

Số: /2026/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 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; 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; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Ủy ban ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định này Quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau đây:

a) Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình Ban hành Quy định về một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

b) Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên Ban hành Quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; 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 Hưng Yên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

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

Nơi nhận:

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh; Báo Hưng Yên;
- Lưu: VT,

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

QUY ĐỊNH

Một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày / /2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hưng Yên theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất;

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng văn bản

Trường hợp tại hồ sơ dự án có nhiều văn bản cùng nêu một vấn đề nhưng nội dung khác nhau thì lựa chọn nội dung tại văn bản của cấp có thẩm quyền cao nhất, ban hành gần thời điểm xác định giá đất cụ thể nhất để tính toán trong phương án xác định giá đất cụ thể.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Các chỉ tiêu áp dụng khi ước tính tổng doanh thu phát triển quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt) như sau:

Đối với địa bàn các phường: 85%.

Đối với địa bàn các xã: 75%.

Trường hợp diện tích dự án nằm cả trên địa bàn phường và địa bàn xã thì xác định tỷ lệ lấp đầy theo địa bàn phường.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn: Căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn bình quân trên địa bàn xã, phường có dự án cần định giá trong 02 (hai) năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá theo văn bản cung cấp thông tin của Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch. Trường hợp tại địa bàn dự án không có thông tin công suất sử dụng phòng khách sạn thì sử dụng thông tin của địa bàn lân cận. Trường hợp không có thông tin của địa bàn lân cận thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ tỷ lệ sau để 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.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: 60% (Sáu mươi phần trăm) đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên; 50% (Năm mươi phần trăm) đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 3 sao trở xuống.

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (ngoài khu, cụm công nghiệp): 100%.

d) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án kinh doanh dịch vụ thể thao, sân Golf: 100%.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng:

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định 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 (sau đây gọi là hồ sơ dự án) để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Số năm bán hàng của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này. Tỷ lệ bán hàng là 100%, được phân bổ đều theo thông tin thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng trong hồ sơ 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 cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm 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.

Thời gian bán hàng trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không vượt quá thời hạn sử dụng đất của dự án được duyệt trong Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 5. Các chỉ tiêu áp dụng để ước tính tổng chi phí phát triển quy

định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm:

a) Tỷ lệ % để xác định chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng là 1% (một phần trăm) doanh thu trước thuế của dự án (không bao gồm doanh thu tăng hàm).

b) Tỷ lệ % để xác định chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu hằng năm.

Đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ, thương mại khác là 10% (Mười phần trăm).

Đối với loại hình trông giữ xe và cho thuê nhà xưởng 05% (Năm phần trăm).

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: 45% (Bốn mươi năm phần trăm) đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên; 35% (Ba mươi năm phần trăm) đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 3 sao trở xuống.

Đối với loại hình sân Golf: 70% (Bảy mươi phần trăm).

2. Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là 14% (Mười bốn phần trăm).

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

Thời gian xây dựng được xác định 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 (sau đây gọi là hồ sơ dự án) để ước tính chi phí phát triển của dự án. Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này. Trong trường hợp thời điểm hoàn thành xây dựng theo tiến độ đã được xác định trong hồ sơ dự án kết thúc sau thời điểm hoàn thành bán hàng khi áp dụng theo Quyết định này thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm quy định này 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. Tiến độ xây dựng: Tỷ lệ % tiến độ xây dựng được phân bổ đều theo số năm xây dựng, hết thời gian xây dựng các hạng mục xây dựng hoàn thành 100%.

Trường hợp trong hồ sơ dự án chưa xác định cụ thể theo thời gian xây dựng hoặc dự án được giao đất, cho thuê đất theo nhiều đợt thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm quy định này 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. Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không lớn hơn thời gian xây dựng trong tiến độ đầu tư đã được duyệt.

Điều 6. 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. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích và mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

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

Khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức độ chênh lệch không quá 30% (Ba mươi phần trăm).

b) Điều kiện về giao thông

Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất. Mức độ chênh lệch không quá 30% (Ba mươi phần trăm).

Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức độ chênh lệch không quá 05% (Năm phần trăm).

Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch như trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành đang có hiệu lực pháp luật.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định. Mức độ chênh lệch không quá 05% (Năm phần trăm).

Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn. Mức độ chênh lệch: không quá 05% (Năm phần trăm).

