

Số: /TTr-BTNMT

Hà Nội, ngày tháng 10 năm 2023

TỜ TRÌNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (lần 4)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Nghị quyết Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 4 năm 2023 số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2023, Thông báo số 244/VPCP-PL ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ về các đề nghị xây dựng dự án Luật, dự án Luật, Công văn số 5216/VPCP-NN ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc đề xuất sửa đổi, bổ sung Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là dự thảo Nghị định), đã trình Chính phủ về dự thảo Nghị định tại Tờ trình số 61/TTr-BTNMT ngày 04 tháng 8 năm 2023. Đồng thời, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Quá trình hoàn thiện dự thảo Nghị định đã được Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà quan tâm chỉ đạo, tổ chức nhiều cuộc họp và có các Công văn chỉ đạo: Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; Công văn số 6961/VPCP-NN ngày 11 tháng 9 năm 2023, Công văn số 7385/VPCP-NN ngày 26 tháng 9 năm 2023, Công văn số 7979/VPCP-NN ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc ban hành, hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và số 10/2023/NĐ-CP.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức cuộc họp lấy ý kiến một số Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, tổ chức, chuyên gia

vào ngày 17 tháng 8 năm 2023; tiếp tục có Công văn gửi các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị góp ý kiến đối với dự thảo Nghị định (lần 3); đã trình Chính phủ dự thảo Nghị định tại Tờ trình số 66/TTr-BTNMT ngày 25 tháng 8 năm 2023, Tờ trình số 79/TTr-BTNMT.

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến góp ý của các chuyên gia, tổ chức, các Bộ, các địa phương và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định, kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định với những nội dung chính sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao;

- Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể;

- Nghị quyết Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 4 năm 2023 số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ;

- Thông báo số 244/VPCP-PL ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ về các đề nghị xây dựng dự án Luật, dự án Luật;

- Công văn số 5216/VPCP-NN ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc đề xuất sửa đổi, bổ sung Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về đất đai;

- Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP;

- Công văn số 6961/VPCP-NN ngày 11 tháng 9 năm 2023, số 7385/VPCP-NN ngày 26 tháng 9 năm 2023, số 7979/VPCP-NN ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc ban hành, hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và số 10/2023/NĐ-CP.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (Nghị định số 44/2014/NĐ-CP)

a) Một số kết quả đạt được qua hơn 9 năm thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP

Luật Đất đai năm 2013 giao Chính phủ quy định Khung giá đất và các phương pháp định giá đất (Luật Đất đai năm 2013 không quy định cụ thể các phương pháp định giá đất); Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần, công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ, quyết định giá đất cụ thể để tính thu nghĩa vụ tài chính và tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Chính phủ đã quy định 5 phương pháp định giá đất tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, bao gồm: (1) Phương pháp so sánh trực tiếp; (2) Phương pháp chiết trừ; (3) Phương pháp thu nhập; (4) Phương pháp thặng dư; (5) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và giao Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện các phương pháp định giá đất. Các quy định về giá đất trong pháp luật đất đai năm 2013 đã cơ bản tạo hành lang pháp lý đồng bộ, quy trình đảm bảo chặt chẽ; thông qua công tác định giá đất cụ thể, giá đất đã cơ bản phù hợp với giá thị trường, hạn chế thất thu ngân sách nhà nước, đảm bảo quyền lợi của người có đất bị thu hồi.

b) Tồn tại, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện

Sau hơn 9 năm thi hành, một số quy định về phương pháp định giá đất đã bộc lộ hạn chế, tồn tại, một số địa phương còn lúng túng trong áp dụng thực hiện và làm ảnh hưởng đến tiến độ xác định giá đất. Một số phương pháp xác định giá đất chưa phù hợp với điều kiện thực tế về thông tin thị trường quyền sử dụng đất còn thiếu minh bạch, chưa phù hợp với công tác quản lý nhà nước về giá đất trong bối cảnh chưa hoàn thiện cơ sở dữ liệu về giá đất. Quy định về nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất có điểm chưa phù hợp, chưa cụ thể dẫn đến có trường hợp một thửa đất áp dụng các phương pháp khác nhau cho các kết quả khác nhau. Quy định về việc lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất phải căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể, tuân thủ pháp luật về đấu thầu dẫn đến một số trường hợp không lựa chọn được đơn vị tư vấn thực hiện, kéo dài thời gian, làm chậm tiến độ định giá đất.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất chỉ được áp dụng trong một số trường hợp, việc phân cấp ủy quyền chưa kịp thời, do đó gây áp lực việc định giá đất cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chưa rút ngắn thời gian thực hiện trình tự, thủ tục định giá đất tại các địa phương. Một số trường hợp các dự án đã được giao đất, cho thuê đất trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung

một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có hiệu lực nhưng chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể trong khi chưa có quy định xử lý đối với các trường hợp này dẫn đến việc chậm đưa đất vào sử dụng, chậm thu ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gây lãng phí.

