**BẢNG SO SÁNH QUYẾT ĐỊNH 69/2024/QĐ-UBND NGÀY 08 THÁNG 11 NĂM 2024 VÀ DỰ THẢO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG**

**(XIN Ý KIẾN)**

| **QUYẾT ĐỊNH SỐ 69/2024/QĐ-UBND NGÀY 08 THÁNG 11 NĂM 2024 (ĐỒNG NAI)** | **DỰ THẢO SỬA ĐỔI , BỔ SUNG** | **THUYẾT MINH** |
| --- | --- | --- |
| **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. 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 đối với đất phi nông nghiệp |  |  |
| a) Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: 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. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. | a) Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:  a1) 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. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.  *Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất gần 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 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.* | - Yếu tố*“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”* giữ nguyên mức tỷ lệ, bổ sung cách thức điều chỉnh để dể áp dụng  - Bổ sung tiết *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*,” vì đây là thông tin đơn vị tư vấn, Hội đồng thẩm định giá đất thường xuyên sử dụng để phân tích so sánh kết quả định giá phục vụ việc xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể  TP. HCM quy định 30%; Bình Dương 30%; Bình Phước 30% => đề xuất 30%, xin ý kiến góp ý của các đơn vị. |
| b) Về giao thông:  Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): Mức độ chênh lệch tối đa 20%.  Kết cấu mặt đường: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.  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%.  Trường hợp ước tính giá chuyển nhượng đất, nhà ở riêng lẻ: Đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí về mặt cắt đường nội bộ (nếu có) tiếp giáp của thửa đất theo quy hoạch được phê duyệt. Mức độ chênh lệch tối đa 10%. | 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*): 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* | - Yếu tố: *“Độ rộng đường, Số mặt đường tiếp giáp”* giữ nguyên mức tỷ lệ, bổ sung cách thức điều chỉnh để dể áp dụng  - Yếu tố: “*Kết cấu mặt đường”* điều chỉnh tỷ lệ thành 20%. Lý do: kết cấu mặt tiền đường có nhiều cấp độ (nhựa; bê tông; cấp phối, đất) nên quy định theo các cấp độ phù hợp thực tiễn.  Tp. HCM 10%; Bình Dương 20%; Bình Phước 20%, Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai chênh lệch 20% => đề xuất theo mức phổ biến 20% xin ý kiến góp ý của các đơn vị. |
| 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 tối đa 5%.  Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn: Mức độ chênh lệch tối đa 10%. | 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 động nước kéo dài) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có điều kiện thoát nước mưa, nước thải kém.* | Giữ nguyên mức tỷ lệ, bổ sung cách thức điều chỉnh để dể áp dụng |
| d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:  Diện tích, hình thể của thửa đất, khu đất: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.  Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.  Trường hợp ước tính giá chuyển 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 thì đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê. Mức độ chênh lệch tối đa 10%. | 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 lòi chỗ lõm)* | - Yếu tố: “*Diện tích, kích thước”* điều chỉnh tỷ lệ thành 30%. Lý do: Qua trao đổi với Đơn vị tư vấn thì yếu tố diện tích, có biên độ rộng nên mở rộng mức điều chỉnh tố đa để phù hợp thực tiễn, trong quá trình định giá đất tùy từng dự án cụ thể Đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ này, tuy nhiên không được vượt quá 30%. Mặt khác, mở rộng mức điều chỉnh lên 30%, để Đơn vị tư vấn có thể thu thập được nhiều thông tin so sánh hơn trong bối cảnh hạn chế thông tin đầu vào như hiện nay  TP. HCM 15%, Bình Dương 30%, Bình Phước 30% => Đề xuất theo mức phổ biến 30%.. Xin ý kiến góp ý các đơn vị.  - Yếu tố: *“Hình thể”* giữ nguyên mức tỷ lệ, bổ sung cách thức điều chỉnh để dể áp dụng |
| đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:  Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.  Số tầng cao công trình, tầng hầm: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.  Đối với loại hình kinh doanh khách sạn đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức độ chênh lệch tối đa 5%. | 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 dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.* ***Mức độ chênh lệch tối đa 30%.*** | Qua trao đổi với Đơn vị tư vấn khi áp dụng thực tiễn yếu tố quy hoạch xây dựng có độ nhạy cao, chỉ cần có sự khác biệt nhỏ về yếu tố quy hoạch xây dựng thì kết quả định giá đất thay đổi lớn, nên cần điều chỉnh mở rộng biên độ. Khi áp dụng cụ thể vào các dự án định giá đất thì đơn vị tư vấn sẽ chọn mức điều chỉnh phù hợp, không được vượt quá 30%.  Mặt khác, mở rộng mức điều chỉnh lên 30%, để Đơn vị tư vấn có thể thu thập được nhiều thông tin so sánh hơn trong bối cảnh hạn chế thông tin đầu vào như hiện nay (đơn vị tư vấn mở rộng địa bàn phi địa giới hành chính để điều tra, thu thập thông tin)  Tham khảo tỷ lệ TP.HCM là 30%; Bình Dương không quy định, Bình Phước không quy định yếu tố này => Đề xuất tỷ lệ 30%, xin ý kiến góp ý các đơn vị |
