

Số: 39 /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 30 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật 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 số 32/2024/QH15 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;

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

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**



1. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

**“Điều 4. 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, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể**

1. Đối với đất phi nông nghiệp:

a) Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

a1) Khoảng cách (đơn vị tính bằng mét) đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn

a2) Áp dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Tỷ lệ % được xác định theo chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Trường hợp tại thời điểm định giá, do giá đất thị trường biến động, dẫn đến tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường theo thực tế thị trường thay đổi khác với tỷ lệ % chênh lệch theo Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành thì đơn vị tư vấn phải chứng minh và 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.

b) Về giao thông:

b1) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.

b2) Kết cấu mặt đường (Loại 1: Mặt đường nhựa; Loại 2: Mặt đường bằng bê tông xi măng; Loại 3: Mặt đường bằng đất, đá, cuội sỏi hỗn hợp). Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 1 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 2 là



10%, xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 20%; Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 2 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 10%

b3) Số mặt đường tiếp giáp:

Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn

c) Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:

c1) Điều kiện cấp nước, cấp điện. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất điều kiện cấp nước, cấp điện ổn định (không thường xuyên xảy ra trường hợp gián đoạn cấp nước, cấp điện, đảm bảo việc sử dụng bình thường) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất điều kiện cấp nước, cấp điện không ổn định

c2) Điều kiện thoát nước mưa, nước thải: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất điều kiện thoát nước mưa, nước thải tốt (không thường xuyên xảy ra tình trạng ngập nước, ứ đọng nước kéo dài) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có điều kiện thoát nước mưa, nước thải kém.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

d1) Diện tích, kích thước (mặt tiền, chiều sâu). Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn.

d2) Hình thể. Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có hình dáng cân đối (hình chữ nhật, hình vuông, hình thang nở hậu) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, hình thang tóp hậu, đa giác nhiều góc nhọn, đa giác chỗ lõm chỗ lồi)

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

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 hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hoặc các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây



dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

e1) Ô nhiễm không khí, nguồn nước, tiếng ồn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có hiện trạng môi trường (không xảy ra tình trạng ô nhiễm nguồn nước, ô nhiễm môi trường) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có hiện trạng môi trường kém.

e2) Tình trạng an ninh khu vực. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất an ninh tốt (không thường xuyên xảy ra tình trạng mất an ninh, trật tự) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém.

g) Thời hạn sử dụng đất (đối với đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn):

Các thức điều chỉnh:

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

h) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

h1) Yếu tố tiếp giáp, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu; phía trước mặt tiền thửa đất, khu đất có tủ điện, cột điện, cống thoát nước. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu; phía trước mặt tiền thửa đất, khu đất có tủ điện, cột điện, cống thoát nước sẽ xác định tỷ lệ thấp hơn các thửa đất, khu đất không có các yếu tố trên

h2) Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có các yếu tố trên

h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng



phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

## 2. Đối với đất nông nghiệp:

### a) Yếu tố năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có năng suất cây trồng, vật nuôi cao sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có năng suất cây trồng, vật nuôi thấp.

### b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm xa.

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

#### c1) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 1%.

#### c2) Kết cấu mặt đường (Loại 1: Mặt đường nhựa; Loại 2: Mặt đường bằng bê tông xi măng; Loại 3: Mặt đường bằng đất, đá, cuội sỏi hỗn hợp). Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 1 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 2 là 10%, xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 20%; Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 2 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 10%

#### c3) Yếu tố địa hình. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất thuộc khu vực địa hình bằng phẳng sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất thuộc khu vực địa hình dốc, thấp trũng

#### d) 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): Cách thức điều chỉnh:

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

3. Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm dịch để xác định giá đất cụ thể thì áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều này. Trường hợp khoản 1, khoản 2 Điều này chưa quy định thì đơn vị tư vấn đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”

2. Thay thế các Phụ lục I, II, III, IV và V ban hành kèm theo Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND bằng các Phụ lục I, II, III, IV và V ban hành kèm theo Quyết định này.

## **Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XV, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

## **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 30.tháng 6...năm 2025.

2. Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình, không áp dụng quy định tại Quyết định này.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng chính phủ;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh, các Đoàn thể;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư Pháp;
- Các sở, ban, ngành;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Dương Minh Dũng**

## Phụ lục I

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẠNG DU ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ



(Ban hành kèm theo Quyết định số 39 /2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

### 1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

#### a) Quy mô dưới 100 căn nhà

Thời gian xây dựng: 01 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: 100% trong một năm.

#### b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

#### c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

#### d) Quy mô từ 500 đến dưới 1000 căn nhà

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

#### đ) Quy mô từ 1000 căn nhà trở lên

Thời gian xây dựng: 5 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

### 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.



## II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2 Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Quy mô dưới 100 căn nhà

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 500 đến dưới 1000 căn nhà

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

đ) Quy mô từ 1000 căn nhà trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.





## Phụ lục II

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐỪ ĐỔI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN

(Ban hành kèm theo Quyết định số: **39** /2025/QĐ-UBND ngày **30** tháng **6** năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô dưới 200 lô

Thời gian xây dựng: 01 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 200 đến dưới 500 lô

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 500 đến dưới 1000 lô

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 1000 lô trở lên

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

## II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

a) Quy mô dưới 200 lô

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 200 đến dưới 500 lô

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 500 đến dưới 1000 lô

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 1000 lô trở lên

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.





### Phụ lục III

## QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐƯ ĐỐI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số: **39** /2025/QĐ-UBND ngày **30** tháng **6** năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

### I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

### II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ thương phẩm) là diện tích dành để kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) 75%.

3. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.





## Phụ lục IV

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐU ĐỐI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG, CƠ SỞ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

(Ban hành kèm theo Quyết định số: **39** /2025/QĐ-UBND ngày **30** tháng **6** năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

## II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) theo tiến độ xây dựng.

2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ thương phẩm) là diện tích dành để kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) 70%

4. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư 85%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 90%

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư 80%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 85%

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%; năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 85%

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 60%, năm thứ tư 70%; năm thứ năm 75%; năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 80%





## Phụ lục V

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THĂNG DƯ ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 39 /2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

### 1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

#### a) Quy mô dưới 75 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

#### b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

#### c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

d) Quy mô từ 500 ha trở lên:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 06 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

4 Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

## **II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU**

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

a) Quy mô dưới 75 ha:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm 90%, năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 95%.

b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm 85%, năm thứ sáu 90%, năm thứ bảy đến hết thời gian bán hàng 95%.



c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%, năm thứ sáu 85%, năm thứ bảy 90%, năm thứ tám đến hết thời gian bán hàng 95%.

d) Quy mô từ 500 ha trở lên:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 55%, năm thứ ba 60%; năm thứ tư 65%; năm thứ năm 70%, năm thứ sáu 75%, năm thứ bảy 80%, năm thứ tám 85%, năm thứ chín 90%, năm thứ mười đến hết thời gian bán hàng 95%.