Bên cạnh đó, ngày 06 tháng 5 năm 2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 73/NQ-CP về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể. Theo đó, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Kết luận số 14-KL/TW ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Bộ Chính trị và tình hình thực tế của địa phương thực hiện ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất, thành viên Hội đồng bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm chủ tịch hội đồng và lãnh đạo cơ quan tài chính cấp huyện làm thường trực Hội đồng; lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường, các cơ quan chuyên môn cấp huyện có liên quan và lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc tổ chức xác định giá đất.

Tuy nhiên, tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP chỉ quy định cụ thể về trình tự, hồ sơ, trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các sở, ngành cấp tỉnh trong xác định giá đất cụ thể, thẩm định phương án giá đất để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Do đó, các địa phương còn lúng túng trong quy trình triển khai thực hiện quyết định giá đất cụ thể trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Từ thực tế nêu trên, việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để kịp thời hoàn thiện các quy định về phương pháp định giá đất, đổi mới trình tự xác định giá đất cụ thể để đảm bảo khơi thông nguồn lực đất đai, đồng thời hướng dẫn các địa phương thống nhất triển khai thực hiện việc Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ là cần thiết.

2.2. Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

Đối với việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5115/BTNMT-ĐĐ ngày 30 tháng 6 năm 2023 báo cáo Thủ tướng Chính phủ và đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý tại Công văn số 5216/VPCP-NN ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ.

Qua phản ánh của một số địa phương, vướng mắc liên quan đến Điều 17a về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đề nghị bổ sung quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất có nhiều thửa đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất nhằm tạo điều kiện thuận lợi để phát triển các dự án bất động sản tạo nguồn cung cho thị trường là cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

Đối với quy định điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư phải có phương án sử dụng tầng đất mặt và văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Một số địa phương đề nghị chỉ cần quy định có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa sang mục đích khác để thuận lợi cho việc quyết định chuyển mục đích đất trồng lúa và phù hợp với pháp luật về trồng trọt.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

Sửa đổi, bổ sung các quy định về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục áp dụng các phương pháp định giá đất phù hợp với điều kiện nguồn thông tin, dữ liệu đầu vào và điều kiện thực tiễn triển khai, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, xử lý các tồn đọng, bất cập trong công tác định giá đất, đẩy mạnh việc thu ngân sách, tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án triển khai tại các địa phương.

Quy định về định giá đất theo hướng đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đơn giản thủ tục, giảm tối đa các khâu trung gian, đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc, yêu cầu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW và hướng sửa đổi, bổ sung trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện xác định giá đất cụ thể, thẩm định phương án giá đất, quyết định giá đất.

Sửa đổi quy định về đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất để thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương phát huy nguồn lực đất đai, bổ sung nguồn cung, tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

2. Quan điểm

Việc xây dựng dự thảo Nghị định dựa trên các quan điểm sau đây:

- Tuân thủ, phù hợp và thống nhất với các quy định của Hiến pháp, Luật Đất đai và các pháp luật khác có liên quan;
- Kế thừa các quy định hiện hành còn giá trị, bảo đảm tính ổn định của chính sách, pháp luật;
- Việc xây dựng Nghị định phải nhanh chóng, kịp thời đáp ứng yêu cầu của thực tiễn, đồng thời đảm bảo tính khả thi khi triển khai thực hiện, đáp ứng yêu cầu công tác quản lý, sử dụng đất và phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

3. Các giải pháp đề xuất trong nội dung của dự thảo Nghị định nhằm khắc phục những tồn tại, vướng mắc về công tác định giá đất trong thời gian qua

3.1. Về các phương pháp định giá đất:

- Rà soát, hoàn thiện các phương pháp định giá đất, trong đó lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh và sửa đổi, bổ sung một số nội dung của phương pháp thặng dư để giảm yếu tố giả định, ý chủ quan của người định giá, thuận lợi hơn trong tổ chức thực hiện.
- Quy định cụ thể điều kiện áp dụng từng phương pháp định giá đất để thống nhất trong việc lựa chọn và áp dụng các phương pháp định giá đất;
- Mở rộng các trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để quyết định giá đất cụ thể nhằm rút ngắn thời gian thực hiện trình tự, thủ tục định giá đất tại các địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, đồng thời giảm chi ngân sách Nhà nước trong công tác định giá đất.

