|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  Số: /TTr-BTNMT | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2024* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Nghị định quy định về giá đất**

*(Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp)*

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Chương trình công tác năm 2024 của Chính phủ, Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05 tháng 3 năm 2024 về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo Nghị định quy định về giá đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định về giá đất với những nội dung chủ yếu sau đây:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

**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 Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 11 năm 2013.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Tổ chức thi hành Luật Đất đai, các bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính và Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã tham mưu xây dựng và trình Chính phủ ban hành 25 Nghị định (trong đó có 16 nghị định ban hành mới, 07 nghị định sửa đổi, bổ sung và 02 nghị định ban hành thay thế); các Bộ, ngành đã ban hành 59 thông tư, thông tư liên tịch, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì ban hành 46 thông tư. Việc ban hành kịp thời, đồng bộ và khá đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc quản lý, khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu trình Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất. Qua quá trình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài nguyên và Môi trường luôn lắng nghe ý kiến phản hồi từ phía địa phương, người dân và doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, Bộ đã tham mưu để Chính phủ ban hành các Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017, Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 và Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. Các Nghị định nêu trên đã góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai trong thời gian qua.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đất đai với 16 chương 260 điều (Luật Đất đai năm 2024). Ngày 05 tháng 3 năm 2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg phân công các Bộ, ngành chuẩn bị nội dung quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chuẩn bị 06 Nghị định để quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Từ những lý do nêu trên, việc ban hành Nghị định quy định về giá đất để quy định chi tiết 05[[1]](#footnote-1) nội dung được giao trong Luật là cần thiết, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

**II. QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

- Quy định chi tiết đầy đủ các điều, khoản mà Luật đã giao cho Chính phủ quy định chi tiết về nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; bảng giá đất; giá đất cụ thể; điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất của định giá viên, thẩm định viên về giá.

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan; bảo đảm kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn.

- Cắt giảm thủ tục hành chính về cấp chứng chỉ định giá đất nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân tham gia hoạt động tư vấn xác định giá đất.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong công tác quản lý về giá đất. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện các hoạt động sau đây:

- Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập gồm đại diện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương để xây dựng dự thảo Nghị định (Quyết định số 330/QĐ-BTNMT ngày 02 tháng 02 năm 2024).

- Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 931/BTNMT-ĐĐ[[2]](#footnote-2) ngày 07 tháng 02 năm 2024 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề nghị góp ý các dự thảo nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai.

- Đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân (Công văn số 932/BTNMT-ĐĐ ngày 07 tháng 02 năm 2024). Đồng thời, đã tổ chức 04 cuộc Hội thảo tại các vùng để lấy ý kiến các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thiện dự thảo.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đã tổ chức rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoàn thiện dự thảo Nghị định bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; đánh giá tác động chính sách, đánh giá thủ tục hành chính theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Bố cục của dự thảo Nghị định**

Dự thảo Nghị định quy định về giá đất gồm có 06 Chương, 55 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung, gồm 03 Điều, từ Điều 1 đến Điều 3.

- Chương II: Phương pháp định giá đất gồm 07 Điều, từ Điều 4 đến Điều 10.

- Chương III: Bảng giá đất, gồm 04 Mục và 25 Điều, từ Điều 11 đến Điều 35.

- Chương IV: Định giá đất cụ thể, gồm 12 Điều, từ Điều 36 đến Điều 47.

- Chương V: Tư vấn xác định giá đất, gồm 04 Điều, từ Điều 48 đến Điều 51.

- Chương VI: Điều khoản thi hành, gồm 04 Điều, từ Điều 52 đến Điều 55.

**2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định**

***2.1. Phạm vi điều chỉnh***

Nghị định này quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai 31/2024/QH15, bao gồm các nội dung về phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất.

***2.2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định***

2.2.1. Chương I. Quy định chung

Chương này quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và giải thích các từ ngữ “chuyển nhượng trên thị trường”, “thửa đất so sánh”, “khu đất cần định giá”, “tổ chức thực hiện định giá đất” để làm rõ nội dung phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và làm rõ đối tượng thực hiện định giá quy định tại điểm a, b khoản 5 và khoản 9 Điều 158 Luật Đất đai.

2.2.2. Chương II. Phương pháp định giá đất[[3]](#footnote-3)

Chương này quy định về việc lựa chọn phương pháp định giá đất; trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất; quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và trách nhiệm trong việc thu thập thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất. Cụ thể:

a) Về lựa chọn phương pháp định giá đất: quy định các căn cứ để tổ chức thực hiện định giá đất phân tích, lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp và đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp quyết định. Quy định việc áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

b) Về trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh:

- Quy định nội dung khảo sát thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá gồm: (1) mục đích sử dụng đất; (2) các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất định giá.

