

Số: 105 /2025/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 31 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số tiêu chí khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu

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 bởi Luật số 43/2024/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 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 tỉnh Lai Châu ban hành Quyết định quy định một số nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số tiêu chí khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2026.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) để xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- VP UBND tỉnh: V, C, CB (dăng tin);
- UBND các xã, phường;
- Lưu: VT, Kt4.

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



Hà Trọng Hải

QUY ĐỊNH

Một số tiêu chí khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh Lai Châu)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể 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 áp dụng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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 trên địa bàn tỉnh.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trong việc xác định giá đất.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy

1. Đối với các loại hình sử dụng đất vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; kinh doanh cho thuê văn phòng; hoạt động du lịch; cho thuê sàn thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng.

- Trên địa bàn các phường: 80%.
- Trên địa bàn các xã còn lại: 70%.

2. Đối với các loại hình cho thuê kho xưởng, bến bãi; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp và các loại hình dịch vụ khác.

- Trên địa bàn các phường: 70%.
- Trên địa bàn các xã còn lại: 55%.

3. Đối với các loại hình kinh doanh dịch vụ tầng hầm, trông giữ xe.

- Đối với công suất khai thác của dịch vụ trông giữ xe: Địa bàn các phường là 03 lượt/ngày đêm; các xã còn lại trên địa bàn là 01 lượt/ngày đêm.

- Đối với tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ tầng hầm, bãi đỗ xe của tòa nhà cao tầng xác định dựa vào mật độ dân cư, tầng cao công trình, diện tích sàn kinh doanh và diện tích tầng hầm, không phân chia theo khu vực và vị trí của dự án. Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất tỷ lệ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cùng cấp xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể.

Điều 4. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng 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. 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 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 được bàn giao đất ngoài thực địa, thời điểm bắt đầu bán hàng kể từ khi bắt đầu xây dựng.

a) Đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại.

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà thô		
Dưới 5 ha	02	100	50-50	02	40-60
Từ 5 ha đến dưới 10 ha	03	70-30	35-35-30	03	35-35-30
Từ 10 ha đến dưới 20 ha	04	40-30-30	25-25-25-25	04	25-25-25-25
Trên 20 ha	05	25-25-25-25	20-20-20-20-20	05	20-20-20-20-20

b) Đối với các dự án nhà chung cư, nhà hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại).

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 15.000 m ² sàn xây dựng	01	100	02	50-50
Từ 15.000 m ² đến dưới 45.000 m ² sàn xây dựng	02	40-60	02	40-60
Từ 45.000 m ² đến 75.000 m ² sàn xây dựng	03	30-40-30	03	30-40-30
Trên 75.000 m ² sàn xây dựng	04	20-30-30-20	04	20-30-30-20

c) Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp (áp dụng đối với sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất có hạ tầng).

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng (năm)	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng (Tỷ lệ % của diện tích đất giao, cho thuê (% lần lượt theo từng năm))
Dưới 75 ha	03	03	30-40-30
Từ 75 ha đến dưới 200 ha	04	04	40-25-25-10

d) Đối với các dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng và các loại hình dịch vụ khác.

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng (năm)	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng (tỷ lệ cho thuê % lần lượt theo từng năm)
Dưới 15.000 m ² sàn xây dựng	01	02	50-50
Từ 15.000 m ² đến dưới 45.000 m ² sàn xây dựng	02	02	40-60
Từ 45.000 m ² đến 75.000 m ² sàn xây dựng	03	03	30-40-30
Trên 75.000 m ² sàn xây dựng	04	04	20-30-30-20

2. Tỷ lệ % xác định chi phí kinh doanh.

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng bằng 1% trên tổng doanh thu của dự án.

b) Chi phí quản lý, vận hành.

- Đối với loại hình kinh doanh cho thuê sàn thương mại dịch vụ; cho thuê văn phòng, cho thuê căn hộ, tỷ lệ bằng 10% doanh thu hàng năm.

- Đối với loại hình kinh doanh cho thuê kho xưởng; cho thuê bến bãi; cho thuê lại đất có hạ tầng; dịch vụ trông giữ xe, tỷ lệ bằng 5% doanh thu hàng năm.

- Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng, tỷ lệ bằng 40% doanh thu hàng năm.

3. 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 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Điều 5. 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 của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Đối với đất phi nông nghiệp.

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

- Tiêu chí hình thành: Khoảng cách gần nhất đến tài sản so sánh; khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, chợ, trường học, bệnh viện (xã, phường).

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 30% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

b) Điều kiện về giao thông.

- Tiêu chí hình thành: Cấp đường, loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, phố, ngõ).

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định, cụ thể:

+ Không quá 30% đối với độ rộng đường;

+ Không quá 20% đối với cấp đường, loại đường và số mặt đường tiếp giáp.

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

- Tiêu chí hình thành: Khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác.

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 20% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

d) Điều kiện về diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất.

- Tiêu chí hình thành: Diện tích thửa đất, khu đất; kích thước mặt tiền thửa đất, khu đất; kích thước chiều sâu thửa đất, khu đất; hình thể thửa đất, khu đất.

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 30% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

e) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn, gồm:

- Tiêu chí hình thành: 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).

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 25% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

f) Hiện trạng môi trường, an ninh.

- Tiêu chí hình thành: 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.

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 30% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

g) Thời hạn sử dụng đất.

- Tiêu chí hình thành: Thời gian còn lại thực hiện dự án; đất lâu dài hay đất có thời hạn.

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 20% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

- Tiêu chí hình thành bao gồm: Địa hình, địa chất của thửa đất; gần khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch; đền, chùa; nghĩa trang, nghĩa địa.

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 20% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

2. Đối với đất nông nghiệp.

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi; điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 30% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất.

- Tiêu chí hình thành: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 30% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

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

- Tiêu chí hình thành: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình.

- Cách thức điều chỉnh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 30% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trong 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*); điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 30% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

e) 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: yếu tố cấp, thoát nước; gần Đình, Chùa; Nghĩa trang, nghĩa địa; điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 20% giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường.

a) Tổ chức thực hiện định giá đất đảm bảo đúng thẩm quyền; chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các xã, phường việc thực hiện Quy định này.

b) Kịp thời tổng hợp những khó khăn, vướng mắc, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường.

a) Tổ chức thực hiện định giá đất đảm bảo đúng thẩm quyền.

b) Báo cáo, đề xuất những khó khăn, vướng mắc về Ủy ban nhân dân tỉnh (*qua Sở Nông nghiệp và Môi trường*) để xem xét, quyết định./.