BẢNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI 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

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Tên Nghị định: Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất	Đề nghị rà soát tên dự thảo Nghị định theo quy định của Luật ban hành (tỉnh Lạng Sơn) - Đề nghị "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" (Lai Châu, Gia Lai, Hà Giang)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu sửa đổi tên Nghị định thành 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
Điều 1. 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 1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:	Đề nghị bổ sung tên Điều 3 thành "***Điều 3. Giải thích từ ngữ***"; (Lai Châu)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung.
"1. Thu nhập ròng là thu nhập được xác định bằng cách lấy tổng thu nhập trừ đi tổng chi phí để tạo ra thu nhập đó trong cùng một khoảng thời gian.	Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung khoản 1 Điều 1 thành "*1. Thu nhập ròng là thu nhập được xác định bằng cách lấy tổng thu nhập trừ đi tổng chi phí để tạo ra thu nhập đó trong cùng một khoảng thời gian gần nhất.*" (Lai Châu)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định cụ thể về thời gian để xác định thu nhập ròng đã được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 5b dự thảo Nghị định.
2. Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất có cùng mục	- Đề nghị bỏ giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất do đây là giá các biệt, không mang tính phổ biến trên thị trường. (Bà Rịa – Vũng Tàu) - Việc quy định giá đất phổ biến là mức giá	Cơ quan soạn thảo xin phép tiếp thu, sửa đổi như sau: 2. Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện nhiều nhất qua thống kê trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.	xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch chuyển nhượng trên thị trường là rất khó xác định vì thực tế hiện nay các giao dịch cơ bản chưa thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản, đồng thời các hợp đồng chuyển nhượng cơ bản ghi giá thỏa thuận hoặc giá quy định tại Bảng giá đất. (Bắc Giang)	thời gian nhất định
3. Khu đất cần định giá là tập hợp các thửa đất cần định giá trong cùng một dự án có sử dụng đất."		
2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau: "**Điều 4. Phương pháp định giá đất**	- Thống nhất cao việc bỏ phương pháp thặng dư (Phú Yên) - Đề nghị không nên bỏ phương pháp thặng dư (Hải Dương) - Đề nghị nghiên cứu quy định rõ việc áp dụng phương pháp định giá đất cho từng loại đất, từng mục đích sử dụng, mỗi loại đất, mỗi mục đích sử dụng chỉ áp dụng duy nhất một phương pháp (Bắc Giang)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc áp dụng phương pháp định giá đất đã được quy định cụ thể tại điều 5 dự thảo Nghị định.
1. Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất của thửa đất cần định giá.		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
2. Phương pháp thu nhập được tính bằng thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của năm trước thời điểm định giá.	Đề xuất điều chỉnh như sau: *"Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá."* (Đồng Nai)	Cơ quan soạn thảo sửa đổi như sau: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh trong thời gian 12 tháng kể từ thời điểm định giá trở về trước.
3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành thông qua việc phân tích, so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường."	- Đề nghị sửa thành *"Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường có cùng mục đích sử dụng đất của từng khu vực, loại đường, vị trí tương ứng với loại đất trong bảng giá đất chia cho giá đất trong bảng giá đất"* (Quảng Ngãi" Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành *"3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnhgiá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành thông qua việc phân tích, so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường của 03 lô đất có vị trí tương*	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định cụ thể trình tự, nội dung xác định hệ số điều chỉnh giá đất như thế nào quy định tại Điều 5đ dự thảo Nghị định.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	tự đã đấu giá hoặc chuyển nhượng; trường hợp không có giao dịch thì xác định giá đất cụ thể" (Lai Châu)	
3. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau: **"Điều 5. Áp dụng phương pháp định giá đất**	- Đề nghị nghiên cứu việc áp dụng 03 phương pháp định giá đất do một số thửa đất, khu đất phi nông nghiệp thu thập được không đủ điều kiện phương pháp so sánh và không áp dụng được phương pháp thu nhập hoặc các thửa đất phi nông nghiệp thu thập được thu nhập ròng do phương pháp thu nhập chỉ áp dụng đối với đất nông nghiệp (Nam Định, Quảng Trị) - Đề nghị quy định đối với trường hợp định giá đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo (Hà Nam) - Đề nghị đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức thì giá đất cụ thể được xác định theo 02 phương pháp so sánh và thu nhập, đối với trường hợp còn ;ại như thuê đất trả tiền hàng năm, giao đất không thu tiền sử dụng đất, các trường hợp miễn tiền thuê đất.... thì xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (Phú Yên) - Đề nghị giữ nguyên như dự thảo (Cà Mau)	- Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phương pháp thu nhập chỉ được sử dụng đối với trường hợp không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh và không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, đã được quy định chi tiết tại Điều 5 dự thảo Nghị định - Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định này đã nằm trong nội dung tại điểm b khoản 3 Điều 5 dự thảo Nghị định.
1. Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá thửa, khu đất phi nông nghiệp,		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
đất nông nghiệp 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 các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này.		
2. Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất, khu đất nông nghiệp trừ trường hợp quy định tại khoản 1, các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều này.	Định giá theo phương pháp thu nhập cho ra kết quả giá đất rất thấp, ví dụ như đất trồng cây hàng năm năng suất thấp. Do đó, đối với đất nông nghiệp cho áp dụng theo phương pháp so sánh (Đồng Nai, TP Hồ Chí Minh, Bà Rịa – Vũng Tàu) - Đề nghị ưu tiên áp dụng phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp (Phú Yên)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phương pháp thu nhập chỉ được sử dụng đối với trường hợp không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh và không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, đã được quy định chi tiết tại Điều 5 dự thảo Nghị định. Ngoài ra, việc mở rộng phạm vi điều tra, khảo sát đã đảm bảo các trường hợp đất phi nông nghiệp không thể áp dụng phương pháp thu nhập.
3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho 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 mà thửa đất, khu đất có giá trị tính theo	- Đề nghị bổ sung giá trị thửa đất, khu đất được tính theo thời hạn sử dụng đất của thửa	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, dự thảo khoản này theo 02 phương án như sau:

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
giá đất trong bảng giá đất dưới 200 tỷ đồng trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và 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;	đất, khu đất (Nam Định) - Đề nghị làm rõ giá trị thửa đất, khu đất 200 tỷ đồng là tính trên toàn bộ diện tích khu đất hay chỉ diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Bà Rịa – Vũng Tàu) - Đề nghị bổ sung quy định cách tính giá trị khu đất chưa được đầu tư hạ tầng do giá trong bảng giá đã bao gồm hạ tầng (Thái Nguyên) - Đề nghị là 50 tỷ (Bình Định) - Quy định như Dự thảo thì địa phương sẽ có nhiều dự án được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và khi định giá đất đối với các dự án này theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất mà áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành từ 01/01 hàng năm dễ gây thất thoát ngân sách nhà nước. (Bắc Giang, Bình Định, Thái Nguyên)	- Phương án 1: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá có tổng giá trị dưới 200 tỷ đồng tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và 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; - Phương án 2: Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá có 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 200 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới 100 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 150 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp quy định tại các điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai và 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 không đảm bảo yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này."	- Đề nghị làm rõ nội dung "không đảm bảo yêu cầu về thông tin" là không đầy đủ thông tin hay thông tin không phù hợp (Ninh Bình) - Để phù hợp với điểm đ khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị bỏ đoạn "mà không đảm bảo yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này". Đồng thời, đề nghị sửa đổi như sau: "Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định không đảm bảo yêu cầu về thông tin là nội dung bao hàm việc không đầy đủ về thông tin và thông tin không phù hợp theo quy định tại Điều 5b dự thảo Nghị định.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai.". (Bình Định) - Nội dung "không đảm bảo yêu cầu về thông tin" quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 5 và "không đủ thông tin" khoản 5 Điều 1 của dự thảo Nghị định là chưa thống nhất giữa quy định (Sóc Trăng)	
4. Bổ sung Điều 5a như sau: **"Điều 5a. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh** Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, bao gồm:	- Đề nghị bổ sung quy định về tiêu chí để xem xét đánh giá tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (Hà Nam, Đồng Nai, Phú Yên) - Đề nghị bổ sung yếu tố về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bổ sung quy định về khung tối đa (tỷ lệ %) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (Hậu Giang, Bình Định, Cà Mau) - Đề nghị bổ sung yếu tố: "Loại đất, thời hạn sử dụng đất" (Hà Giang) - Đề nghị bổ sung thêm yếu tố thời gian sử dụng đất là một trong các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất. (Bắc Giang) - Chỉ quy định các chỉ tiêu chủ yếu, phổ biến, ảnh hưởng đến giá đất có thể định lượng để áp dụng thực hiện đồng bộ, hạn chế việc yêu cầu đánh giá các chỉ tiêu mang tính chất định tính, quan điểm nhận định của cá nhân thẩm định viên như:truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương...	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung vào Điều 5a như sau: 1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, bao gồm: a) Vị trí, địa điểm của thửa đất: Khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ; cơ sở giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí; b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với mặt đường; c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; d) Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể của thửa đất; đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng, gồm: Mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. e) Hiện trạng môi trường, an ninh. g) Các yếu tố liên quan đến điều kiện canh tác, nuôi trồng đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, độ phì, địa hình, hệ thống giao thông nội đồng. h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	(Thanh Hóa)	i) Thời hạn sử dụng đất. 2. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, 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. 3. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh chưa quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, tỷ lệ điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều này thì tổ chức, đơn vị, tổ công tác liên ngành được giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể xây dựng, đề xuất trong phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thẩm định làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.
