

Số: /2025/QĐ-UBND

Kon Tum, ngày tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
trên địa bàn tỉnh Kon Tum

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; 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; 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 11/TTr-STNMT ngày 10 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định 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 trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng tham mưu, giúp 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.

Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

- Đối với đất phi nông nghiệp
 - Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: 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 khu vui chơi giải trí, siêu thị. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%;

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường, tiêu chí hình thành bao gồm: Loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng): Tình trạng ngập úng khi mưa lớn, điện ổn định hay không ổn định. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 20%;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Diện tích, độ rộng mặt tiền, chiều sâu, hình thể thửa đất, khu đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 20%;

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), tiêu chí hình thành bao gồm: Hệ số sử dụng đất; mật độ xây dựng; tỷ lệ giữa diện tích sàn sử dụng tầng nổi và sàn sử dụng tầng hầm. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 20%;

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; nằm trong khu dân cư đông đúc hay thưa thớt; tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 20%;

g) Thời hạn sử dụng đất: Thời gian còn lại thực hiện dự án; đất lâu dài hay đất có thời hạn. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%;

h) 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: Thửa đất bị tim đường đâm vào, nằm ở đoạn đường cong hoặc độ dốc nhiều hay ít; đối diện hoặc tiếp giáp chùa, đình, miếu, danh lam thắng cảnh. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%;

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%;

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. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 20%;

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. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%;

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: Điều kiện canh tác, điều kiện tưới tiêu. Mức điều chỉnh chênh lệch: Không quá 30%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cụ thể như sau:

- a) Việc điều chỉnh giá đất của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%);
- b) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;
- c) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;
- d) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh;
- đ) Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch từng 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 cụ thể 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 30%.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Quyết định này để tổ chức thực hiện xây dựng phương án giá đất.

2. Cơ quan Tài chính (*cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất*) chủ trì, phối hợp với các cơ quan thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức thực hiện thẩm định theo quy định.

3. Các sở, ban ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ các nội dung nêu trên để tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

4. 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 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 2024.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Quyết định này

có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025;
2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn vướng mắc, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cơ quan 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 bổ sung, sửa đổi cho phù hợp.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh, Cục Thống kê tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các sở, ban ngành, đoàn thể của tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo Kon Tum;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố Kon Tum;
- UBND các huyện, thành phố;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh; Công báo tỉnh;
- Trung tâm Lưu trữ lịch sử tỉnh - Sở Nội vụ;
- Lưu: VT, NNTN_{NMP}.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Tuấn