

Số: /2026/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO 1

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, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai

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 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-SNNMT ngày tháng năm 2026.

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành 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, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai 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.

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;
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy

- Đối với các dự án kinh doanh cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ, thuê kho xưởng, bến bãi, dịch vụ trông giữ xe, đất trồng.

a) Tại địa bàn các phường: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 55%, tăng đều mỗi năm 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án;

b) Tại địa bàn các xã: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 45%, tăng đều mỗi năm 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án.

2. Đối với các dự án kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

a) Tại địa bàn các phường: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, tăng đều 10%/3 năm cho đến khi đạt mức tối đa là 75% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án;

b) Tại địa bàn các xã: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 35%, tăng đều 10%/3 năm cho đến khi đạt mức tối đa là 70% và giữ ổn định hết thời gian thực hiện dự án.

3. Đối với các dự án thuộc khoản 1 và khoản 2 nằm trên cả 02 địa bàn quy định tại điểm a và điểm b khoản 1, khoản 2 Điều này thì tỷ lệ lấp đầy được tính theo địa bàn có diện tích thực hiện dự án lớn hơn.

Điều 4. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng theo Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng dự án kinh doanh khu nhà ở thấp tầng theo Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

3. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh theo Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định này.

4. Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng 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, chi phí 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 thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này và các phụ lục I, II, III ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 5. Chi phí kinh doanh

1. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

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

2. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng và các loại hình dịch vụ thương mại khác chi phí quản lý vận hành tính bằng 10% doanh thu hằng năm;

b) Đối với loại hình trông giữ xe, kho xưởng chi phí quản lý vận hành tính bằng 5% doanh thu hằng năm;

c) Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng chi phí quản lý vận hành tính bằng 45% doanh thu hằng năm.

Điều 6. 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% 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 7. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp

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

Khoảng cách đến một trong các địa điểm như: Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể thao, du lịch, công viên, quảng trường, khu vui chơi giải trí công cộng của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Chênh lệch về khoảng cách (m)	≤ 1500	> 1500
Tỷ lệ điều chỉnh không quá (%)	15	30

2. Điều kiện về giao thông

a) Độ rộng đường (bao gồm mặt đường và vỉa hè) mức độ chênh lệch tối đa 30%, trong đó 2,5% tương ứng với 1m mặt đường, 1% tương ứng với 1m vỉa hè. Đối với loại đường có dải phân cách cứng: Xác định phần mặt cắt đường từ dải phân cách cứng đến vỉa hè của tuyến đường, phố.

b) Kết cấu mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 10%;

c) Số mặt đường tiếp giáp: Tiếp giáp hai mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 15%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên mức độ chênh lệch tối đa 20%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Khu vực cấp nước, cấp điện mức độ chênh lệch tối đa 5%;

b) Tình trạng ngập úng khi mưa mức độ chênh lệch tối đa 5%.

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

a) Diện tích của thửa đất, khu đất mức độ chênh lệch tối đa 20%, trong đó đối với nhà ở liền kề 1% tương ứng với 10 m², đối với nhà ở biệt thự 1% tương ứng với 15 m²;

b) Chiều sâu của thửa đất, khu đất mức độ chênh lệch tối đa 10%, trong đó đối với vị trí 1 (20 m) tỷ lệ là 0%, từ trên 20 m tăng 1 m chiều sâu tương ứng 1%.

c) Mặt tiền của thửa đất, khu đất mức độ chênh lệch tối đa 10%, trong đó 1% tương ứng với 1m mặt tiền; đối với đất liền kề so với đất biệt thự 3 m mặt tiền tương ứng 1%.

d) Hình thể của thửa đất mức độ chênh lệch tối đa 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) mức độ chênh lệch tối đa 20%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh là bị ảnh hưởng bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước mức độ chênh lệch tối đa 20%.

7. Thời hạn sử dụng đất mức độ chênh lệch tối đa 5%.

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 mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất mức độ chênh lệch tối đa 20%.

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 nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi mức độ chênh lệch tối đa 20%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất là khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm mức độ chênh lệch tối đa 20%.

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 độ chênh lệch tối đa 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 độ chênh lệch tối đa 20%.

