

Số: /TTr-SNNMT

Kon Tum, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH
Về việc đề nghị ban hành Quyết định quy phạm pháp
luật của Ủy ban nhân dân tỉnh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 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.

Thực hiện Công văn số 2512/UBND-NNTN ngày 17 tháng 7 năm 2024 về việc chủ trương xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã dự thảo Quyết định quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Ngày 27/6/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất, trong đó có nội dung phân cấp giao Sở Nông nghiệp 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 một số chỉ tiêu làm căn cứ xác định giá đất cụ thể của các dự án, cụ thể:

- Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về phương pháp thặng dư, tại Điểm đ, Khoản 2 và Điểm đ, Khoản 3 quy định:

+ Điểm đ, Khoản 2: “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.”;

+ Điều đ, Khoản 3: “*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”.*

Từ những nội dung nêu trên, việc ban hành quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Kon Tum là cần thiết, phù hợp với thẩm quyền quy định.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG VĂN BẢN

1. Mục đích

Việc xây dựng văn bản nhằm mục đích quy định một số tỷ lệ ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư, qua đó cụ thể hóa điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất để triển khai trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

2. Quan điểm xây dựng

Bám sát quy định pháp luật của cơ quan cấp trên, bảo đảm: tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật; tính cụ thể, chi tiết của các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính khả thi, hiệu lực, hiệu quả khi áp dụng các văn bản trong thực tiễn, nhằm tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước trong công tác quản lý đất đai, giá đất tại địa phương.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG:

1. Phạm vi điều chỉnh.

Quyết định này quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6, điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Đối tượng áp dụng.

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể;
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện Công văn số 2512/UBND-NNTN ngày 17 tháng 7 năm 2024 về việc chủ trương xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định thành lập Tổ biên tập, soạn thảo tại Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 về việc thành lập Tổ biên tập, soạn thảo dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum gồm Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công thương; Xây dựng; Tư pháp và Cục thuế tỉnh để dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh; Đăng tải công khai dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh; Tiến hành lấy ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các sở ban ngành thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý, gửi cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tư pháp theo quy định và đề nghị Sở Tư pháp thẩm định văn bản quy phạm pháp luật. Sau khi nhận báo cáo thẩm định dự thảo của Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu giải trình hoàn thiện dự thảo Quyết định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt ban hành Quyết định.

V. NỘI DUNG CHÍNH VĂN BẢN

1. Bố cục của dự thảo:

Nội dung dự thảo Quyết định gồm có 6 Điều, cụ thể:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh
- Điều 2: Đối tượng áp dụng
- Điều 3: Quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP
- Điều 4: Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; 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 theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP
- Điều 5: Hiệu lực thi hành
- Điều 6: Trách nhiệm thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo:

a) Tên của văn bản

Dự thảo Quyết định quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

b) Nội dung cơ bản

Quy định một số chỉ tiêu cụ thể ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển khi áp dụng phương pháp thặng dư theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH KHI VĂN BẢN ĐƯỢC THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực

- Kinh phí thực hiện: Theo quy định hiện hành.
- Cơ quan chủ trì: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

2. Điều kiện đảm bảo cho việc thi hành

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức triển khai thực hiện theo quy định.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không

Trên đây là Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Gửi kèm theo Tờ trình này, gồm:

1. Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.
2. Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp.
3. Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Bản chụp ý kiến góp ý.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- VP UBND tỉnh;
- Giám đốc, PGĐ Sở;
- Lưu: VT, VP Sở, QLDD.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Liêm