

Số: /TTr-STNMT-CCQLĐĐ

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư; 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 Sóc Trăng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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 ngày 29/6/2024;

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

Thực hiện Công văn số 2022/UBND-KT ngày 04/7/2024 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc triển khai thực hiện và khẩn trương xây dựng, trình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, Hội đồng nhân dân tỉnh được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Sự cần thiết ban hành văn bản

Căn cứ 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 quy định:

Tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định như sau:

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

1. ...

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.

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.”.

Tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định như sau:

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...”.

Việc quy định cụ thể một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính trong xác định giá đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nhằm có sự thống nhất áp dụng khi xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, việc xây dựng và ban hành Quyết định quy định cụ thể các yếu tố nêu trên là cần thiết, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Quy trình xây dựng dự thảo văn bản

- Lập đề nghị xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Tiến hành xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của các sở, ban, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đối với dự thảo Quyết định; đồng thời gửi Sở Thông tin và Truyền thông hỗ trợ đăng tải trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Sóc Trăng để lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân theo quy định. Trên cơ sở các ý kiến đóng góp để chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Quyết định.

- Gửi toàn bộ hồ sơ dự thảo Quyết định đến Sở Tư pháp để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Bộ cục và nội dung chính của văn bản

Bộ cục của dự thảo Quyết định có gồm 3 điều.

- Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính khi xác định giá

đất theo phương pháp thặng dư; 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 Sóc Trăng.

- Điều 2. Hiệu lực thi hành.

- Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Bố cục của dự thảo Quy định kèm Quyết định có gồm 5 Điều.

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

- Điều 2: Đối tượng áp dụng

- Điều 3: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.

- Điều 4: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Điều 5: Tổ chức thực hiện.

(Đính kèm dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Trên đây là dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư; 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 Sóc Trăng. Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**