

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh Nam Định
(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND
ngày tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban 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 trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Các tổ chức thực hiện định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II QUY ĐỊNH MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT LÀM CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 3. 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 đối với đất phi nông nghiệp

1. Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Thửa đất cần định giá và các thửa đất, khu đất so sánh có sự khác biệt về vị trí theo Bảng giá đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với lợi thế thương mại (bao gồm: khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm

thương mại; chợ; cơ sở y tế; giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí) của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 20%.

2. Về điều kiện giao thông

a) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về độ rộng đường của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 15%;

b) Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với kết cấu mặt đường của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 10%;

c) Số mặt đường tiếp giáp: Đối với thửa đất, khu đất tiếp giáp từ 02 mặt đường trở lên, mức điều chỉnh tối đa 10% so với thửa đất, khu đất tiếp giáp 01 mặt đường.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố hạ tầng tại thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 10%.

4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

a) Diện tích: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về diện tích của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 15%;

b) Mặt tiền của thửa đất, khu đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về mặt tiền của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 15%;

c) Chiều sâu của thửa đất, khu đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về chiều sâu của thửa đất so sánh, khu đất với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 15%;

d) Hình thể của thửa đất, khu đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với hình thể thửa đất, khu đất (chéo méo hình đa giác) của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 10%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về 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) thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 10%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố môi trường, an ninh tại thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa 5%.

7. Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh yếu tố khác biệt về thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo công thức:

$$\text{Giá đất tài sản so sánh sau điều chỉnh} = \text{Giá đất tài sản so sánh} \times \frac{T_{\text{TSDG}}}{T_{\text{TSSS}}}$$

Trong đó:

- T_{TSDG} là thời hạn sử dụng đất của tài sản định giá;
- T_{TSSS} là thời hạn sử dụng đất của tài sản so sánh.

8. Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất, khu đất cần định giá

a) Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điểm cuối đường giao thông (bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè) thì mức giảm tối đa 10% so với thửa đất thông thường;

b) Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, am, bãi rác (bãi đổ, chứa, xử lý chất thải) thì mức giảm tối đa 10% so với thửa đất thông thường.

9. Trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất sử dụng để so sánh khác nhau về đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh: các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định từ khoản 1 đến khoản 8 Điều này được điều chỉnh bổ sung (tăng hoặc giảm) nhưng không vượt quá 10% mỗi yếu tố.

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, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh tối đa 20%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh tối đa 20%.

3. 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. Mức điều chỉnh tối đa 20%.

4. Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh yếu tố khác biệt về thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo công thức:

$$\frac{\text{Giá đất tài sản so sánh sau điều chỉnh}}{\text{Giá đất tài sản so sánh}} = \frac{T_{\text{TSDG}}}{T_{\text{TSSS}}} \times$$

Trong đó:

- T_{TSDG} là thời hạn sử dụng đất của tài sản định giá;
- T_{TSSS} là thời hạn sử dụng đất của tài sản so sánh;

Đối với 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.

5. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Giao cho tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 5. Quy định một số chỉ tiêu làm căn cứ xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

- a) Chi phí quảng cáo bán hàng: Tỷ lệ 1% doanh thu.
- b) Chi phí quản lý vận hành hàng năm: Tỷ lệ 10% doanh thu.
- c) Chi phí quản lý vận hành bãi gửi xe: Tỷ lệ 5% 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 là: 14% của tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất.

3. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ

a) Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng (đối với các 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):

a1) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề

Quy mô dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 10ha	Năm thứ 2 (sau 12 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	2 năm	50 - 50
Từ 10ha đến dưới 20 ha		3 năm	40 - 30 - 30
Từ 20 ha đến dưới 50ha		4 năm	30 - 30 - 20 - 20
Từ 50ha trở lên	Giao cho tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào quy mô và tình hình thực tế đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.		

a2) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại) theo hình thức bán hoặc cho thuê 1 lần (đối với phần diện tích có hình thức bán hoặc cho thuê hàng năm sử dụng tỷ lệ lấp đầy)

Quy mô dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	Năm thứ 2 (sau 12 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	2 năm	50 - 50
Từ 50.000 m ² đến 100.000 m ² sàn xây dựng		3 năm	40 - 30 - 30
Từ 100.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng		4 năm	30 - 30 - 20 - 20
Từ 200.000 m ² sàn xây dựng trở lên	Giao cho tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào quy mô và tình hình thực tế đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.		

a3) Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Quy mô dự án	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 50 ha	Năm thứ 1	3 năm	20 - 50 - 30
Từ 50 ha đến 75ha	Năm thứ 1	3 năm	10 - 50 - 40
Từ trên 75ha đến dưới 150 ha	Năm thứ 2 (sau 12 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	4 năm	30 - 30 - 20 - 20
Từ 150 ha đến dưới 500ha		5 năm	20 - 20 - 20 - 20 - 20
Từ 500ha trở lên		6 năm	10 - 20 - 20 - 20 - 20 - 10

b) Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ thời điểm dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và bắt đầu đi vào hoạt động theo quy định pháp luật.

b1) Đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, kinh doanh khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà xưởng, kho bãi và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm: tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe,...) được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

- Các xã, phường thuộc thành phố Nam Định và thị trấn các huyện: Năm đầu tiên phát sinh doanh thu 60%; năm thứ hai phát sinh doanh thu 70%; từ năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 80%.

- Các xã còn lại năm đầu tiên phát sinh doanh thu 50%; năm thứ hai phát sinh doanh thu 60%; từ năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%.

b2) Đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp tỉ lệ lấp đầy là 100%.

4. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ tiến độ đã được xác định trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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 nêu trên chưa quy định cụ thể tiến độ xây dựng, thì tiến độ xây dựng được xác định theo nguyên tắc chia đều tỉ lệ % theo số năm xây dựng.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để tổ chức việc xác định phương án giá đất theo quy định.

2. Hội đồng thẩm định giá đất; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo quy định.

3. Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan về kết quả tư vấn định giá đất theo quy định.

4. Chủ đầu tư các dự án xác định giá đất có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy

ra chậm trễ trong việc xác định giá do không cung cấp đầy đủ hồ sơ, thiếu sự phối hợp trong quá trình thực hiện.

5. Cơ quan thuế có trách nhiệm cung cấp các thông tin về giá đất đối với các trường hợp đã thực hiện thủ tục thuế, phí, lệ phí khi có đề nghị từ cơ quan, tổ chức thực hiện xác định giá đất.

6. Cơ quan thống kê có trách nhiệm cung cấp thông tin về chỉ số tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng cho cơ quan, tổ chức thực hiện xác định giá đất.

7. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Nam Định và các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản về lãi suất để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

8. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất cần xác định giá có trách nhiệm phối hợp cung cấp và thu thập thông tin, tài liệu, số liệu liên quan đến công tác định giá đất với tổ chức xác định giá đất.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, các sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

10. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn; trường hợp vượt quá thẩm quyền thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.