| e) Hiện trạng môi trường, an ninh:  Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.  Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. | 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.* | Giữ nguyên mức tỷ lệ, bổ sung cách thức điều chỉnh để dể áp dụng |
|  | *g) Thời hạn sử dụng đất (đối với đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn):*  *Các thức điều chỉnh:*   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | *Tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá* | *=* | *Giá đất của tài sản so sánh* | *x* | *Thời gian sử dụng đất còn lại của tài sản định giá* | | *Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh* | | Bổ sung yếu tố “*Thời hạn sử dụng đất*” theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 8 NĐ71. |
| g) Các yếu tố 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 10%. | *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, bãi rác tập trung, khu xử lý chất thải; 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, bãi rác tập trung, khu xử lý chất thải; 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 khu vui chơi giải trí công cộng, khuôn viên cây xanh, công viên, 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 khu vui chơi giải trí công cộng, khuôn viên cây xanh, công viên, 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 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 cẩn 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.* | Bổ sung các yếu tố phù hợp tình hình thực tiễn tại địa phương. Các yếu tố này Đơn vị tư vấn đã sử dụng trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.  Mở rộng mức điều chỉnh lên 15%, để Đơn vị tư vấn có thể thu thập được nhiều thông tin so sánh trong bối cảnh hạn chế thông tin đầu vào như hiện nay. |
| 2. 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 đối với đất nông nghiệp |  |  |
| a) 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%. | 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* | Giữ nguyên mức tỷ lệ, bổ sung cách thức điều chỉnh để dể áp dụng |
| b) 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%. | *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*): 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) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, *phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông*): 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%*  *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* | Giữ nguyên mức tỷ lệ, bổ sung cách thức điều chỉnh để dể áp dụng |
|  | *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:*   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | *Tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá* | *=* | *Giá đất của tài sản so sánh* | *x* | *Thời gian sử dụng đất còn lại của tài sản định giá* | | *Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh* | | Bổ sung yếu tố “*Thời hạn sử dụng đất*” theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 NĐ71 |
|  | *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* | Bổ sung *“Yếu tố năng suất cây trồng, vật nuôi”* theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 NĐ71 |
| c) Các yếu tố 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 10%. | *Không điều chỉnh* |  |
| 3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.  Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất điều chỉnh theo cách thức được quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. | *Bãi bỏ khoản 3 Điều 4* | Nội dung này đã quy định chi tiết tại từng yếu tố tại khoản 1, khoản 2 Quyết định này |
| 4. Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này mà phù hợp với quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP 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. | 4. *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.* | Điều chỉnh phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71. Khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư, ngoài thông tin *giá chuyển nhượng* còn có các thông tin *giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm dịch.* |
| **PHỤ LỤC I (NHÀ LIÊN KẾ, BIỆT THỰ)** |  |  |
| **I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN (NHÀ LIÊN KẾ, BIỆT THỰ)** |  |  |