1. Vị trí của thửa đất: Khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ; cơ sở giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí.	- Đề nghị bổ sung "bến xe, bến tàu" (Nam Định)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: hiện nay dự thảo đang quy định các yếu tố điển hình và các yếu tố khác được quy định tại khoản 9 Điều 5a dự thảo Nghị định
2. Điều kiện về giao thông: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường.	- Đề nghị bổ sung "số lượng mặt đường của thửa đất" (Nam Định) - Đề nghị bổ sung "vỉa hè" (Lạng Sơn)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với mặt đường.
3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện.		
4. Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể của thửa đất.		
5. Hướng mặt tiền của thửa đất.		
6. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng, gồm: Mật độ xây dựng, chỉ	- Đề nghị bỏ yếu tố này (Nam Định) - Đề nghị bổ sung cụm từ "nếu có"	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định như hiện nay đảm bảo để đối với các thửa đất, khu đất xây dựng

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.		công trình cao tầng, có tầng hầm…
7. Hiện trạng môi trường, an ninh.		
8. Các yếu tố liên quan đến điều kiện canh tác, nuôi trồng đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, hệ thống giao thông nội đồng, khoảng cách đến nơi thu mua, tiêu thụ sản phẩm.	Cân nhắc bỏ yếu tố *"khoảng cách đến nơi thu mua, tiêu thụ sản phẩm"*. (Hà Tĩnh) - Đề nghị bổ sung yếu tố thổ nhưỡng (Nam Định) - Đề nghị bổ sung thêm *"khoảng cách đến đường giao thông: đường thôn, đường xã, đường huyện, đường tỉnh, Quốc lộ"* (Lạng Sơn)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu bỏ yếu tố *"khoảng cách đến nơi thu mua, tiêu thụ sản phẩm"*. Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu như sau: Các yếu tố liên quan đến điều kiện canh tác, nuôi trồng đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, độ phì, địa hình, hệ thống giao thông nội đồng.
9. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương."	- Đề nghị sửa thành "Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế" hoặc bỏ quy định này (Quảng Trị)	- Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán tại địa phương để đảm bảo phù hợp với thực tế của từng địa phương đó.
5. Bổ sung Điều 5b như sau: "**Điều 5b. Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất**		
1. Thông tin về giá đất để áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước được thu thập từ các nguồn sau đây:	- Đề nghị bổ sung thêm nguồn thông tin "c. Giá đất cụ thể đã được phê duyệt trong các Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền." (Ninh Bình) - Đề nghị bổ sung nguồn thông tin thu thập từ kết quả điều tra, khảo sát thực tế trên thị trường (Lạng Sơn, Bắc Giang, TP Hà Nội)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung điểm c và điểm d vào khoản này như sau: c) - Phương án 1: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập qua điều tra, khảo sát thông qua phỏng vấn trực tiếp có xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng;

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	- Đề nghị quy định cụ thể hướng xử lý đối với trường hợp giá đất được ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với giá đất đơn vị tư vấn khảo sát thông qua phiếu điều tra (Đồng Nai) - Đề nghị quy định rõ thời điểm định giá là thời điểm nào (theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất), có phải là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất hay không? (Bắc Giang) - Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành *"b) Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất có thứ tự gần nhất với thời điểm định giá;"* (Lai Châu)	- Phương án 2: Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập qua điều tra, khảo sát thông qua phỏng vấn trực tiếp có xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng; d) Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường được thu thập tại các sàn giao dịch bất động sản có xác nhận và đóng dấu của sàn giao dịch bất động sản. - Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: + Giá đất cụ thể được phê duyệt trong các Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là giá đất cụ thể, đã thông qua việc điều chỉnh trong quá trình áp dụng các phương pháp định giá đất nên không phù hợp làm thông tin đầu vào làm căn cứ xác định giá đất. + Thời điểm định giá là thời điểm thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; + Nội dung này đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 5 dự thảo Nghị định.
a) Giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường tại văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp xã;	- Đề nghị bổ sung cuối câu: *"...trường hợp giá đất mà cơ quan thuế xác định, thông báo cho đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá đất ghi trên hợp đồng quyền sử dụng đất thì sử dụng giá đất mà cơ quan thuế xác định, thông báo cho đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất"* (Thanh Hóa) - Đề nghị sửa thành *"Giá đất đã chuyển*	- Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung điểm này như sau: b) Giá đất đã được cơ quan thuế xác định để thu nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất; - Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định như dự thảo đảm bảo về tính pháp lý, tính công khai, minh bạch của các thông tin thu thập, nâng cao trách nhiệm của các cơ quan cung cấp thông tin. - Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: thông tin từ văn

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	nhượng thành công trên thị trường được ghi trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Thuế, Ủy ban nhân dân cấp xã" (Quảng Trị, Cà Mau) - Đề nghị nghiên cứu để phù hợp với thực tiễn do giá đất chuyển nhượng trên thị trường tại văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế…theo thực tế hầu hết thấp hơn giá thị trường và quy định như dự thảo Nghị định có thể gây thất thoát ngân sách Nhà nước (Quảng Trị, Gia Lai) - Đề nghị sửa thành *"Giá đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường theo các hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp xã"* (Ninh Bình) - Đề nghị bổ sung tại Văn phòng công chứng (Cà Mau)	phòng công chứng chưa thể đảm bảo giao dịch đã thành công do thực tế một số trường hợp hủy tại văn phòng công chứng.
b) Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.	- Đề nghị bổ sung *"Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất"* (Thanh Hóa) - Đề nghị sửa thành *"Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Uỷ ban nhân dân cấp xã và tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền*	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung điểm này và chuyển thành điểm a để ưu tiên thu thập như sau: a) Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã thanh toán xong giá trị quyền sử dụng đất được lưu trữ tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tại cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng, cá nhân có quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	sử dụng đất". (Tuyên Quang). - Đề nghị sửa thành *"Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thành công đã được UBND cấp có thẩm quyền công nhận thu thập tại tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất"* (Quảng Trị) - Đề nghị sửa thành *"Giá đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường theo các hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp xã."* (Ninh Bình) - Đề nghị ưu tiên giá trúng đấu giá trước giá chuyển nhượng (Hà Nam, Phú Yên).	
2. Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất và chi phí vào việc sử dụng đất để áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập tại cơ quan thống kê; trường hợp chưa có số liệu thống kê thì thu thập thông tin, số liệu thực tế thông qua điều tra, khảo sát, cụ thể như sau:	- Đề nghị bổ sung thêm cơ quan nông nghiệp (Lạng Sơn)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung khoản này như sau: 2. Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất và chi phí vào việc sử dụng đất để áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; trường hợp chưa có số liệu thống kê, không có số liệu từ cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin, số liệu thực tế thông qua điều tra, khảo sát, cụ thể như sau: a) Trong khoảng thời gian 03 năm liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác; b) Trong 03 vụ thu hoạch liên tục đối với đất trồng cây lâu năm; c) Trong một chu kỳ khai thác đối với đất trồng rừng sản xuất, đất trồng cây công nghiệp theo quy định pháp luật chuyên ngành.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
a) Trong khoảng thời gian 03 năm liên tục tính từ thời điểm định giá đất trở về trước đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;		
b) Trong 03 vụ thu hoạch liên tục đối với đất trồng cây lâu năm;	Đề nghị sửa thành: "Trong 03 năm liên tục đối với đất trồng cây lâu năm" (Thái Nguyên)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định như hiện hành vì đất trồng cây lâu năm nên 3 năm liên tục chưa chắc đã phát sinh thu nhập để tính toán.
c) Trong một chu kỳ khai thác đối với đất trồng rừng sản xuất.		
3. Khi áp dụng các phương pháp so sánh phải ưu tiên lựa chọn thửa đất so sánh theo thứ tự sau:		
a) Tương đối giống nhau về vị trí, diện tích, kích thước, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá;		
b) Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất gần nhất với thời điểm định giá;		
c) Trong khu vực có thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá.		
