

Số: /TTr-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 8 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Công văn số 4136/VP-KT ngày 09/8/2024 của Văn phòng UBND tỉnh về việc đồng ý xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện trình UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Việc tham mưu xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ

Căn cứ Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ. Tại điểm d, khoản 2, Điều 5d được bổ sung tại khoản 8, Điều 1, Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ quy định: “d) 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 các

yếu tố khác hình thành doanh thu quy định tại điểm a khoản này¹” và điểm đ, khoản 3, Điều 5d được bổ sung tại khoản 8, Điều 1 quy định: “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 thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư”. Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND tỉnh đề nghị xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định cụ thể một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn tại Tờ trình số 79/TTr-STNMT ngày 20/02/2024.

Ngày 29/02/2024, Văn phòng UBND tỉnh ban hành Công văn số 877/VP-KT về việc đồng ý xây dựng Quyết định của UBND tỉnh quy định cụ thể một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh. Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND tỉnh xem xét ban hành Quyết định quy định cụ thể một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn tại Tờ trình số 291/TTr-STNMT ngày 30/5/2024.

Ngày 17/6/2024, UBND tỉnh đã tổ chức cuộc họp chuyên đề xem xét dự thảo Quyết định, theo đó tại Thông báo số 340/TB-UBND ngày 18/6/2024 của UBND tỉnh về Kết luận của đồng chí Đoàn Thanh Sơn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp chuyên đề xem xét dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, có nội dung: “Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tổng hợp, xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Tuy nhiên: (1) Chính phủ đang xây dựng, trình Quốc hội thông qua Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi hiệu lực thực hiện) và xây dựng các dự thảo Nghị định liên quan để triển khai từ ngày 01/8/2024, do đó việc ban hành Quyết định nêu trên tại thời điểm hiện nay là chưa bảo đảm tính chặt chẽ, đồng bộ và ổn định đối với văn bản quy phạm pháp luật vì sau ngày 01/8/2024 sẽ phải xây dựng lại Quy định theo các Nghị định hướng dẫn mới.....Cuộc họp thống nhất tại thời điểm hiện nay chưa trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành **Quyết định quy định cụ thể một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn**

¹ Điểm a, khoản 2, Điều 5d được bổ sung tại khoản 8, Điều 1, Nghị định số 12/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá cho thuê, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy”.

cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu Luật Đất đai năm 2024, cập nhật các dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024, tiếp tục điều tra, khảo sát, nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo Quyết định trên".

Ngày 27/6/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024.

2.2. Cơ sở thực tiễn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024, quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh quy định, cụ thể:

- Tại điểm đ khoản 2 Điều 6 quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư: “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”.

- Tại điểm đ khoản 3 Điều 6 quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư: “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 quy định 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.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định hoặc quy định còn thiếu 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 thì tổ chức thực hiện 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”.

Từ những căn cứ trên, việc xây dựng Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn là có cơ sở pháp lý và phù hợp với thẩm quyền của UBND tỉnh.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

Xây dựng văn bản Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn nhằm cụ thể hóa các các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan đến chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức độ chênh lệch tối đa trong phương pháp so sánh để áp dụng xây dựng giá đất, thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, công khai, minh bạch, trong quá trình xác định giá đất qua đó góp phần đẩy nhanh việc xây dựng phương án giá đất cụ thể đối với các dự án trên địa bàn tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Việc xây dựng dự thảo Quyết định phải tuân thủ nghiêm quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), đảm

bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất với hệ thống pháp luật và đảm bảo tính khả thi khi văn bản được ban hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Ngày 30/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Tờ trình số 398/STNMT-KHTC gửi UBND tỉnh về việc đề nghị xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Ngày 09/8/2024, Văn phòng UBND tỉnh ban hành Công văn số 4136/VP-KT về việc đồng ý xây dựng Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

3. Ngày 09/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 207/QĐ-STNMT về việc thành lập Tổ soạn thảo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn².

4. Ngày...../8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số/STNMT-KHTC gửi Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn đăng tải dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh, đồng thời xin ý kiến góp ý của các sở, ngành và các đơn vị liên quan. Theo đó đến hết ngày..../8/2024, có..../.... cơ quan tham gia ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến, chỉnh lý hoàn thiện dự thảo.

5. Ngày...../8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số...../TTr-STNMT trình Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số...../BC-STP ngày.../8/2024 của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu ý kiến thẩm định và hoàn thiện dự thảo trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục

1.1. Quyết định

Dự thảo Quyết định gồm 03 Điều:

- Điều 1. Quyết định ban hành quy định kèm theo.
- Điều 2. Hiệu lực của Quyết định.

² Thành viên Tổ soạn thảo dự theo Quyết định số 207/QĐ-STNMT ngày 09/8/2024, gồm các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh.

- Điều 3. Trách nhiệm thi hành.

1.2. Quy định kèm theo

Dự thảo quy định ban hành kèm theo Quyết định gồm 06 Điều:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2. Đối tượng áp dụng.
- Điều 3. Các yếu tố khác hình thành doanh thu.
- Điều 4. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển.
- Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố, cách thức điều chỉnh.
- Điều 6. Tổ chức thực hiện.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

- Quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy;
- Quy định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng (*Quy định để áp dụng trong trường hợp 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*);
- Quy 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;
- Quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng (*Quy định để áp dụng trong 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*);
- Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Quyết định/ (2) Báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và các văn bản có liên quan (3) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định).

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TC, TP, XD, NN&PTNT, KH&ĐT;
- Thanh tra tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở;
- Lưu: VT, KHTC.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Văn Thạch