- Quy định nội dung khảo sát thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh gồm: (1) giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá của thửa đất so sánh là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và được thu thập từ các nguồn theo thứ tự ưu tiên; (2) các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Quy định việc lựa chọn các thửa đất so sánh khi áp dụng phương pháp so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên: (1) Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất gần nhất với thời điểm định giá; (2) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; (3) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

- Quy định cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh (nếu có), xác định giá của thửa đất so sánh sau khi trừ đi giá trị của tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh; quy định việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh và cách xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh.

- Quy định cách xác định giá của thửa đất cần định giá, quy định mức chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định so với mức giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh.

- Quy định cách xác định giá đất đối với trường hợp định giá thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có đủ tối thiểu 03 thửa đất so sánh nhằm giải quyết những vướng mắc trong quá trình định giá mà không thu thập đủ số lượng thửa đất so sánh để định giá.

c) Về trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập

- Quy định việc khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập, chi phí của thửa đất cần định giá theo từng loại đất nông nghiệp, phi nông nghiệp, trong đó làm rõ nội dung thông tin cần thu thập, thời gian thu thập và nguồn thu thập thông tin.

- Quy định cách xác định thu nhập ròng bình quân năm, cách xác định giá trị và giá đất của thửa đất cần định giá.

- Quy định cách xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và trách nhiệm cung cấp thông tin lãi suất là của 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) để tạo điều kiện thuận lợi và đẩy nhanh tiến độ trong công tác xác định giá đất.

d) Về trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

- Quy định việc khảo sát, thu thập các thông tin khi áp dụng phương pháp thặng dư; cách ước tính tổng doanh thu và tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất, trong đó: quy định thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê là thông tin về giá đất thu thập theo quy định tại điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai, thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng. Quy định Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể đối với các yếu tố khác hình thành doanh thu căn cứ tình hình thực tế tại địa phương.

- Quy định cách ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất, trong đó:

+ Lợi nhuận của nhà đầu tư đưa ra 02 phương án:

*“Phương án 1:*

*c) Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này;*

*Phương án 2:*

*c) Lợi nhuận của nhà đầu tư được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này.*

*d) Chi phí lãi vay được tính bằng tỷ lệ vay trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này và doanh thu ước tính thu được tương ứng với tiến độ xây dựng hàng năm theo lãi suất cho vay trung hạn tương ứng với thời gian xây dựng bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước.”*

+ Quy định một trong những căn cứ để ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng theo thứ tự ưu tiên là dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập để phù hợp với quy định tại pháp luật về xây dựng; đồng thời quy định cơ quan tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện.

+ Bổ sung quy định đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thì ngoài việc thực hiện theo quy định tại Nghị định này thì việc xử lý chi phí lần biển phải thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Quy định cách 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; quy định việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất; quy định cách xác định lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 3 năm) bình quân và trách nhiệm cung cấp thông tin lãi suất là của 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 để tạo điều kiện thuận lợi và đẩy nhanh tiến độ trong công tác xác định giá đất.

- Quy định cách xác định diện tích để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì diện tích để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính thì diện tích được xác định là diện tích của toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt còn hiệu lực đến thời điểm định giá đất.

đ) Về trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Quy định việc khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất cho từng vị trí đất, khu vực; quy định xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó; quy định cách xác định hệ số điều chỉnh giá đất và xác định giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực.

e) Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng loại đất nông nghiệp, phi nông nghiệp. Trên cơ sở đó, căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa thửa đất định giá và thửa đất so sánh.

g) Về trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

Quy định trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan thống kê, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn là phải cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất. Tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm lưu trữ, quản lý và sử dụng thông tin, dữ liệu thu thập được theo quy định của pháp luật.

2.2.3. Chương III. Bảng giá đất[[4]](#footnote-4)

Trong Chương này quy định những quy định chung trong việc xây dựng bảng giá đất, quy định bảng giá đất theo vị trí đất và bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn; quy định về thẩm định bảng giá đất; cụ thể như sau:

a) Về những quy định chung trong việc xây dựng bảng giá đất

- Quy định căn cứ xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Quy định nội dung xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để làm rõ các bảng giá đất mà Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phải ban hành và cách quy định giá đất trong bảng giá đất của một số loại đất; trong đó đã quy định cách quy định giá đất đối với đất sử dụng kết hợp đa mục đích quy định tại Điều 218 Luật Đất đai thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá của loại đất sử dụng vào mục đích chính đã quy định trong bảng giá đất và tính thêm tối thiểu bằng 30% giá của loại đất sử dụng mục đích kết hợp.

- Quy định việc chuẩn bị xây dựng bảng giá đất lần đầu và trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí và khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn; trong đó làm rõ đối tượng, nội dung và thời gian. Quy định thành phần hồ sơ lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất, hồ sơ trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất và hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất.

