

Số: ... /2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 12 năm 2024

**DỰ THẢO**  
Ngày 16/12/2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về quy định về các yếu tố hình thành doanh thu phát triển và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015.

Căn cứ Luật ban hành các văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng 32/2024/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 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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 tại Tờ trình số ..../TTr-STNMT ngày ... tháng 12 năm 2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số ... /BC-STP ngày ... tháng 12 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương

pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại điểm a, điểm đ, khoản 2 và điểm a, 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.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai;
2. Cơ quan có chức năng thẩm định giá đất;
3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;
4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

## **Điều 3. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án nhà ở cao tầng**

### 1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

### 2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

#### a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 50.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng

- Thời gian bán hàng: 02 năm.

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

#### b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 50.000m<sup>2</sup> đến dưới 150.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng

- Thời gian bán hàng: 03 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

#### c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m<sup>2</sup> đến dưới 300.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng

- Thời gian bán hàng: 04 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

#### d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 300.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng trở lên

- Thời gian bán hàng: 05 năm;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

### 3. Tỷ lệ lấp đầy 75% diện tích sàn xây dựng.

Trường hợp khu nhà ở cao tầng kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

#### **Điều 4. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án nhà phố liên kế, biệt thự**

##### 1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

##### 2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

###### a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian bán hàng: 01 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: 100% trong 01 năm.

###### b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian bán hàng: 02 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

###### c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian bán hàng: 03 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

###### d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian bán hàng: 04 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

###### đ) Dự án có quy mô từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên

- Thời gian bán hàng: 05 năm;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 20%.

3. Trường hợp dự án nhà phố liên kế, biệt thự kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

#### **Điều 5. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án phân lô, bán nền**

##### 1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

##### 2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

###### a) Dự án có quy mô dưới 200 nền

- Thời gian bán hàng: 01 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền

- Thời gian bán hàng: 02 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền

- Thời gian bán hàng: 03 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên

- Thời gian bán hàng: 04 năm;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

3. Trường hợp dự án phân lô, bán nền kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

### **Điều 6. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp**

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 75ha.

- Thời gian bán hàng: 03 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%.

b) Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha

- Thời gian bán hàng: 04 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án từ 250ha đến dưới 500ha

- Thời gian bán hàng: 05 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án trên 500ha

- Thời gian bán hàng: 06 năm.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

3. Trường hợp dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 7 của Quyết định này.

**Điều 7. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ**

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Tỷ lệ lấp đầy đối với tổng diện tích dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ chia thành 3 nhóm khu vực như sau:

Nhóm 1: quận 1, quận 3, quận 5, quận 6, quận 10, quận 11, quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận: 90% tổng diện tích sàn xây dựng.

Nhóm 2: quận 7, quận 8, quận 12, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Bình Tân, quận Gò Vấp, Thành phố Thủ Đức: 80% tổng diện tích sàn xây dựng.

Nhóm 3: huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè: 75% tổng diện tích sàn xây dựng.

2. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) theo từng năm đối với dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ chia thành 3 nhóm khu vực như sau:

Nhóm 1: quận 1, quận 3, quận 5, quận 6, quận 10, quận 11, quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận: năm thứ 1: 60%, năm thứ 2: 70%, năm thứ 3: 80%, năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 90%.

Nhóm 2: quận 7, quận 8, quận 12, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Bình Tân, quận Gò Vấp, Thành phố Thủ Đức: năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 80%.

Nhóm 3: huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè: năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 75%.

**Điều 8. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù**

Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì đơn vị xác định giá đất đề xuất các yếu tố hình thành doanh thu trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

**Điều 9. Các yếu tố liên quan đến chi phí phát triển**

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án cao tầng hỗn hợp (nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao) được phân bổ theo quy mô diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích tầng hầm)

a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 50.000m<sup>2</sup> diện tích sàn xây dựng  
- Thời gian xây dựng: 02 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 50.000m<sup>2</sup> đến dưới 150.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng

- Thời gian xây dựng: 03 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m<sup>2</sup> đến dưới 300.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng

- Thời gian xây dựng: 04 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 300.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng trở lên

- Thời gian xây dựng: 05 năm;

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án nhà liên kế, biệt thự

a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian xây dựng: 01 năm.

- Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian xây dựng: 02 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian xây dựng: 03 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự

- Thời gian xây dựng: 04 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

c) Dự án có quy mô từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên

- Thời gian xây dựng: 05 năm;

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án phân lô, bán nền

Dự án nhà ở phân lô, bán nền không tính phần chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại tiết a điểm 3 khoản 8 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền

- Thời gian xây dựng: 01 năm.
- Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền

- Thời gian xây dựng: 02 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền

- Thời gian xây dựng: 03 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên

- Thời gian xây dựng: 04 năm;
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

4. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a) Dự án có quy mô dưới 75ha

- Thời gian xây dựng: 03 năm .
- Tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%.

b) Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha

- Thời gian xây dựng: 04 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án từ 250ha đến dưới 500ha

- Thời gian xây dựng: 05 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án trên 500ha

- Thời gian xây dựng: 06 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%.

5. Chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý, vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư

- a) Dự án nhà ở cao tầng
- Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu.
  - Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.
- b) Dự án khu nhà phố liền kề, biệt thự; phân lô, bán nền
- Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu.
  - Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.
- c) Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp
- Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu.
  - Chi phí quản lý, vận hành (chi phí điện nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý ...) bằng 15% doanh thu.
  - Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.
- d) Dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ
- Chi phí quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu.
  - Chi phí quản lý, vận hành (chi phí điện nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý ...) bằng 15% doanh thu.
  - Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.
- đ) Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì đơn vị xác định giá đất đề xuất các yếu tố chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý, vận hành và các chi phí khác trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.
- e) Đối với dự án hỗn hợp thì áp dụng chi phí cho từng chức năng theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản này.

## **Điều 10. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp**

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

- a) Đối với đất ở: đề xuất điều chỉnh tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.
- b) Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp: khoảng cách tính theo đường giao thông từ vị trí mặt tiền thửa đất, khu đất cần định giá đến trung tâm hành chính xã, phường, thị trấn; trung tâm thương mại, dịch vụ: khoảng cách 500m thì tỷ lệ điều chỉnh 5%.

2. Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường



a) Kết cấu đường giao thông: đường nhựa, bê tông so với đường đất, đường trải đá thì tỷ lệ chênh lệch giá 10%.

b) Độ rộng đường (lộ giới đường) chênh lệch 1m thì tỷ lệ điều chỉnh là 2%.

c) Khu đất, thửa đất tiếp giáp 02 đường giao thông trở lên thì tỷ lệ điều chỉnh 5% đối với khu vực nông thôn, dự án khu dân cư; tỷ lệ điều chỉnh 10% đối với khu vực đô thị (khu dân cư hiện hữu) cho 1 mặt tiền tiếp giáp tăng thêm.

### 3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

(Xin ý kiến bỏ nội dung này - vì khi thực dự án thì điều kiện cấp thoát nước, cấp điện là bắt buộc nên không quy định đối với tiêu chí này).

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

a) Quy mô diện tích của thửa đất: đề xuất quy mô diện tích dưới 200m<sup>2</sup> với từ 200m<sup>2</sup> - <500m<sup>2</sup> tỷ lệ điều chỉnh giảm 10%; với từ 500m<sup>2</sup>-1.000m<sup>2</sup> tỷ lệ điều chỉnh giảm 15%; với trên 1.000m<sup>2</sup> tỷ lệ điều chỉnh giảm 20%.

b) Hình dáng thửa đất: thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, tóp hậu, đa giác) thì đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm không quá 10%.

5. 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);

a) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 6,0 đến dưới 8,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 5%;

b) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 8,0 đến dưới 10,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10%;

c) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 10,0 đến dưới 12,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 15%;

d) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 12,0 đến dưới 14,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 20%;

e) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 14,0 đến dưới 16,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 25%;

g) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 16,0 trở lên thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 30%.

### 6. Hiện trạng môi trường, an ninh

Thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất, khu đất so sánh nằm trong bán kính dưới 01 km từ khu vực như: khu tập kết, xử lý rác thải, nghĩa trang, nghĩa địa, ... hoặc nằm trong khu vực ô nhiễm do các hoạt động sản xuất, chăn nuôi đề xuất tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 20%.

### 7. Thời hạn sử dụng đất

Đối với đất sử dụng có thời hạn (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ và đất nông nghiệp thực hiện dự án): căn cứ thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án cùng mục đích sử dụng đất để điều chỉnh mức chênh lệch giữa thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá theo công thức:

$$\text{Đơn giá của tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất của tài sản định giá} = \frac{\text{Giá đất của tài sản so sánh}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của tài sản so sánh}} \times \text{Thời gian sử dụng đất của tài sản định giá}$$

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.

a) Thừa đất, khu đất có đường hoặc hẻm đâm thẳng thì đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5%.

b) Thừa đất, khu đất gần nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ trong vòng bán kính 50m thì đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10%.

### **Điều 11. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp**

Đối với 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 nông nghiệp thì tổ chức thực hiện định giá đất (đơn vị tư vấn) 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.

### **Điều 12. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

2. Quyết định này thay thế Quyết định 37/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về quy định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố; Cục Trưởng Cục Thuế Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch-Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 9;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- UBMTTQ Việt Nam Thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Trung tâm Báo Chí - Công báo Thành phố;
- Lưu: VT, P.ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phan Văn Mãi**