3.2. Bổ sung quy định trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương nhằm tăng cường phân cấp, phân quyền, giảm áp lực về khối lượng công việc của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đẩy nhanh tiến độ định giá đất, nhất là trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

3.3. Bổ sung quy định đối với trường hợp không lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện xác định giá đất cụ thể hoặc thành lập Tổ công tác liên ngành để xác định giá đất nhằm đảm bảo công tác định giá đất được triển khai thực hiện khi các địa phương còn khó khăn trong việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất. Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến chậm trễ trong công tác xác định giá đất tại các địa phương trong thời gian qua.

3.4. Bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với một số trường hợp địa

phương đã ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa xác định giá đất cụ thể và thời hạn phải ban hành quyết định giá đất cụ thể đối với các trường hợp này để giải quyết các tồn đọng về việc chậm xác định giá đất tại các địa phương nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất, nhất là các dự án bất động sản, sớm đưa đất nguồn lực đất đai vào khai thác, sử dụng.

3.5. Quy định cụ thể các nguồn thông tin, dữ liệu đầu vào, thứ tự ưu tiên khi lựa chọn thông tin, trách nhiệm của đơn vị xác định giá đất trong việc lựa chọn thông tin, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc cung cấp thông tin nhằm nâng cao độ tin cậy, tính chính xác, thuận lợi trong công tác định giá đất.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Thực hiện Thông báo số 244/TB-VPCP ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ thông báo Kết luận của Thường trực Chính phủ, theo đó Thường trực Chính phủ cơ bản đồng ý với đề xuất của Bộ Tài nguyên và Môi trường về 03 phương pháp định giá đất gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo Nghị định theo hướng không quy định phương pháp thặng dư; đồng thời sửa đổi, bổ sung phương pháp so sánh theo hướng lồng ghép một số nội dung của phương pháp thặng dư để định giá đất đối với thửa đất, khu đất chưa được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

Mặc dù Thường trực Chính phủ cho phép Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng dự thảo Nghị định theo trình tự thủ tục rút gọn. Tuy nhiên, do nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP có tác động trực tiếp đến công tác quản lý nhà nước về đất đai của các địa phương, một số bộ ngành, quyền và lợi ích của người dân và doanh nghiệp nên Bộ Tài nguyên và Môi trường đã khẩn trương thực hiện, đồng thời thận trọng, lấy ý kiến của các địa phương, tổ chức, đơn vị liên quan. Ngày 29 tháng 6 năm 2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5080/BTNMT-QHPTTND và Công văn số 5081/BTNMT-QHPTTND gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và một số bộ, ngành liên quan về việc góp ý kiến đối với dự thảo Nghị định, đồng thời tổ chức 03 hội nghị lấy ý kiến góp ý trực tiếp của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và một số bộ, ngành và một số tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất tại Thành phố Hà Nội, thành phố Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh³.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý tại 03 hội thảo và ý kiến của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Tài chính và Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định. Ngày 18 tháng 7 năm 2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có

³ Thành phần tham dự Hội thảo gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng; Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tư pháp.

Công văn số 5644/BTNMT-QHPTTND gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề nghị góp ý kiến (lần 2) đối với dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, trong đó đề nghị có ý kiến cụ thể về 3 phương pháp định giá đất và các nội dung khác trong dự thảo Nghị định để bảo đảm giải quyết hết các khó khăn, vướng mắc trong việc định giá đất tại địa phương.

Qua tổng hợp kết quả lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định (không quy định phương pháp thặng dư), phần lớn các địa phương có ý kiến thống nhất với nội dung dự thảo Nghị định. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến lần 1 của 50/63 tỉnh, thành phố, trong đó 03 tỉnh, thành phố (Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Hải Dương) đề nghị tiếp tục giữ phương pháp thặng dư và ý kiến lần 2 của 57/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, trong đó 05 tỉnh (Thành phố Hà Nội, thành phố Đà Nẵng, Quảng Ninh, Quảng Ngãi, Ninh Thuận) đề nghị tiếp tục giữ phương pháp thặng dư để tránh gây ách tắc trong công tác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất chưa được đầu tư kết cấu hạ tầng, nhất là các dự án phát triển bất động sản.