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

Trường hợp tài sản định giá có nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì kích thước của thửa đất đại diện được lấy theo kích thước bình quân của các thửa đất là tài sản định giá.

- Diện tích thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15%.

- Mặt tiền: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

- Chiều sâu: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

- Hình thể của thửa đất, khu đất: Điều chỉnh theo nguyên tắc thửa đất, khu đất càng có hình thể méo, chéo, nhiều góc, nhiều cạnh, thóp hậu thì càng kém lợi thế. Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm).

Trường hợp ước tính giá chuyên nhượng căn hộ chung cư; giá cho thuê căn

hộ cao tầng; giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng nằm trong tòa nhà hỗn hợp: Thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê (Đối với tài sản định giá lấy theo diện tích bình quân). Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15%.

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

Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng. Mức độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

Số tầng cao công trình, tầng hầm. Mức độ chênh lệch không quá 05% (Năm phần trăm).

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm các tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

e) Hiện trạng môi trường, an ninh

- Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải, nước thải. Mức độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

- Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức độ chênh lệch không quá 05% (Năm phần trăm).

g) Thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện Dự án. Mức độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

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

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 bao gồm:

- Yếu tố tiếp giáp khe thoáng, tiếp giáp hoặc đối diện khu công viên, cây xanh, hồ nước: Mức độ chênh lệch không quá 5% (Năm phần trăm);

- Yếu tố tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, công trình tín ngưỡng khác, nhà tang lễ, nhà xác, bãi rác: Mức độ chênh lệch không quá 10% (Mười phần trăm).

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích và mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức độ chênh lệch không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

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 không quá 20% (Hai mươi phần trăm).

c) 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 không quá 20%.

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. Mức độ chênh lệch không quá 20%.

đ) 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: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Mức độ chênh lệch không quá 20%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Trường hợp quy định mức độ chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác 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 xem xét, quyết định.

Chương III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Có trách nhiệm lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất để xác định giá đất cụ thể của Dự án;

b) Gửi văn bản đề nghị các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân xã, phường và nhà đầu tư cung cấp hồ sơ dự án, hồ sơ dự toán chi phí xây dựng và các thông tin cần thiết khác phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định;

c) Phối hợp với các sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn triển khai thực hiện Quy định này.

2. Sở Xây dựng

a) Có trách nhiệm công bố chỉ số giá xây dựng và các chỉ số có liên quan (nếu có) để phục vụ công tác định giá đất;

b) Trường hợp Nhà đầu tư gửi dự toán xây dựng đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập, sau khi có văn bản xin ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng xem xét sự tuân thủ quy định của pháp luật về việc xác định dự toán xây dựng công trình (căn cứ; phương pháp xác định; việc áp dụng, tham khảo hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng công trình và các công cụ cần thiết khác theo quy định do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố), gửi văn bản thông báo về dự toán xây dựng đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để phối hợp phục vụ công tác xác định giá đất.

3. Sở Tài chính

a) Có trách nhiệm cung cấp hồ sơ cho Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP 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 và thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

4. Cơ quan thuế

Cơ quan thuế có trách nhiệm cung cấp thông tin các hợp đồng thuê tài sản (hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cho thuê nhà, cho thuê tài sản, mặt bằng, đất trống) để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

5. Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch

Có trách nhiệm cung cấp số liệu liên quan đến công suất sử dụng phòng khách sạn bình quân quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Quyết định này và các thông tin khác phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.

6. Thống kê tỉnh Hưng Yên

Có trách nhiệm cung cấp thông tin về chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân năm theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.

7. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh khu vực 12, các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

Có trách nhiệm chỉ đạo các Ngân hàng thương mại cung cấp thông tin về lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

8. Ủy ban nhân dân các phường, xã; Văn phòng Đăng ký đất đai Hưng Yên; Trung tâm Phát triển quỹ đất số 01; Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02:

Có trách nhiệm cung cấp kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất.

9. Tổ chức thực hiện xác định giá đất: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 5 Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

10. Nhà đầu tư dự án

a) Có trách nhiệm gửi đầy đủ hồ sơ xác định giá đất về Sở Nông nghiệp và Môi trường và hồ sơ dự toán chi phí xây dựng về Sở Xây dựng để kiểm tra theo yêu cầu.

b) Trường hợp nhà đầu tư không gửi hồ sơ dự toán xây dựng về Sở Xây dựng để kiểm tra theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ sử dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với trường hợp phương án giá đất cụ thể do cơ quan Nông nghiệp và Môi trường đã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định giá cụ thể theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình, không áp dụng quy định này.

