

Số: 5357/STNMT-PQLĐĐ

Tây Ninh, ngày 04 tháng 9 năm 2024

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

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố.

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

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 5675/VP-KT ngày 02/7/2024 về việc triển khai thực hiện Nghị định quy định về giá đất.

Để thuận lợi cho các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh trong công tác liên quan đến giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các cơ quan, đơn vị, địa phương quan tâm triển khai thực hiện tốt một số nội dung sau:

1. Về công tác triển khai, quán triệt

Kịp thời triển khai, quán triệt các nội dung tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuộc phạm vi ngành, lĩnh vực phụ trách để nắm bắt kịp thời các quy định mới được quy định nhằm phục vụ tốt cho việc tham mưu công tác liên quan đến giá đất.

2. Một số ý chính được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

Nghị định này quy định cụ thể trình tự, nội dung xác định giá đất theo 4 phương pháp gồm so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất.

Phương pháp so sánh: được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

Phương pháp thu nhập: được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại

do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

Phương pháp thặng dư: được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

* **Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:** Nghị định quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

Theo đó, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- đ) 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);
- e) Hiện trạng môi trường, an ninh;
- g) Thời hạn sử dụng đất;
- h) 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.

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

- a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- c) 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;
- 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;

đ) 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.

Nghị định nêu rõ: Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để 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 cụ thể 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.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển tải toàn văn nội dung Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất đến các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố biết, triển khai thực hiện./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- BGĐ Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc STNMT (t/h);
- Đăng website Sở;
- Lưu: VP Sở.
(Nguyên)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**