- Quy định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trong đó làm rõ nội dung bảng giá đất được quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung (giữ nguyên giá đất tại khu vực, vị trí, của thửa đất chuẩn mà không có biến động trên thị trường; điều chỉnh, sửa đổi giá đất tại khu vực, vị trí, của thửa đất chuẩn có biến động trên thị trường; bổ sung giá đất chưa được quy định trong bảng giá đất năm trước tại từng khu vực, vị trí, thửa đất chuẩn) và trình tự thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm (thực hiện theo quy định việc chuẩn bị xây dựng bảng giá đất lần đầu và trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026).

- Quy định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm áp dụng gồm các trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm áp dụng, nội dung điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm và trình tự, thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm thực hiện theo trình tự, thủ tục và hồ sơ xây dựng bảng giá đất lần đầu mà không phụ thuộc vào thời gian thực hiện quy định trong trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

b) Về quy định bảng giá đất theo vị trí đất

Quy định cách xác định khu vực, vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất; điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin từ cấp tại xã đến cấp huyện và cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; xây dựng dự thảo bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất; dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

c) Về quy định bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn

Quy định về điều kiện khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn; điều tra, khảo sát, thu thập và tổng hợp thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh; xây dựng dự thảo bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

d) Về thẩm định bảng giá đất

Quy định về việc thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; trách nhiệm, quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất và các thành viên của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; trách nhiệm và quyền hạn của cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

2.2.4. Chương IV. Định giá đất cụ thể[[5]](#footnote-5)

Quy định về căn cứ, nội dung định giá đất cụ thể; trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, trong đó tách riêng trình tự xác định giá đất cụ thể theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai; chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể; lựa chọn tổ chức tư vấn định giá đất cụ thể; thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất; thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; trình tự hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; nội dung thẩm định giá đất cụ thể; trách nhiệm, quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, các thành viên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; việc hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất.

2.2.5. Chương V. Tư vấn xác định giá đất[[6]](#footnote-6)

Quy định về nguyên tắc hoạt động tư vấn xác định giá đất, điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất, đăng ký hành nghề tư vấn xác định giá đất, yêu cầu và điều kiện của các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức về định giá đất.

2.2.6. Chương VI. Điều khoản thi hành

- Quy định trách nhiệm của các Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, người có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể; kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định bảng giá đất; định giá đất cụ thể; theo dõi, cập nhật giá đất, xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất được bố trí từ ngân sách nhà nước.

- Quy định hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024 và điều khoản chuyển tiếp trong đó có quy định xử lý đối với trường hợp điều chỉnh bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm áp dụng cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

**V. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LỒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

1. Dự thảo Nghị định không có nội dung liên quan đến các điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Nội dung này được báo cáo cụ thể trong đánh giá tác động thủ tục hành chính của dự thảo Nghị định kèm theo Tờ trình này.

3. Dự thảo Nghị định được xây dựng trên quan điểm tiếp cận bình đẳng, không có sự phân biệt về giới trong việc quản lý, sử dụng đất đai.

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA**

**1. Dự kiến nguồn lực**

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực quản lý đất đai đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước, giảm bớt gánh nặng cho nền kinh tế, góp phần đảm bảo và nâng cao đời sống Nhà nước, doanh nghiệp và nhân dân. Việc ban hành Nghị định không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự cồng kềnh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

**2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định**

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị định bao gồm:

- Tuyên truyền, phổ biến: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện: Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị định, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

Trên đây là nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định quy định về giá đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*(Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình bao gồm: (1) Dự thảo Nghị định quy định về giá đất; (2) Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định quy định về giá đất; (3) Báo cáo đánh giá tác động chính sách của Nghị định quy định về giá đất; (4) Báo cáo rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc xây dựng dự thảo Nghị định quy định về giá đất[[7]](#footnote-7)).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***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); - Văn phòng Chính phủ;  - Bộ Tư pháp;  - Vụ Pháp chế;  - Lưu : VT, VP, QHPTTNĐ (PGĐ). | **KT. BỘ TRƯỞNG**  **THỨ TRƯỞNG**  **Lê Minh Ngân** |

1. Khoản 10 Điều 158, khoản 4 Điều 159, khoản 5 Điều 160, điểm b khoản 3 Điều 162, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 [↑](#footnote-ref-1)
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến góp ý của 11/23 Bộ, ngành; 32/63 địa phương; 04 tổ chức. [↑](#footnote-ref-2)
3. Hướng dẫn nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 10 Điều 158, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai [↑](#footnote-ref-3)
4. Hướng dẫn nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 4 Điều 159 [↑](#footnote-ref-4)
5. Hướng dẫn nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 5 Điều 160 [↑](#footnote-ref-5)
6. Hướng dẫn nội dung được giao quy định chi tiết: điểm b khoản 3 Điều 160 [↑](#footnote-ref-6)
7. Nghị định không có các quy định liên quan đến vấn đề bình đẳng giới, do đó không thực hiện Báo cáo về lồng ghép vấn đề bình đẳng giới. Nghị định không quy định thủ tục hành chính, do đó không thực hiện Báo cáo tác động thủ tục hành chính trong dự thảo Nghị định. [↑](#footnote-ref-7)