 12. Đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

3. Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

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 không quá 15%.

5. 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: Thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 11 của Quyết định này.

Điều 13. Cách thức điều chỉnh

Để xác định mức độ điều chỉnh cho từng trường hợp cụ thể, tổ chức thực hiện định giá đất chứng minh cụ thể trong Báo cáo thuyết minh phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp phương án giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định và gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì không áp dụng Quy định này.

2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2025.

2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) quy định một số nội dung về công tác định giá đất cụ thể;

b) Quyết định số 06/2025/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang (cũ) ban hành Quy định một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;

c) Quyết định số 36/2025/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) ban hành Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính khi xác định giá 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 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 16. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung theo quy định.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- VP Chính phủ (HN - TP.HCM);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB&QLXLVPHC);
- TT.TU, TT.HĐND TP;
- UBND TP và các Đoàn thể thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Các Sở, cơ quan, ban ngành;
- Thuế Thành phố;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất TP;
- UBND xã, phường;
- Công báo thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Cần Thơ;
- Lưu: VT, KT.

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

Trần Chí Hùng