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 mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Điều 9. Điều khoản thi hành

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

2. Quy định chuyển tiếp

Đối với hồ sơ xác định giá đất cụ thể đã có thông báo thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tiếp tục thực hiện trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, không xác định lại giá đất theo các tiêu chí và yếu tố theo Quyết định này.

Điều 10. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan; Ủy ban nhân dân các xã, phường và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB & Tổ chức thi hành PL (*Bộ Tư pháp*);
- Vụ Pháp chế Bộ NN&MT;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Sở Tư pháp (*tự kiểm tra VB*);
- Ủy ban nhân dân các xã, phường;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo Lào Cai;
- Công Thông tin điện tử Chính phủ;
- Trung tâm Thông tin và Hội nghị tỉnh (*đăng tải*);
- Như Điều 10 Quyết định;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Anh

Phụ lục I

TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN CHUNG CƯ, KHU NHÀ Ở CAO TẦNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

STT	Nội dung	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
			Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô			
01	Dưới 300 căn hộ	02 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 40% Năm thứ hai 60%	Từ năm thứ hai	02 năm	Năm thứ nhất 40% Năm thứ hai 60%
02	Từ 300 đến 500 căn hộ	03 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 35%	Từ năm thứ hai	03 năm	Năm thứ nhất 40% Năm thứ hai 40% Năm thứ ba 20%
03	Từ trên 500 đến 1000 căn hộ	04 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 10% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 30% Năm thứ tư 30%	Từ năm thứ hai	05 năm	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 30% Năm thứ tư 10%
04	Trên 1000 căn hộ trở lên	05 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 10% Năm thứ hai 25% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 25% Năm thứ năm 15%	Từ năm thứ hai	05 năm	Năm thứ nhất 25% Năm thứ hai 25% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 15% Năm thứ năm 10%

Phụ lục II
TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN XÂY DỰNG,
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN KINH DOANH KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG

(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

STT	Nội dung	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
			Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô			
01	Dưới 300 căn hộ	03 năm	Năm thứ nhất 80% Năm thứ hai 20%	Năm thứ nhất 10% Năm thứ hai 40% Năm thứ ba 50%	Từ năm thứ hai	02 năm	Năm thứ nhất 40% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 25%
02	Từ 300 đến 500 căn hộ	05 năm	Năm thứ nhất 60% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 10%	Năm thứ nhất 10% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 30% Năm thứ tư 20% Năm thứ năm 5%	Từ năm thứ hai	04 năm	Năm thứ nhất 35% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 10%
03	Từ trên 500 đến 1000 căn hộ	06 năm	Năm thứ nhất 40% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 20% Năm thứ tư 10%	Năm thứ nhất 0% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 30% Năm thứ tư 20% Năm thứ năm 10% Năm thứ sáu 5%	Từ năm thứ hai	05 năm	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 25% Năm thứ ba 20% Năm thứ tư 15% Năm thứ năm 10%
04	Trên 1000 căn hộ trở lên	07 năm	Năm thứ nhất 35% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 10%	Năm thứ nhất 0% Năm thứ hai 10% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 30% Năm thứ năm 20% Năm thứ sáu 10% Năm thứ bảy 5%	Từ năm thứ ba	05 năm	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 25% Năm thứ ba 20% Năm thứ tư 15% Năm thứ năm 10%

Phụ lục III**TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG, CƠ SỞ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH CÔNG CỘNG CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH***(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)*

STT	Quy mô diện tích sàn xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng (cho thuê)
			Hạ tầng kỹ thuật	Công trình trên đất	
01	Dưới 15.000 m ² sàn xây dựng	01 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 100%	Từ năm thứ hai
02	Từ 15.000 m ² đến 40.000 m ² sàn xây dựng	02 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 70% Năm thứ hai 30%	Từ năm thứ ba
03	Từ trên 40.000 m ² đến 70.000 m ² sàn xây dựng	03 năm	Năm thứ nhất 100%	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 50% Năm thứ ba 20%	Từ năm thứ tư
04	Từ trên 70.000 m ² sàn xây dựng	04 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%	Năm thứ nhất 20% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 35% Năm thứ tư 10%	Từ năm thứ năm

Khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở quy định:

Điều 5. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở

5. Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; **trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở** theo quy định của [Luật Đất đai](#) thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

Như vậy ko còn dự án phân lô, bán nền