| 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu. | 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu. | Tham khảo TP. HCM quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%. TP. HCM nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 17%  Tỉnh Bình Dương, Bình Phước: Quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 10%  Tỉnh Bình Thuận quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 5%.  => Đồng Nai nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) là 13% đang bị chênh nhiều so với tỉnh lân cận, đề xuất giảm Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu, đảm bảo mức độ chênh phù hợp. TP.HCM 17%; Đồng Nai 12%; Bình Dương, Bình Phước 10%, Bình Thuận 5%. Xin ý kiến góp ý các đơn vị. |
| **PHỤ LỤC II (NHÀ LIÊN KẾ, BIỆT THỰ HÌNH THỨC PHÂN LÔ BÁN NỀN)** |  |  |
| **I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN (NHÀ LIÊN KẾ, BIỆT THỰ HÌNH THỨC PHÂN LÔ BÁN NỀN)** |  |  |
| 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu. | 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu. | Tham khảo TP. HCM quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%. TP. HCM nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 17%  Tỉnh Bình Dương, Bình Phước: Quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 10%  Tỉnh Bình Thuận quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 4,67%.  => Đồng Nai nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) là 13% đang bị chênh nhiều so với tỉnh thành phố lân cận, đề xuất giảm Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu, đảm bảo mức độ chênh phù hợp. TP.HCM 17%; Đồng Nai 12%; Bình Dương, Bình Phước 10%, Bình Thuận 4,67%. Xin ý kiến góp ý các đơn vị. |
| **PHỤ LỤC III (CHUNG CƯ)** |  |  |
| **I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN (CHUNG CƯ)** |  |  |
| 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu | 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu | Tham khảo TP. HCM quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%. TP. HCM nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 17%  Tỉnh Bình Dương, Bình Phước: Quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 10%  Tỉnh Bình Thuận quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 2%.  => Đồng Nai nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) là 13% đang bị chênh nhiều so với tỉnh thành phố lân cận, đề xuất giảm Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu, đảm bảo mức độ chênh phù hợp. TP.HCM 17%; Đồng Nai 12%; Bình Dương, Bình Phước 10%, Bình Thuận 2%. Xin ý kiến góp ý các đơn vị. |
| **II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU (CHUNG CƯ)** |  |  |
|  | *2. Tỷ lệ lấp đầy (diện tích thương phẩm so với diện tích sàn xây dựng bao gồm tầng hầm) căn cứ theo thứ tự ưu tiên sau:*  *- 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 dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt*  *- Áp dụng tỷ lệ lấp đầy 75%* | Bổ sung tỷ lệ lấp đầy phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 6 NĐ71.  Tỷ lệ đề xuất 75% dựa trên cơ sở thực tiễn áp dụng, Đơn vị tư vấn đã áp dụng từ 70% đến 80% trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh. Tham khảo TP. HCM quy định 75%; Bình Dương, Bình Phước, Bình Thuận không quy định  => Xin ý kiến góp ý các đơn vị. |
| **PHỤ LỤC IV (VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI)** |  |  |
| **I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN (VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI)** |  |  |
| 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu. | 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu. | Tham khảo TP. HCM quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%. TP. HCM nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 17%  Tỉnh Bình Dương, Bình Phước: Quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 10%  Tỉnh Bình Thuận quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 5%.  => Đồng Nai nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) là 13% đang bị chênh nhiều so với tỉnh thành phố lân cận, đề xuất giảm Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu, đảm bảo mức độ chênh phù hợp. TP.HCM 17%; Đồng Nai 12%; Bình Dương, Bình Phước 10%, Bình Thuận 5%. Xin ý kiến góp ý các đơn vị. |
| **II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU (VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI)** |  |  |
| 3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê): Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 80%, năm thứ tư 90%, năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%. | ***4. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):***  ***Phương án 1:***  *a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m2*  *- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư 85%; năm thứ năm 90%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 95%-100%*  - Khu vực ngoài trung tâm: *Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư 80%; năm thứ năm 85%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 90%-100%*  b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 200.000 m2  *- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 85%-100%*  - Khu vực ngoài trung tâm: *Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 70%; năm thứ năm 75%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 80%-100%*  c) Quy mô diện tích sàn xây dựng trên 200.000 m2  - Khu vực trung tâm: *Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 70%; năm thứ năm 75%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 80%-100%*  - Khu vực ngoài trung tâm: *Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 60%, năm thứ tư 65%; năm thứ năm 70%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 75%-100%*  ***Phương án 2:***  *a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m2*  *- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 80%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 90%-100%*  - Khu vực ngoài trung tâm: *Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 85%-100%*  b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 200.000 m2  *- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 80%-100%*  - Khu vực ngoài trung tâm: *Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 75%-100%*  c) Quy mô diện tích sàn xây dựng trên 200.000 m2  - Khu vực trung tâm: *Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 75%-100%*  - Khu vực ngoài trung tâm: *Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 70%-100%* | - So sánh TP. HCM (đầu tàu kinh tế của cả nước đóng góp đáng kể vào GDP quốc gia và thu hút nhiều dự án đầu tư nước ngoài): Quy định tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 60%, năm thứ hai 70%, năm thứ ba 80%, năm thứ tư 4 và ổn định đến hết chu kỳ 90%. Đồng Nai đang quy định năm thứ nhất 60%, năm thứ hai 70%, năm thứ ba 80%, năm thứ tư tư 90%, năm thứ năm và ổn định đến hết chu kỳ 95%-100% đang cao hơn TP.HCM là chưa phù hợp.  - Ngày 28/5/2025, tại cuộc họp rà soát Đơn vị tư vấn trao đổi như sau: Đối với khu đất có diện tích càng lớn thì tỷ lệ bán hàng sẽ kéo dãn ra nhiều năm, và tỷ lệ bán hàng này còn phụ thuộc vào yếu tố khu vực, tại khu vực trung tâm (sức mua cao, di chuyển thuận lợi) sẽ có tỷ lệ bán hàng cao hơn khu vực ngoài trung tâm.  - Tham khảo TP.Hồ Chí Minh  + Khu vực 1: Quận 1, Quận 3, Quận 4, 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%.  + Khu vực 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%.  + Khu vực 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%.  - Tham khảo Bình Dương, Bình Phước:  + Quy mô dưới 10ha: Năm nhất 0%; năm hai 30%, năm ba 60%; năm tư đến hết thời gian thực hiện dự án 75%  + Quy mô từ 10ha đến 30ha: Năm nhất 0%; năm hai 30%, năm ba 50%; năm tư 60%, năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 75%  + Quy mô trên 30ha: Năm nhất 0%; năm hai 20%, năm ba 30%; năm tư 40%, năm thứ năm 60%, năm tứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 75%  - Tham khảo Bình Thuận:  + Quy mô dưới 10ha: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%  + Quy mô từ 10ha đến 50ha: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 70%  + Quy mô từ 50ha đến 100ha: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.  + Quy mô trên 100ha: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu 60%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.  => Tham khảo các tỉnh, thành phố lân cận, Cơ quan soạn thảo dự kiến 02 phương án có mức tỷ lệ % và quy mô (m2 sàn) như dự thảo, xin ý kiến góp ý của các đơn vị. Trên cơ sở đó, cơ quan soạn thảo sẽ tổng hợp trình thẩm định. |
|  | ***Bổ sung tỷ lệ lấp đầy:***  *3. Tỷ lệ lấp đầy (diện tích thương phẩm so với diện tích sàn xây dựng bao gồm tầng hầm) căn cứ theo thứ tự ưu tiên sau:*  ***Phương án 1:***  *- 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 dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt*  *- Áp dụng tỷ lệ lấp đầy đối với mục đích văn phòng 75%, mục đích thương mại dịch vụ 70%*  ***Phương án 2:***  *- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng 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 dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt*  *- Áp dụng tỷ lệ lấp đầy 70%* | Bổ sung tỷ lệ lấp đầy phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 6 NĐ71.  Tỷ lệ đề xuất theo 02 phương án dựa trên cơ sở thực tiễn áp dụng, Đơn vị tư vấn đã áp dụng phổ biến từ 70% đến 75% trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh. Tham khảo TP. HCM quy định lệ lấp đầy đối với mục đích văn phòng 75%, mục đích thương mại dịch vụ 70%; Bình Dương, Bình Phước,Bình Thuận không quy định  => Xin ý kiến góp ý các đơn vị |
| **Phụ lục V (Khu công nghiệp)** |  |  |
| **I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN (Khu công nghiệp)** |  |  |
