Người ký: SỞ TƯ PHÁP
Email: sotp@cantho.gov.vn
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Thời gian ký: 27.11.2024 08:50:54 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 29/2024/QĐ-UBND	*Cần Thơ, ngày 22 tháng 11 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định một số nội dung về công tác định giá đất cụ thể

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 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 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết một số nội dung về công tác định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP):

a) Tỉ lệ bán hàng; Tỉ lệ lấp đầy; Thời gian bán hàng; Thời điểm bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

b) 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; Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng theo quy định điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

c) 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng thẩm định giá đất.

b) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Tỉ lệ bán hàng; Tỉ lệ lấp đầy; Thời gian bán hàng; Thời điểm bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỉ lệ bán hàng qua từng năm được tính bình quân trong thời gian bán hàng. Đối với các dự án có xác định thời gian bán hàng cụ thể 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 thì xác định theo các văn bản nêu trên.

2. Tỉ lệ lấp đầy: 70%.

3. Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Trường hợp chưa được xác định theo điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, thì xác định như sau:

a) Thời gian bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Quy mô dự án dưới 10ha: Thời gian bán hàng 24 tháng.
- Quy mô dự án từ 10ha đến dưới 30ha: Thời gian bán hàng 36 tháng.
- Quy mô dự án từ 30 ha đến dưới 50ha: Thời gian bán hàng 48 tháng.
- Quy mô từ 50ha trở lên: Thời gian bán hàng 60 tháng.

b) Thời điểm bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Sau 24 tháng kể từ thời điểm giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 3. 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; Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng theo quy định khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng 02% trên doanh thu.

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 được tính bằng 15% trên tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

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

Trường hợp chưa được xác định theo khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, thì xác định như sau:

a) Quy mô dự án dưới 10ha: Thời gian, tiến độ xây dựng 24 tháng.

b) Quy mô dự án từ 10ha đến dưới 30ha: Thời gian, tiến độ xây dựng 36 tháng.

c) Quy mô dự án từ 30 ha đến dưới 50ha: Thời gian, tiến độ xây dựng 48 tháng.

d) Quy mô từ 50ha trở lên: Thời gian, tiến độ xây dựng 60 tháng.

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 theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Các yếu tố ảnh hưởng giá đất

a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Tiếp giáp hay không tiếp giáp các tuyến đường, khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại làm tăng giá đất hoặc khoảng cách đến các khu vực, vị trí làm giảm giá đất.

- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường: Loại đường: Nhựa, bê tông, đất; Độ rộng đường bao gồm vỉa hè; Số mặt tiền tiếp giáp đường.

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực có nước sạch hay chưa có nước sạch, tình trạng ngập nước khi mưa lớn hoặc thủy triều dâng.

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Quy mô diện tích của khu đất, thửa đất định giá; Kích thước thửa đất, bề rộng mặt tiền tiếp giáp đường, chiều sâu của khu đất, thửa đất; Hình thể khu đất, thửa đất.

- 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 quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

- Hiện trạng môi trường: Độ ồn, bụi, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, nghĩa địa, khu xử lý rác thải.

- Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn sử dụng đất còn lại của khu đất, thửa đất định giá.

- 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: Căn cứ tình hình thực tế khu đất, thửa đất định giá, tổ chức định giá đất báo cáo cụ thể trong phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

- Năng suất cây trồng, vật nuôi: Độ màu mỡ thửa đất ảnh hưởng đến năng suất hoặc điều kiện tự nhiên ảnh hưởng đến điều kiện canh tác, khả năng cung cấp nước cho sản xuất.

- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Tiếp giáp các tuyến đường thuận lợi cho việc sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường tiếp giáp; điều kiện về địa hình.

- 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;

- 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 khu đất, thửa đất định giá, tổ chức định giá đất báo cáo cụ thể trong phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

2. Mức độ chênh lệch tối đa; cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

a) Về vị trí, địa điểm của khu đất, thửa đất: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục, vui chơi giải trí, công viên của khu đất, thửa đất so sánh với thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

b) Về giao thông: Độ rộng đường (bao gồm cả vĩa hè): Điều chỉnh tăng giảm tương ứng với mức chênh lệch về độ rộng đường của thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

c) Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng giảm tương ứng với kết cấu mặt đường của khu đất, thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

d) Số mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh tăng giảm tương ứng với số mặt tiền đường tiếp giáp của khu đất, thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

đ) Diện tích thửa đất: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với mức chênh lệch về diện tích của khu đất, thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

e) Mặt tiền thửa đất: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với mức chênh lệch về độ rộng mặt tiền của khu đất, thửa đất so sánh với thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

g) Hình thể thửa đất: Điều chỉnh tăng hoặc giảm hình thể của khu đất, thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá (thửa đất có nhiều cạnh, méo, kích thước thâm hậu nhỏ hơn mặt tiền…). Mức điều chỉnh không quá 20%.

h) Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với mức chênh lệch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng của thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

i) Hiện trạng môi trường, an ninh: Điều chỉnh tăng giảm tương ứng với mức chênh lệch về hiện trạng môi trường của khu đất, thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

k) Năng suất cây trồng, vật nuôi: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với mức chênh lệch về các yếu tố ảnh hưởng tới năng suất, điều kiện canh tác của khu đất, thửa đất so sánh với khu đất, thửa đất định giá. Mức điều chỉnh không quá 10%.

l) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp thực tế, phong tục tập quán sử dụng đất của thành phố:

- Khu đất, thửa đất định giá tiếp giáp hoặc nhìn ra hướng nghĩa trang, nghĩa địa, bãi xử lý rác thải, trạm biến điện, dưới hành lang lưới điện, các thửa đất, khu đất bị tuyến đường đối diện đâm thẳng vào (đối với các thửa đất, khu đất thuộc các khu dân

cư, khu đô thị thì tuyến đường đối diện đâm thẳng vào phải dài hơn 150m). Mức điều chỉnh giảm không quá 20% so với khu đất, thửa đất thông thường.

- Khu đất, thửa đất cần định giá nhìn ra công viên, khu vực công cộng nhiều cây xanh: Điều chỉnh tăng không quá 15% so với khu đất, thửa đất thông thường.

3. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, mục đích định giá đất cụ thể 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.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2024.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Thủ trưởng cơ quan, ban ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ (HN - TP HCM);
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT. Thành ủy, TT. HĐND;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- UBMTTQ VN thành phố và các Đoàn thể;
- Sở, ban, ngành thành phố;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện;
- Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- Văn phòng UBND thành phố (2,3);
- Lưu: VT.TT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Trần Việt Trường