

Số: 05/2025/QĐ-UBND

Trà Vinh, ngày 03 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định 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 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định 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 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 13 tháng 02 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã,

phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- VPCP (b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra văn bản);
- TT TU; TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- LĐVP; các đơn vị trực thuộc VP;
- Website Chính phủ;
- Lưu: VT, NN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Quỳnh Thiện

QUY ĐỊNH

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 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

(Kèm theo Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định 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 quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

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

1. 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
 - Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến trung tâm hành chính, khu thương mại - dịch vụ, trường học, công viên, khu vui chơi giải trí, chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của thửa đất, khu đất): Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.
 - Giá đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành (theo vị trí của thửa đất, khu đất): Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.
 - b) Điều kiện về giao thông
 - Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.
 - Loại kết cấu mặt đường (nhựa, đal, bê tông, trải đá cấp phối, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với thửa đất, khu đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

- Số mặt đường tiếp giáp của thửa đất, khu đất (bao gồm đường, hẻm): Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15%.

- Đường một chiều, đường hai chiều tiếp giáp thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 05%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

- Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

- Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn, triều cường: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

d) Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất, khu đất

- Diện tích, hình thể của thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

Trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích của thửa đất đại diện được lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá.

- Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất (kích thước bình quân trong trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về diện tích, hình thể): Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

- Số tầng cao công trình, tầng hầm: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh

- Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước, gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

- Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

g) Thời hạn sử dụng đất

- Thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

- Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng đất lâu dài): Không điều chỉnh.

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 (bao gồm danh lam thắng cảnh, đền, chùa, miếu, làng nghề truyền thống): Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

b) Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến nơi tiêu thụ sản phẩm: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm như độ rộng đường, cấp đường, kết cấu mặt đường: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

d) Điều kiện về địa hình: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

đ) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất 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: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15%.

e) 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, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 15%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Trường hợp quy định yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác 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; mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh không quá 25%. Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, Cục Thống kê tỉnh, Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh tỉnh Trà Vinh và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

2. Tổ chức tư vấn xác 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 quy định tại Điều 3 Quy định này và tính chính xác, trung thực,

khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.