Bộ Tài chính đề nghị nghiên cứu quy định cho phép sử dụng phương pháp thặng dư làm phương pháp đối chiếu; Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp đề nghị cân nhắc kỹ lưỡng các phương pháp xác định giá đất; Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam đề nghị giữ lại phương pháp thặng dư.

Trên cơ sở ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định, thực hiện ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Thông báo số 296/TB-VPCP ngày 29 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ, ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Công văn số 134/BTP-PLDSKT ngày 28 tháng 7 năm 2023; Bộ Tài nguyên và Môi trường dự thảo Nghị định theo hướng có quy định phương pháp thặng dư và rà soát, quy định việc ước tính doanh thu, chi phí để giảm yếu tố giả định khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và trình Chính phủ về dự thảo Nghị định tại Tờ trình số 61/TTr-BTNMT ngày 04 tháng 8 năm 2023.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Thông báo số 327/TB-VPCP, Công văn số 6961/VPCP-NN, Công văn số 7385/VPCP-NN; tại các cuộc họp ngày 07 tháng 8 năm 2023, ngày 12 tháng 9 năm 2023; trên cơ sở tiếp thu ý kiến góp ý của các chuyên gia, tổ chức và các Bộ theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp tục có Tờ trình số 66/TTr-BTNMT và Tờ trình số 79/TTr-BTNMT trình Chính phủ về dự thảo Nghị định.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp ngày 10 tháng 10 năm 2023 và Công văn số 7979/VPCP-NN, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu ý kiến góp ý của các chuyên gia, Bộ và địa phương theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng để hoàn thiện dự thảo Nghị định.

IV. BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Dự thảo Nghị định gồm 05 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Điều 2. Bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Điều 3. Quy định chuyển tiếp.

- Điều 4. Điều khoản thi hành.

- Điều 5. Trách nhiệm thực hiện.

V. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất

1.1. Rà soát, điều chỉnh, bổ sung nội dung giải thích từ ngữ đối với thuật ngữ “khu đất”, “chuyển nhượng trên thị trường”; bỏ thuật ngữ “thửa đất trống” tại Điều 3 của Nghị định để thống nhất cách hiểu và áp dụng pháp luật.

1.2. Sửa đổi, bổ sung phương pháp định giá đất (Điều 4) theo hướng:

- Rà soát, hoàn thiện các phương pháp so sánh; phương pháp thu nhập; phương pháp thặng dư; phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh (do phương pháp này một bước khi áp dụng phương pháp so sánh đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất, áp dụng để bóc tách giá trị tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh).

1.3. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 theo hướng làm rõ điều kiện áp dụng từng phương pháp định giá đất

(1) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đất khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3, các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

(2) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đất khi xác định được các khoản thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 3, các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

(3) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển do thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc thay đổi quy hoạch khi xác định được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều này.

(4) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để xác định giá đất đối với thửa đất, khu đất đã được quy định trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Các trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 và khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai;

b) Tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

d) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp sau:

- Trường hợp quy định tại điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai;

- Trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai mà khi áp dụng phương pháp so sánh có giá thấp hơn giá đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

(5) Các thửa đất so sánh để áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

1.4. Bổ sung Điều 5a quy định chi tiết về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đảm bảo tính minh bạch, tránh yếu tố chủ quan của người định giá khi áp dụng phương pháp so sánh. Đồng thời, bổ sung quy định trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, thông tin về giá đất thị trường, giá đất do Nhà nước quy định, quyết định tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức, khung tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phục vụ cho công tác xác định giá đất trên địa bàn tỉnh hoặc đối với từng dự án. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể thì tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất, tổ công tác liên ngành được giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể (sau đây gọi là đơn vị xác định giá đất) xây dựng, đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp

có thẩm quyền quyết định.

