

*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023*

**BÁO CÁO**

**Về giải quyết khó khăn, vướng mắc liên quan đến công tác định giá đất  
(phục vụ cuộc họp ngày 30/10/2023 do Phó Thủ tướng Chính phủ  
Trần Hồng Hà chủ trì)**

Về giải quyết khó khăn, vướng mắc liên quan đến công tác định giá đất, thực hiện Nghị quyết Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 4 năm 2023 số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2023 và các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà; 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 và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, đã trình Chính phủ tại các Tờ trình số 61/TTr-BTNMT, Tờ trình số 66/TTr-BTNMT, Tờ trình số 79/TTr-BTNMT, Tờ trình số 82/TTr-BTNMT và Tờ trình số 84/TTr-BTNMT. Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo nội dung chính của dự thảo Nghị định như sau:

**1. Bố cục 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.
- Điều 2. Bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP.
- Điều 3. Quy định chuyên tiếp.
- Điều 4. Điều khoản thi hành.
- Điều 5. Trách nhiệm thực hiện.

**2. Nội dung dự thảo Nghị định**

**2.1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP**

**2.1.1. Về phương pháp định giá đất**

Rà soát, hoàn thiện khái niệm, trình tự, nội dung xác định giá đất của các phương pháp định giá đất; làm rõ điều kiện áp dụng từng phương pháp định giá đất: so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất. Cụ thể:

- Đối với phương pháp so sánh: Lòng ghép phương pháp chiết trừ vào 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 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;

- Đối với phương pháp thu nhập: sửa đổi cách xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân; quy định cụ thể về khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập và chi phí 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;

- Đối với phương pháp thặng dư: Quy định cụ thể cách xác định các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển để áp dụng thống nhất các chỉ tiêu tính toán;

- Đối với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Giữ nguyên như quy định hiện hành; chỉ mở rộng phạm vi áp dụng đối với một số trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

### *2.1.2. Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất*

Bổ sung 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, quy định 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 đơn vị xác định giá đất xây dựng, đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

### *2.1.3. Về thông tin và nguồn thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất*

Bổ sung quy định cụ thể về các nguồn thông tin và thứ tự ưu tiên của 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.

### *2.1.4. Về việc quyết định giá đất cụ thể*

- Bổ sung trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể để phù hợp với 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;

- Bổ quy định lập kế hoạch định giá đất cụ thể;

- 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 thực hiện việc 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;

- Bổ sung 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; quy định về hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất.

### *2.1.5. Về Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể*

Bổ sung 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.

#### *2.1.6. Về điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất*

Sửa đổi bổ sung 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.

### **2.2. Quy định xử lý chuyển tiếp**

2.2.1. 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.

2.2.2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,... 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:

- Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Người sử dụng đất 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 nắm giữ cổ phần chi phối trên địa bàn tỉnh tại thời điểm định giá;

- Đối với trường hợp đã có quyết định theo quy định của pháp luật đất đai từ ngày 01 tháng 7 năm 2014: 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 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 nắm giữ cổ phần chi phối trên địa bàn tỉnh tại thời điểm định giá.

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.

### **2.3. Về Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định**

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 để bảo đảm hướng dẫn đầy đủ, chi tiết cách thực hiện.

Với các sửa đổi, bổ sung về nội dung, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể, về tổ chức thực hiện định giá đất, xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp chậm trễ trong việc định giá đất như trong dự thảo Nghị định sẽ giải quyết được các vướng mắc trong công tác định giá đất, khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế, xã hội.

Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo Phó Thủ tướng Chính phủ về nội dung dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP./.

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**