

Số: /TTr-STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Ban hành quy định cụ thể các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: UBND tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020; Luật Đất đai năm 2024; 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 năm 2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất,

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa với nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

.....

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

....

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- Căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

....

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

...

Đối với 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 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 xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- Căn cứ khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

.....

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể 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.”

Căn cứ các quy định nêu trên, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Đề xuất xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 146 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 44 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020).

2. Cơ sở thực tiễn

Triển khai công tác xác định giá đất theo Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất, công tác tổ chức xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Ngày 05/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 12/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 05/02/2024). Theo đó, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất; trình tự, nội dung xác định giá đất; thẩm định giá đất cụ thể đã có nhiều sửa đổi. Tại điểm d khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung theo khoản 8 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ) đã quy định Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu trình UBND tỉnh quy định một số nội dung khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Việc UBND tỉnh Khánh Hòa chưa có quy định cụ thể các tỷ lệ, hệ số trong các phương pháp định giá theo quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ là một trong những nguyên nhân làm chậm việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Cụ thể:

+ Các đơn vị tư vấn xác định giá đất ngại thực hiện Hợp đồng dịch vụ vì UBND tỉnh Khánh Hòa chưa có quy định cụ thể các tỷ lệ, hệ số được quy định trong các phương pháp định giá nên đơn vị tư vấn phải chứng minh bằng các chỉ

số thị trường. Các đơn vị tư vấn đã ký kết hợp đồng nhưng chứng thư định giá đất hợp nhiều lần vẫn chưa thông qua được nên từ chối tiếp tục tham gia.

+ Hội đồng thẩm định phương án giá đất chưa đủ cơ sở để thống nhất một số tỷ lệ, hệ số mà đơn vị tư vấn đưa ra.

Thực tế tại một số tỉnh, thành phố khác trên cả nước đã ban hành Quyết định quy định cụ thể các tỷ lệ, hệ số trong các phương pháp định giá. Riêng địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa có quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường đang trong giai đoạn phối hợp cơ các đơn vị tư vấn xác định giá đất và các cơ quan có liên quan để thu thập dữ liệu.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tồn tại rất nhiều dự án đã được UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, gia hạn sử dụng đất nhưng vẫn chưa xác định được giá đất để chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, phải xác định lại giá đất một số sự án theo kết luận của các cơ quan Trung ương.

Từ tình hình thực tiễn nêu trên, việc sớm ban hành quy định cụ thể các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP sẽ đẩy nhanh công tác xác định giá đất theo nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại văn bản số 8070/UBND-TH ngày 23/7/2024 về việc triển khai Kết luận Hội nghị Tỉnh ủy lần thứ 19 về kinh tế - xã hội.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích

UBND tỉnh Khánh Hòa quy định chi tiết thi hành điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan Nhà nước cấp trên theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Cụ thể là quy định chi tiết tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất để triển khai xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo

- Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và nhà đầu tư,

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện ý kiến của UBND tỉnh Khánh Hòa tại văn bản số 6542/UBND-XDND ngày 18/6/2024 về việc xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng

dẫn thi hành Luật Đất đai và theo hướng dẫn nghiệp vụ về xây dựng văn bản quy phạm pháp luật do HĐND, UBND tỉnh ban hành tại văn bản số 324/STP-XDVB ngày 19/3/2021 của Sở Tư pháp; Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 3579/STNMT-CCQLĐĐ ngày 29/7/2024 báo cáo xin chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Ngày /8/2024, UBND tỉnh có văn bản số /UBND-VP thống nhất chủ trương xây dựng Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành xây dựng dự thảo Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và có văn bản số /STNMT-CCQLĐĐ ngày ... /8/2024 lấy ý kiến của các Sở, ngành, địa phương, tổ chức, hiệp hội, đơn vị có liên quan.

Đến ngày ... /8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được ý kiến của đơn vị gồm:.....Theo đó, có ... / ... ý kiến thống nhất và ... / ... ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý; cập nhật và có ý kiến giải trình tại Bảng tổng hợp, tiếp thu ý kiến góp ý; hoàn thiện dự thảo Quyết định.

Ngày /8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số /STNMT-CCQLĐĐ đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định theo quy định tại Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày /8/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số/BC-STP. Theo nội dung thẩm định và đề nghị của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường đã giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định và có Báo cáo số/BC-STNMT ngày/7/2024 gửi Sở Tư pháp, đồng thời kèm hồ sơ trình UBND tỉnh theo quy định tại khoản 40 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA QUYẾT ĐỊNH

Quyết định gồm có 7 Điều với nội dung cụ thể:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất theo theo phương pháp thặng dư (*quy định chi tiết tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ*).

Điều 4. Quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư (*quy định chi tiết tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ*).

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (*quy định chi tiết tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ*).

Điều 6. Hiệu lực thi hành, xử lý chuyển tiếp và trách nhiệm thực hiện.

Điều 7. Quy định cơ quan, đơn vị, cá nhân thi hành Quyết định.

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: không.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Hồ sơ trình gửi kèm:

- + Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh;
- + Bảng tổng hợp ý kiến góp ý của các đơn vị liên quan;
- + Báo cáo thẩm định số/BC-STP ngày/8/2024 của Sở Tư pháp;
- + Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính; XD, KHĐT, TP
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND các huyện, TX, TP;
- Ban Quản lý KKT Vân Phong;
- Đ/c GD Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ-Gia.

(Tra-3b/08/8/2024)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Thư