1.5. Bổ sung Điều 5b theo hướng quy định cụ thể về nguồn thông tin, điều kiện của thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; quy định rõ thứ tự ưu tiên đối với các thông tin thu thập để áp dụng các phương pháp định giá đất. Quy định trách nhiệm của đơn vị xác định giá đất trong việc thu thập thông tin; đồng thời, quy định trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc cung cấp thông tin. Các quy định nhằm đảm bảo nguồn thông tin đầu vào phục vụ xác định giá đất đảm bảo tính pháp lý và phản ánh thị trường theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Trong quá trình lấy ý kiến góp ý, nhiều địa phương còn có quan điểm khác nhau về quy định phải ký hay không bắt buộc phải ký xác nhận đối với nguồn thông tin thu thập qua phỏng vấn trực tiếp. Tại Tờ trình số 66/TTr-BTNMT, Tờ trình số 79/TTr-BTNMT, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo 02 phương án của điểm đ khoản 1 Điều 5b như sau:

Phương án 1: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp có ký xác nhận hoặc không ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng không ký xác nhận thì thông tin về giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường phải được xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cán bộ địa chính cấp xã (có 14/22 địa phương và 01 Bộ lựa chọn);

Việc quy định như phương án 1 có ưu điểm đảm bảo nguồn thông tin đầu vào sát với giá giao dịch trên thị trường hơn. Việc quy định thông tin về giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường phải được xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cán bộ địa chính cấp xã đối với trường hợp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng không ký xác nhận nhằm tăng tính pháp lý cho nguồn thông tin, tránh sự tùy nghi về số liệu, loại trừ được khả năng làm giả số liệu của tổ chức tư vấn xác định giá đất.

Phương án này có hạn chế là có thể xảy ra trường hợp khi Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cán bộ địa chính cấp xã xác nhận thì người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng cung cấp đúng thông tin trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cán bộ địa chính cấp xã chỉ xác nhận thông tin giá thị trường đúng trong hợp đồng chuyển nhượng để tránh trách nhiệm.

Phương án 2: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn trực tiếp có ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng (có 06/22 địa phương lựa chọn).

Quy định như phương án 2 có ưu điểm giúp kiểm soát nguồn gốc của thông tin thu thập làm đầu vào để xác định giá đất cụ thể, hạn chế tình trạng đơn

vị khảo sát làm giả số liệu điều tra gây sai khác trong kết quả định giá đất, giảm thiểu rủi ro cho người thẩm định giá đất, quyết định giá đất.

Hạn chế của phương án này là thực tế còn tồn tại tình trạng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lưu tại các cơ quan có thẩm quyền có giá trị không đúng với giao dịch thực tế để giảm thuế, chi phí liên quan, do đó việc yêu cầu người được phỏng vấn cung cấp thông tin cá nhân và xác nhận trong phiếu điều tra, khảo sát gây khó khăn trong lấy thông tin chính xác về giao dịch trên thị trường vì người được phỏng vấn có xu hướng lo ngại việc cung cấp thông tin thực tế sẽ không đúng với thông tin đã được xác lập trên hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến hệ lụy về mặt pháp lý.

Trên cơ sở ý kiến của các chuyên gia, tổ chức, các Bộ ngành, địa phương và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà, Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định theo phương án 1 nhưng chỉnh sửa theo hướng bỏ nội dung yêu cầu phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cán bộ địa chính để đảm bảo tính khả thi và nguồn thông tin đầu vào sát với giá giao dịch thực tế trên thị trường (tại khoản 5 Điều 5b dự thảo Nghị định đã quy định đơn vị xác định giá đất phải trung thực, khách quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin điều tra).

1.6. Bổ sung các điều 5c, 5d, 5đ, 5e quy định chi tiết về trình tự, nội dung xác định giá đất đối với 04 phương pháp định giá đất: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Cụ thể:

a) Phương pháp so sánh: Quy định rõ nội dung khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh; hướng dẫn cụ thể việc chiết trừ giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của các thửa đất so sánh đối với trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất; cách xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá thông qua điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh; bổ sung quy định đối với trường hợp định giá các thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có đủ tối thiểu 03 thửa đất so sánh;

b) Phương pháp thu nhập: Quy định về khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập và chi phí vào việc sử dụng đất của thửa đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp cần định giá; xác định thu nhập ròng bình quân năm và giá trị của thửa đất cần định giá để tính giá đất của thửa đất cần định giá; làm rõ trách nhiệm cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân.

c) Phương pháp thặng dư: Quy định cụ thể cách ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển; cách thức xác định cụ thể của các yếu tố như: ước tính giá chuyển nhượng, giá cho thuê, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê, chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh, lợi nhuận của nhà đầu tư; quy định trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư

xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng.