| 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu. | 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu. | Tham khảo TP. HCM quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%. TP. HCM nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 17%  Tỉnh Bình Dương, Bình Phước: Quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 10%  Tỉnh Bình Thuận quy định chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) 10%.  => Đồng Nai nếu tính chung thành chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý) là 13% đang bị chênh nhiều so với tỉnh thành phố lân cận, đề xuất giảm Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu, đảm bảo mức độ chênh phù hợp. TP.HCM 17%; Đồng Nai 12%; Bình Dương, Bình Phước 10%, Bình Thuận 10%. Xin ý kiến góp ý các đơn vị. |
| **II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU (Khu công nghiệp)** |  |  |
| 3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):  a) Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 90%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% -100%.  b) Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 40%, năm thứ ba 60%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%. | 3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):  *a) Quy mô dưới 75 ha:*  *- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:* Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%, năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 70% -100%.  *- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:* Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%, năm thứ ba 40%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 60% - 100%.  *b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:*  *- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:* Năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 35%, năm thứ ba 45%; năm thứ tư 55%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 65% -100%.  *- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:* Năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 25%, năm thứ ba 35%; năm thứ tư 45%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 55% - 100%.  *c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:*  *- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:* Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%, năm thứ ba 40%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 60% -100%.  *- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:* Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%, năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 50% - 100%. | Ngày 28/5/2025, tại cuộc họp rà soát Đơn vị tư vấn trao đổi như sau: Tỷ lệ bán hàng phụ thuộc và quy mô diện tích khu đất, khi khu đất có quy mô diện tích lớn thì tỷ lệ bán hàng sẽ thấp hơn khu đất có quy mô diện tích nhỏ và số năm bán hàng phải được kéo dãn nhiều năm.  - Tham khảo TP.HCM:  + Dự án có quy mô dưới 75ha: năm nhất 0%, năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 40%.  + Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha: Năm nhất 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.  + Dự án từ 250ha đến dưới 500ha: Năm nhất 0%, năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 30%; năm thứ 6: 30%.  + Dự án từ 500ha trở lên: Năm nhất 0%, năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 20%;  năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%; năm thứ 7: 20%.  - Tham khảo TP.HCM (bán hàng từ năm nhất):  + Dự án có quy mô dưới 75ha: năm nhất 0%, năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 40%.  + Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha: Năm nhất 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.  + Dự án từ 250ha đến dưới 500ha: Năm nhất 0%, năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 30%; năm thứ 6: 30%.  + Dự án từ 500ha trở lên: Năm nhất 0%, năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%; năm thứ 7: 20%.  - Tham khảo Bình Dương, Bình Phước (bán hàng từ năm hai):  + Dự án có quy mô dưới 75ha: năm nhất: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%.  + Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha: Năm nhất: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.  + Dự án từ 250ha đến dưới 500ha: Năm nhất 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.  + Dự án từ 500ha trở lên: Năm nhất: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.  - Tham khảo Bình Thuận (bán hàng từ năm hai):  + Dự án có quy mô dưới 75ha: năm nhất: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%  + Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.  + Dự án từ 250ha đến dưới 500ha: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.  + Dự án từ 500ha trở lên: Năm thứ nhất 16%; năm thứ hai 16%; năm thứ ba 16%; năm thứ tư 16%; năm thứ năm 16%; năm thứ sáu 20%  => Các tỉnh, thành phố lân cận quy định theo hình thức bán đất (tổng thời gian bán hàng 100%). Tuy nhiên, loại hình khu, cụm công nghiệp tại Đồng Nai được thực hiện theo hình thức cho thuê đất, nên Cơ quan soạn thảo dự kiến mức tỷ lệ % và quy mô (m2) như dự thảo, xin ý kiến góp ý của các đơn vị. Trên cơ sở đó, cơ quan soạn thảo sẽ tổng hợp trình thẩm định. |