Điều 9. Trách nhiệm thi hành

Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể theo Quy định này và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh bằng văn bản về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

PHỤ LỤC

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

1. Đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền (không có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại))

- Thời gian bán hàng được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

Nội dung	Quy mô dưới 1ha	Quy mô từ 1ha đến dưới 5ha	Quy mô từ 5ha đến dưới 10ha	Quy mô từ 10ha đến dưới 30ha	Quy mô từ 30ha đến dưới 50ha	Quy mô từ 50ha đến dưới 100ha	Quy mô trên 100ha
1. Thời gian xây dựng	1 năm	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm
2. Tiến độ xây dựng	chia đều theo số năm xây dựng, hết thời gian xây dựng công trình hoàn thành 100%						
3. Thời gian bán hàng	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm	7 năm
4. Thời điểm bắt đầu bán hàng	Năm thứ nhất	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng					
5. Tỷ lệ bán hàng	Là 100%, được chia đều theo số năm bán hàng						

2. Đối với các dự án nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại) theo hình thức bán 1 lần, hoặc cho thuê 1 lần (không có nhà ở thấp tầng, biệt thự, đất nền)					
- Thời gian bán hàng được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.					
- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.					
Diện tích sàn xây dựng của dự án/khu đất tương ứng diện tích đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất	Diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²	Diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²	Diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²	Diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m² đến dưới 500.000 m²	Diện tích sàn xây dựng từ 500.000 m² trở lên
1. Thời gian xây dựng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm
2. Tiến độ xây dựng	Là 100%, được đều theo số năm xây dựng				
3. Thời gian bán hàng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm
4. Thời điểm bắt đầu bán hàng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng				
5. Tỷ lệ bán hàng	Là 100%, được đều theo số năm bán hàng				
6. Tiến độ cho thuê văn phòng, thương mại	Doanh thu phát sinh sau khi hoàn thành xây dựng				
3. Đối với dự án có diện tích đất thuộc cả Mục 1 và Mục 2 thì diện tích đất thuộc Mục 1 sẽ tính theo quy định tại Mục 1 (quy mô dự án tính theo diện tích tại Quyết định giao, cho thuê đất), diện tích đất thuộc Mục 2 sẽ tính theo quy định tại Mục 2					

4. Đối với Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, kinh doanh ngoài khu, cụm công nghiệp

- Thời gian bán hàng được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

Nội dung	Quy mô dưới 50ha	Quy mô từ 50ha đến dưới 100ha	Quy mô từ 100 ha đến dưới 200 ha	Quy mô trên 200ha
1. Thời gian xây dựng	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm
2. Tiến độ xây dựng	được chia đều theo số năm xây dựng, hết thời gian xây dựng công trình hoàn thành 100%			
3. Thời gian bán hàng	2 năm	2 năm	3 năm	4 năm
4. Thời điểm bắt đầu bán hàng	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng			
5. Tỷ lệ bán hàng	Là 100%, được đều theo số năm bán hàng			
6. Tiến độ cho thuê	Doanh thu phát sinh sau khi hoàn thành xây dựng			

5. Đối với dự án sân Golf

- Thời gian bán hàng được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

Nội dung	Quy mô dự án sân 9 hố	Quy mô dự án sân 18 hố	Quy mô dự án sân 27 hố, 36 hố	Quy mô dự án sân trên 36 hố
1. Thời gian bán hàng	1 năm	1 năm	2 năm	2 năm
2. Thời điểm bắt đầu bán hàng	Từ năm thứ 2	Từ năm thứ 3	Từ năm thứ 3	Từ năm thứ 4
3. Tỷ lệ bán hàng	Năm thứ nhất phát sinh doanh thu: 100%	Năm thứ nhất phát sinh doanh thu: 100%	Năm thứ nhất phát sinh doanh thu: 50% Từ năm thứ hai phát sinh doanh thu: 100%	Năm thứ nhất phát sinh doanh thu: 50% Từ năm thứ hai phát sinh doanh thu: 100%
4. Thời gian xây dựng	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm
5. Tiến độ xây dựng	Chia đều theo số năm xây dựng, hết thời gian xây dựng công trình hoàn thành 100%			