Để thống nhất các chỉ tiêu tính toán trong phương pháp thẳng dư, dự thảo Nghị định quy định trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan căn cứ tình hình thực tế tại địa phương tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay); trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể thì đơn vị xác định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định. Đồng thời, quy định trách nhiệm của Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bình quân để thuận lợi trong tổ chức thực hiện xác định giá đất.

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

- Quy định việc xây dựng hệ số điều chỉnh hàng năm làm căn cứ xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê để áp dụng đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 4 Điều 5 dự thảo Nghị định thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước). Quy định này để bảo đảm tính thống nhất, kế thừa quy định của pháp luật hiện hành.

- Quy định trình tự, thủ tục xác định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cho từng dự án hoặc khu vực để áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 5 dự thảo Nghị định.

1.7. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 quy định theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Quy định cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ

thể đã được quy định tại Nghị định này; không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về quyết định giao đất, cho thuê đất, ..., quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, dự toán đầu tư xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch và pháp luật khác có liên quan.

Đối với nội dung quy định sử dụng giá đất cụ thể theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5e để đối chiếu với kết quả xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và điểm đ khoản 4 Điều 5; giá chuyển nhượng, giá cho thuê xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5đ; Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo 02 phương án tại khoản 3 Điều 15 như sau:

Phương án 1: Không quy định phải đối chiếu kết quả định giá đất

Lý do không quy định phải đối chiếu kết quả định giá đất vì phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định trên cơ sở bảng giá đất, trong khi đó bảng giá đất quy định đối với những khu đất, thửa đất đã được đầu tư kết cấu hạ tầng, đồng thời nhiều khu đất, thửa đất cần định giá chưa có giá đất trong bảng giá đất. Mặt khác, việc định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm bản chất là điều chỉnh mức giá của thửa đất, khu đất trong bảng giá đất, không xét đến đặc điểm cụ thể của thửa đất như diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; còn định giá đất theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư thực hiện theo từng thửa đất và xem xét đến các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất tại thời điểm định giá đất. Do vậy, việc đối chiếu kết quả định giá đất theo các phương pháp so sánh, thu nhập, giá chuyển nhượng, giá cho thuê khi định giá theo phương pháp thặng dư với kết quả định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để lựa chọn, quyết định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh nếu có kết quả cao hơn là không phù hợp, sẽ phát sinh những vướng mắc trong thực tế thực hiện.

Phương án 2: Quy định phải đối chiếu kết quả định giá đất

Tại Tờ trình số 79/TTr-BTNMT, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo như sau:

3. Khi xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và điểm đ khoản 4 Điều 5 Nghị định này phải đồng thời xác định giá đất cụ thể theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5e Nghị định này. Việc lựa chọn kết quả định giá đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp giá đất được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và điểm đ khoản 4 Điều 5 Nghị định này thấp hơn giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5e Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định bằng giá đất được tính theo hệ số điều

chính giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5e Nghị định này.

b) Trường hợp xác định giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này mà giá chuyển nhượng, giá cho thuê xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5đ Nghị định này thấp hơn giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5e Nghị định này thì sử dụng giá đất được tính theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5e Nghị định này.

Việc quy định như phương án này có ưu điểm là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thu ngân sách nhà nước luôn đạt mức thu cao nhất. Tuy nhiên, việc so sánh này có hạn chế là chưa phù hợp như đã phân tích trong phương án 1 nêu trên.

Trên cơ sở ý kiến của các chuyên gia, tổ chức, các Bộ, địa phương và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định theo phương án 1.

1.8. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 về trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể theo hướng quy định rõ ràng đồng thời phù hợp với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể và trường hợp ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

1.9. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 theo hướng bỏ quy định lập kế hoạch định giá đất cụ thể. Quy định cụ thể về hồ sơ định giá đất cụ thể; đồng thời quy định đối với trường hợp không lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để khắc phục được tồn tại, hạn chế hiện nay trong việc lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

1.10. Bổ sung Điều 17a quy định về điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất.

1.11. Bổ sung Điều 17b quy định chi tiết về Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gồm thành phần, trình tự hoạt động và nội dung thẩm định phương án giá đất để đảm bảo tính khách quan, minh bạch.

1.12. Bổ sung Điều 17c quy định về hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất và trách nhiệm lưu trữ kết quả xác định giá đất của cơ quan tài nguyên và môi trường.

