

Số /BTNMT-QHPTTND

V/v trả lời kiến nghị của cử tri trước
kỳ họp thứ 8, Quốc hội Khóa XV

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Kính gửi:

- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Ninh Thuận;
- Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Ninh Thuận do Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội chuyển đến tại Văn bản số 942/BDN ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc chuyển kiến nghị của cử tri tới trước kỳ họp thứ 8, Quốc hội Khóa XV với nội dung: “*Kiến nghị nghiên cứu ban hành văn bản hướng dẫn cách tính đối với cách áp dụng lãi suất ngân hàng trong phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư; ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể về giá đất làm cơ sở để địa phương thực hiện đảm bảo chặt chẽ.*” (câu số 33).

Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng cảm ơn Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Ninh Thuận, Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã gửi ý kiến kiến nghị của cử tri tỉnh Ninh Thuận đến Bộ.

Về kiến nghị này, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Ninh Thuận như sau:

Tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định:

“...*Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.*

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.”

Tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

“5. *Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:*

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm)."

Căn cứ quy định của pháp luật, khi xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Đối với việc xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thì r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Triển khai Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5323/BTNMT-QHPTTND ngày 08 tháng 8 năm 2024, Công văn số 5317/BTNMT-QHPTTND ngày 08 tháng 8 năm 2024, Công văn số 5774/BTNMT-QHPTTND ngày 23 tháng 8 năm 2024 và Công văn số 58/BTNMT-QHPTTND ngày 03 tháng 01 năm 2025 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc triển khai các quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, đồng thời đề nghị khẩn trương hoàn thành việc xây dựng, ban hành quy định về giá đất thuộc thẩm quyền theo quy định, hướng dẫn các địa phương khi áp dụng giá đất trong bảng giá đất phục vụ cho công tác quản lý đất đai; rà soát, đánh giá để quyết định điều chỉnh bảng giá đất áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho phù hợp với tình hình thực tế giá đất tại địa phương.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ký ban hành Thông tư số 12/2024/TT-BTNMT quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất có hiệu lực thi hành kể từ

ngày 01 tháng 8 năm 2024. Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang khẩn trương thực hiện xây dựng Thông tư quy định chi tiết về xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn theo nhiệm vụ được Chính phủ giao.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trân trọng kính gửi Ban Dân nguyện, Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Ninh Thuận để thông tin tới cử tri. Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng cảm ơn và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Đoàn đại biểu Quốc hội và cử tri tỉnh Ninh Thuận trong công tác quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường của đất nước./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Chủ tịch UBTVMTTQ Việt Nam;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh Ninh Thuận;
- Trưởng đoàn ĐBQH tỉnh Ninh Thuận;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh Ninh Thuận;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân;
- Vụ Pháp chế (để tổng hợp, theo dõi);
- Văn phòng Bộ (để đăng tải trên Cổng TTĐT của Bộ);
- Lưu: VT, QHPTTND (PGĐ).

BỘ TRƯỞNG

Đỗ Đức Duy