

B Tài nguyên và Môi trường cho biết, ngày 27/6/2024, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 71/2024/N-CP quy định về giá trị, trong đó quy định về phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sai lệch, bổ sung bảng giá đất; nội dung thực thi quy định; điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất; áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp chuyển tiếp quy định tại khoản 2 điều 257 Luật đất đai.

Theo đó, B Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quy định chi tiết và xây dựng, điều chỉnh, sai lệch, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn các vùng giá trị, địa điểm chung.

Theo B Tài nguyên và Môi trường, hiện nay, chưa có quy định chi tiết về xây dựng bảng giá đất trên địa bàn các vùng giá trị, địa điểm chung, do đó, phù hợp với Luật đất đai năm 2024 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thực tiễn yêu cầu của công tác quản lý đất đai trong giai đoạn hiện nay, việc xây dựng và ban hành Thông tư là rất cần thiết.

B Tài nguyên và Môi trường xin đề nghị Thông tư quy định chi tiết và xây dựng, điều chỉnh, sai lệch, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn các vùng giá trị, địa điểm chung vì các quy định chi tiết về: đánh giá điều kiện khu vực xây dựng bảng giá đất trên địa bàn các vùng giá trị, địa điểm chung; thu thập, tổng hợp thông tin về các tính chất đất; xác định vùng giá trị; căn cứ lựa chọn địa điểm chung; lập bảng tỷ lệ so sánh; rà soát, kiểm tra, hiệu chỉnh kết quả xác định giá cả địa điểm chung...

Xác định vùng giá trị

Theo đề nghị, căn cứ vào kết quả tổng hợp thông tin về các tính chất đất, bổ sung lập điều kiện giao thông liên lạc địa chính số; xác định các điểm trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, cơ sở thể thao, cơ sở y tế, công viên, khu vui chơi giải trí trên địa bàn địa chính số.

Việc thiết lập vùng giá trị thực hiện theo quy định tại khoản 1 điều 26 Nghị quyết số 71/2024/N-CP.

Vùng giá trị cần xác định ranh giới, đánh số thứ tự và biểu thị trên bản đồ địa chính số, cụ thể như sau: Ranh giới vùng giá trị thể hiện bằng nét liền, màu sắc; sử dụng mã ký hiệu các loại đất và đánh số vùng giá trị; màu sắc vùng giá trị thể hiện sau khi xác định các không gian giá trị: các vùng giá trị có cùng không gian giá trị cùng màu, vùng có không gian giá trị cao màu đậm hơn vùng có không gian giá trị thấp. (*)

Căn cứ lựa chọn địa điểm chung

Theo đề nghị, cần thống kê tên suất xuất hiện các tính chất và diện tích, hình thức, kích thước của các địa điểm chung trong vùng giá trị.

Căn cứ lựa chọn địa điểm chung cụ thể như sau:

1- Địa điểm có tên suất xuất hiện các tính chất và diện tích, hình thức, kích thước trong vùng giá trị nhiều nhất.

Trường hợp các địa điểm trong vùng giá trị có nhiều loại diện tích vì tên suất như nhau thì lựa chọn địa điểm theo thứ tự ưu tiên địa điểm có diện tích lớn nhất vì diện tích bình quân của các địa điểm trong vùng giá trị.

Trường hợp các địa điểm trong vùng giá trị có nhiều hình dạng phức tạp, xuất hiện vì tên suất như nhau thì lựa chọn địa điểm theo thứ tự ưu tiên địa điểm có diện tích lớn nhất, hình vuông làm địa điểm chung.

2- Địa điểm ít có biến động về vị trí, mục đích, hình dáng, quy hoạch.

3- Địa điểm có ranh giới rõ ràng, ý nghĩa pháp lý và quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất (nếu có), không bị tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Lập bảng tỷ lệ so sánh

Đề nghị nêu rõ, tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ điều kiện tổng hợp thông tin về các tính chất đất, tổng hợp thông

tin giá t u vào ti quy nh (*) nêu trên, s dng phân tích thng kê xác inh cách thc iu chnh i vi tng mc chênh lch ca tng yu t nh hng n giá t.

Cn c tình hình c th ti a phng, kt qu xác nh cách thc iu chnh i vi tng mc chênh lch ca tng yu t nh hng n giá t bng phân tích thng kê theo quy nh trên, t chc thc hin nh giá t phân tích, ánh giá và d tho bng t l so sánh.

T chc thc hin nh giá t kho sát ý kin chuyên gia v d tho bng t l so sánh bng hình thc phng vn trc tip hoc t chc hi tho ly ý kin; tng hp ý kin và xut bng t l so sánh trong Báo cáo thuyt minh xây dng bng giá t.

Rà soát, kim tra, hiu chnh kt qu xác nh giá ca tha t c th

Theo d tho, trên c s kt qu nh giá các tha t trong tng vùng giá tr, t chc thc hin nh giá t xác nh mc chênh lch giá t ca các tha lin k có cùng mc ích s dng trong tng vùng giá tr, mc chênh lch giá t ca các tha t lin k có cùng mc ích s dng giá các vùng giá tr.

T chc thc hin nh giá t kho sát, ly ý kin ngi s dng t, chuyên gia v s phù hp ca kt qu nh giá các tha t trong tng vùng giá tr so vi các tha t tng ng nht nh ã chuyn nhng trên th trng, trúng u giá quy n s dng t trong thi gian 24 tháng tính t thi im kho sát tr v trc; s phù hp ca các mc chênh lch giá quy nh trên.

T chc thc hin nh giá t tng hp ý kin, rà soát, hiu chnh giá ca tha t c th.

TNG ÀI DCH V CÔNG: (0236) **1022** hoc ***1022** , **min phí phc v**

1. **ng dây nóng tip nhn ý kin phn ánh, góp ý** ca t chc, công dân và chuyn n c quan chc nng x lý
2. Hng dn, gii áp **quy nh, chính sách, thông tin kinh t - xã hi**
3. Hng dn thc hin **th tc hành chính**
4. Hng dn s dng **H thng thông tin chính quy n in t**
5. Cung cp thông tin **phòng chng thiên tai, bão l, dch bnh**
6. Cung cp dch v **Tng ài CSKH, nhn tin CSKH, truy n thông, s kin** và các dch v t vn khác...