1.13. Bãi bỏ Điều 18 do đã lồng ghép các nội dung hiện hành của Điều 18 tại Điều 5 và Điều 5đ của Nghị định.

1.14. Sửa đổi bổ sung khoản 2 Điều 20 về điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất của cá nhân trong tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

1.15. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 21 phù hợp với thẩm quyền, trách nhiệm được quy định tại Nghị định này.

2. Bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP

ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

2.1. Bổ sung cụm từ "hoặc nhiều thửa đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất" sau cụm từ "đối với từng thửa đất" tại điểm c khoản 3 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP.

2.2. Bổ sung từ “văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa” trong điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều Điều 68a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) vì theo quy định tại Điều 5a Nghị định số 35/2015/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 62/2019/NĐ-CP) việc nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa theo quy định của pháp luật về trồng trọt được thực hiện sau khi người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Như vậy, ở bước xin chấp thuận chủ trương chuyển mục đích đất trồng lúa chưa có văn bản này.

3. Quy định chuyển tiếp

3.1. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất phương án giá đất thì tiếp tục trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

3.2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (trong khoản này gọi là quyết định) theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì việc định giá đất áp dụng theo quy định của Nghị định này và thực hiện như sau:

a) Về xử lý đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014:

Nội dung này đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại các Tờ trình số 61/TTr-BTNMT, Tờ trình số 66/TTr-BTNMT, Tờ trình số 79/TTr-BTNMT, trong đó có các phương án:

Phương án 1: Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực địa. Người sử dụng đất quy định tại điểm này ngoài việc phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được xác định, đồng thời phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12

tháng trung bình các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày bàn giao đất trên thực địa đến ngày có quyết định giá đất cụ thể hoặc ngày có thông báo nộp tiền của cơ quan thuế đối với trường hợp không phải ban hành quyết định giá đất cụ thể.

Phương án 2: Không quy định nội dung này tại dự thảo Nghị định.

Trên cơ sở ý kiến của các chuyên gia, tổ chức, các Bộ, địa phương và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ theo phương án 1 do người sử dụng đất đã được giao đất, nhận bàn giao đất trên thực địa nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên cần thiết phải thu thêm một khoản tiền để bù đắp trượt giá trong khoảng thời gian chưa thu ngân sách nhà nước đối với khoản tiền này. Việc thu thêm khoản tiền chỉ tính bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12 tháng là đảm bảo hài hòa giữa nhà nước, doanh nghiệp.

b) Về xử lý đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai từ ngày 01 tháng 7 năm 2014:

Nội dung này đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại các Tờ trình số 61/TTr-BTNMT, Tờ trình số 66/TTr-BTNMT, Tờ trình số 79/TTr-BTNMT, trong đó có các phương án:

Phương án 1: Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp sau 12 tháng kể từ ngày có quyết định mà chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể thì người sử dụng đất quy định tại điểm này ngoài việc phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được xác định, đồng thời phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12 tháng trung bình các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày ban hành quyết định đến ngày có quyết định giá đất cụ thể hoặc ngày có thông báo nộp tiền của cơ quan thuế đối với trường hợp không phải ban hành quyết định giá đất cụ thể.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định.

Phương án 2: Không quy định nội dung này tại dự thảo Nghị định.

Trên cơ sở ý kiến của các chuyên gia, tổ chức, các Bộ, địa phương và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ theo phương án 1 do người sử dụng đất đã được giao đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên cần thiết

phải thu thêm một khoản tiền để bù đắp trượt giá trong khoảng thời gian chưa thu ngân sách nhà nước đối với khoản tiền này. Việc thu thêm khoản tiền chỉ tính bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12 tháng là đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước với doanh nghiệp.

c) Về thời hạn phải hoàn thành việc quyết định giá đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường đưa ra 02 phương án:

Phương án 1: Các trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể trước ngày Luật Đất đai năm 2013 hết hiệu lực thi hành. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc ban hành quyết định giá đất cụ thể theo thời hạn quy định tại điểm này.

Phương án 2: Không quy định điểm này.

Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ theo phương án 1 nhằm đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật, bảo đảm tiến độ quyết định giá đất cụ thể để thu ngân sách nhà nước và tiến độ đưa đất vào sử dụng; tránh trường hợp lợi dụng chính sách để kéo dài việc quyết định giá đất cụ thể làm thất thu ngân sách nhà nước.

d) Quy định trách nhiệm cơ quan thuế trong việc xác định khoản tiền phải nộp bổ sung quy định tại các điểm a và b khoản này.

4. Về Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định

Để bảo đảm hướng dẫn đầy đủ, chi tiết cách thực hiện các nội dung trong dự thảo Nghị định; trên cơ sở ý kiến của các chuyên gia, tổ chức, các Bộ, địa phương và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà, dự thảo Nghị định đã bổ sung Phụ lục về các mẫu Phiếu thu thập thông tin về thửa đất, mẫu Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, mẫu Chứng thư định giá đất và các ví dụ minh họa các phương pháp định giá đất.

VI. Ý KIẾN CỦA CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN VÀ Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP

1. Ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức, cá nhân có liên quan

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5080/BTNMT-QHPTTND và Công văn số 5081/BTNMT-QHPTTND gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và một số bộ, ngành có liên quan về việc góp ý kiến đối với dự thảo Nghị định. Đồng thời, tổ chức 03 hội nghị lấy ý kiến góp ý trực tiếp các cơ quan chuyên môn của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, bộ, ngành và một số tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo Nghị định và có Công văn số 5644/BTNMT-QHPTTND gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề nghị góp ý kiến (lần 2) đối với dự thảo Nghị định.

Thực hiện kết luận của Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà tại Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu ý kiến đối với dự thảo Nghị định; đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài nguyên và Môi trường; tổ chức cuộc họp lấy ý kiến một số Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, tổ chức, chuyên gia vào ngày 17 tháng 8 năm 2023; tiếp tục gửi các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị góp ý kiến đối với dự thảo Nghị định (lần 3). Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp và tiếp thu, giải trình các ý kiến chi tiết tại Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, tổ chức có liên quan kèm theo Tờ trình số 66/TTr-BTNMT.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Công văn số 6961/VPCP-NN ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và số 10/2023/NĐ-CP và Kết luận của Phó Thủ tướng tại cuộc họp ngày 12 tháng 9 năm 2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị định và đã có Tờ trình số 79/TTr-BTNMT.

Thực hiện ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc tiếp thu ý kiến góp ý của các chuyên gia, tổ chức, các Bộ, ngành và địa phương và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng tại Công văn số 7979/VPCP-NN ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc hoàn thiện hồ sơ trình Nghị định; Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

2. Ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5643/BTNMT-QHPTTND gửi hồ sơ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đến Bộ Tư pháp thẩm định.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, Bộ Tư pháp đã có Công văn số 134/BTP-PLDSKT thẩm định đối với hồ sơ dự thảo. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định.

Về những ý kiến cụ thể, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tiếp thu, giải trình tại Bảng tiếp thu, giải trình kèm theo.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Bộ Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo và xin ý kiến Chính phủ các nội dung sau:

1. Về việc quy định phải ký hay không bắt buộc phải ký xác nhận đối với nguồn thông tin thu thập qua phỏng vấn trực tiếp trình bày tại mục 1.5 phần V của Tờ trình này.

2. Về quy định sử dụng giá đất cụ thể theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5e để đối chiếu với kết quả xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và điểm đ khoản 4 Điều 5; giá chuyển nhượng, giá cho thuê xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5đ trình bày tại mục 1.7 phần V của Tờ trình này.

3. Về việc quy định người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12 tháng đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... theo đúng quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được trình bày tại điểm a mục 3.2 phần V của Tờ trình này.

4. Về việc quy định người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi của kỳ hạn 12 tháng đối với trường hợp đã có giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... theo đúng quy định của pháp luật đất đai từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được trình bày tại điểm b mục 3.2 phần V của Tờ trình này.

5. Về việc quy định thời hạn phải ban hành quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được trình bày tại điểm c mục 3.2 phần V của Tờ trình này.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Hồ sơ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai bao gồm: (1) Tờ trình Chính phủ; (2) Dự thảo Nghị định; (3) Bảng tiếp thu, giải trình đối với ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, chuyên gia; (4) Bảng tiếp thu, giải trình đối với ý kiến của Bộ Tư pháp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- PTTgCP Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Các vụ: Pháp chế, Đất đai;
- Thanh tra Bộ; Cục ĐKDLTTĐĐ;
- Lưu : VT, VP, QHPTTND (PGĐ).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân