

Số: /TTr-STNMT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng 7 năm 2024

**DỰ THẢO**  
Ngày 22/7/2024

## TỜ TRÌNH

**Dự thảo Quyết định 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 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định 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 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cụ thể như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

#### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Luật Đất đai 2024 được Quốc hội ban hành, có hiệu lực từ ngày 01/08/2024<sup>1</sup>, theo đó quy định:

**“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất**

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

...

c) 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;

6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

...

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương

<sup>1</sup> Ngày 29/6/2024, Quốc hội thông qua Luật số 43/2024/QH15 về việc 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. Theo đó, Luật Đất đai sẽ có hiệu lực ngày 01/08/2024.

*pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;”.*

Đồng thời, tại điểm đ khoản 2 và 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 (có hiệu lực ngày 01/8/2024) quy định:

**“Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư**

*2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất*

...

*đ) 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.*

*3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất*

...

*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”.*

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Theo quy định của pháp luật đất đai, phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư **không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập** nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Nhìn tổng thể hiện nay, có nhiều dự án không thể áp dụng được phương pháp so sánh hay phương pháp thu nhập, do thiếu các yếu tố đầu vào, thiếu thông tin thửa đất, khu đất tương tự hoặc lân cận, do đó, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp thặng dư để tính toán giá trị của thửa đất, khu đất.

Tuy nhiên, việc định giá các thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư hiện nay rất phức tạp, liên quan đến *tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy (trong ước tính tổng doanh thu phát triển), 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 (trong ước tính tổng chi phí phát triển)...*; theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì các tỷ lệ trên đơn vị tư vấn đề xuất<sup>2</sup>, tuy nhiên

<sup>2</sup> Điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

“2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

do quy định chưa rõ ràng (con số ước lượng), thiếu cơ sở, độ tin cậy không cao nên có nhiều trường hợp đơn vị tư vấn từ chối thực hiện, dẫn đến các dự án cần định giá đất bị kéo dài, tồn đọng do không xác định được giá trị của thửa đất, khu đất để tiến hành đấu giá hoặc tính tiền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Qua rà soát, hiện nay trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu còn 47 dự án cần phải định giá đất cụ thể để tính tiền giao, thuê, chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó, có 29/47 dự án dự kiến áp dụng phương pháp thặng dư. Ngoài ra, theo kế hoạch, năm 2024 Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng một số khu đất (08 khu); việc xác định giá khởi điểm của các khu đất trên cũng áp dụng theo phương pháp thặng dư.

Từ cơ sở chính trị, pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành Quyết định 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 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là cần thiết và có cơ sở.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO 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 Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **2. Quan điểm xây dựng văn bản**

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 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 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

---

đ. Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. *Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất*

đ) Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”.

## 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; 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.
- 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.

## III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo Quyết định theo trình tự thủ tục quy định, cụ thể như sau:

Ngày 19/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 6200/STNMT-QLĐĐ về việc gia hạn thời gian xây dựng quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh 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, theo đó đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh: *“Thống nhất chủ trương xây dựng Quyết định quy định một số tỷ lệ ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu”*.

Ngày 19/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh có Công văn số 10070/UBND-VP, theo đó, *thống nhất chủ trương xây dựng Quyết định quy định một số tỷ lệ ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*.

Ngày .../.../2024, Sở Tài nguyên và Môi trường văn bản số ..... /STNMT-QLĐĐ ngày .../.../2024 đề nghị Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh (thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh) đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh theo quy định tại Điều 129 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, đồng thời có văn bản số .../STNMT-QLĐĐ gửi lấy ý kiến các đơn vị có liên quan.

Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được ý kiến của... đơn vị<sup>3</sup>, theo đó, có 18/24 ý kiến thống nhất và 06/24 ý kiến góp ý. Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh có Công văn số ...../TTCBTH ngày .../.../2024 phản hồi: *“Sau 30 ngày đăng tải theo quy định (từ ngày .../.../2024 đến ngày .../.../2024), hệ thống nhận được: ... ý kiến, đóng góp, góp ý của nhân dân đối với hồ sơ Dự thảo nêu trên”*.

<sup>3</sup> Gồm: Thanh tra tỉnh; Cục thuế Tỉnh; Sở Tư pháp; Sở Tài chính; Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) CN Vũng Tàu; UBND thành phố Vũng Tàu; UBND huyện Châu Đức; UBND huyện Xuyên Mộc; UBND huyện Đất Đỏ; UBND huyện Côn Đảo; UBND phường Thắng Tam, UBND phường 1, UBND phường 3, UBND phường 5, UBND phường 7, UBND phường 11, UBND phường 12, thành phố Vũng Tàu; UBND phường Phước Trung, UBND phường Long Tâm, UBND phường Long Hương, thành phố Bà Rịa; UBND xã Phước Thuận, UBND xã Tân Lâm, huyện Xuyên Mộc.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát, cập nhật và có ý kiến giải trình, tiếp thu tại Bảng tổng hợp, tiếp thu ý kiến góp ý kèm theo Tờ trình này, đồng thời lập hồ sơ thẩm định theo quy định.

Ngày .... /..... /2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số ..... /STNMT-QLĐĐ đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định theo quy định tại Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày .... /7/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số ...../BC-STP, theo đó có ý kiến như sau:

*“1. Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến thẩm định nêu tại Mục II Báo cáo thẩm định này; tiếp tục rà soát, để chỉnh sửa, hoàn chỉnh dự thảo Quyết định cho phù hợp.*

*2. Sau khi hoàn chỉnh theo tiêu mục 1 Mục III Báo cáo này, dự thảo văn bản mới đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.*

*3. Cơ quan soạn thảo có trách nhiệm gửi báo cáo giải trình, tiếp thu kèm theo dự thảo đã được chỉnh lý đến Sở Tư pháp khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh (theo quy định tại khoản 40 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020)”.*

Sở Tài nguyên và Môi trường đã giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định và có Báo cáo số .../BC-STNMT ngày .../7/2024 gửi Sở Tư pháp, đồng thời gửi kèm theo hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại khoản 40 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

##### **1. Bố cục:** Dự thảo Quyết định có **05** Điều, gồm:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Quy định một số tỷ lệ ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Điều 5. Điều khoản thi hành

##### **2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản**

a) Tên của văn bản

Dự thảo Quyết định 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 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

b) Nội dung cụ thể

##### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này Quy định một số tỷ lệ ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bằng giá đất; 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. Quy định một số tỷ lệ ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất**

Một số tỷ lệ ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư, bao gồm:

1. Một số tỷ lệ ước tính chi phí phát triển và doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất có mục đích sử dụng là đất ở (*Phụ lục I kèm theo*);
2. Một số tỷ lệ ước tính chi phí phát triển và doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất có mục đích sử dụng là đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ (*Phụ lục II kèm theo*);
3. Một số tỷ lệ ước tính chi phí phát triển và doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất có mục đích sử dụng là đất khác (*Phụ lục III kèm theo*).

## **Điều 4. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày...tháng... năm 2024

## **Điều 5. Điều khoản thi hành**

Quy định trách nhiệm thi hành của các cơ quan, đơn vị liên quan trong thực hiện Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

## **V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN (NẾU CÓ)**

Về nguồn lực: Việc ban hành Quyết định này sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy Nhà nước.

Về điều kiện bảo đảm cho việc thi hành: Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố căn cứ chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền thực hiện tuyên truyền, triển khai, hướng dẫn việc thi hành Quyết định đến các cơ quan, tổ chức và cá nhân, giúp đối tượng áp dụng hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện theo quy định.

## **VI. 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 một số tỷ lệ ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Các sở, ban, ngành;
- UBMTTQ và các đoàn thể;
- Giám đốc, các PGĐ Sở (b/c);
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, QLĐĐ (NY). (02)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**