4. Trường hợp tại khu vực có thửa đất cần định giá không đủ thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất thì mở rộng phạm vi thu thập thông tin đến	- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu điều chỉnh lại như sau *"Trường hợp tại khu vực có thửa đất cần định giá không đủ thông tin để áp dụng các phương pháp định giá thì mở*	- Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và quy định gộp vào khoản 3 như sau: 3. Khi áp dụng các phương pháp so sánh phải ưu tiên lựa chọn thửa đất so sánh theo thứ tự sau:

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh.	*rộng phạm vi thu thập thông tin đến cấp xã (ưu tiên xã tiếp giá với xã có khu đất cần định giá), cấp huyện, cấp tỉnh"* (Hà Nam)	a) Tương đối giống nhau về vị trí, diện tích, kích thước, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá; b) Thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất gần nhất với thời điểm định giá; c) Có khoảng cách (là đoạn thẳng nối giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh) 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, cấp tỉnh;
5. Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai."	- Đề nghị bỏ khoản này do khi định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn, chỉnh trang đô thị và các thửa đất mặt tiền các tuyến đường giao thông. Giá trị thị trường của các thửa đất này có giá trị cao hơn thửa đất thuần về nông nghiệp (Hậu Giang)	Cơ quan soạn thảo xin bảo cáo: việc loại bỏ không điều tra, khảo sát đối với các thửa đất này để đảm bảo giá đất thu thập được là giá đất thị trường, không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm.
6. Bổ sung Điều 5c như sau: "**Điều 5c. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh**		
1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất cần định giá, gồm:		
a) Vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng;	- Đề nghị bổ sung các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1 Điều 5a Nghị định này (Phú Yên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung thêm điểm c khoản 1 Điều 5c như sau: c) Các thông tin, tài liệu khác có liên quan đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá.
b) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;		
c) Các thông tin, tài liệu khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.		
2. Khảo sát, thu thập thông tin tối thiểu 03 thửa đất so sánh, gồm:		
a) Giá trị thị trường của thửa đất so sánh theo quy định tại khoản 1 Điều 5a Nghị định này;	- Đề nghị điều chỉnh cụm từ *"Giá trị thị trường"* thành *"giá đất chuyển nhượng hoặc đấu giá thành công theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này"* (Hải Phòng, Quảng Ngãi, Phú Yên, Sóc Trăng, Thái Nguyên) - Đề nghị điều chỉnh lại quy định cho thống nhất (Hậu Giang)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi khoản a như sau: a) Giá trị của thửa đất so sánh thu thập theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này;
b) Mục đích sử dụng đất; vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, điều kiện kết cấu hạ tầng;		
c) Các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất.	- Đề nghị bổ sung các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1 Điều 5a Nghị định này (Phú Yên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung thêm điểm c khoản 2 Điều 5c như sau: c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 1 Điều 5a Nghị định này.
3. Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng Việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất như sau: Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất = Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất - Giá trị hao m Trong đó: - Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất là chi phí để đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật, kiến trúc tương đương với tài sản gắn liền với đất đó; - Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình; Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.	- Đề nghị quy định rõ cơ quan thẩm định giá trị hao mòn, giá trị xây dựng mới (Quảng Trị) - Đề nghị bổ sung quy định về tính khấu hao và hao mòn đối với tài sản là nhà người dân sử dụng (Lạng Sơn) - Đề nghị xem xét cách xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (Bắc Giang); - Giá trị hao mòn của tài sản được xác định theo giá trị sổ sách hay giá trị đánh giá lại tại thời điểm định giá hay theo quy định nào (Thái Nguyên)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc xác định giá trị hao mòn đối với tài sản là công trình nhà ở đã được quy định tại pháp luật chuyên ngành về xây dựng và tài chính.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng - Đối với cây lâu năm, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là giá trị khai thác còn lại của loại cây lâu năm đó tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm của cây lâu năm đó. - Đối với rừng trồng, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng đến thời điểm định giá.	Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành *"Đối với rừng trồng, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng và lãi suất thương mại đến thời điểm định giá."*. (Lai Châu)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: - Đối với rừng trồng, cây công nghiệp thì giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì tổng chi phí được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng đến thời điểm định giá.
4. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau: $\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị thị trường của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị hiệ sản gắn}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
5. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 5a Nghị định này, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau: a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 5a Nghị định này của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; b) Các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá của thửa đất so sánh (cộng); các yếu tố của thửa đất so sánh vượt trội hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá của thửa đất so sánh (trừ); c) Các yếu tố của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.	- Đề nghị quy định cụ thể định mức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tỷ lệ phần trăm (%) (Ninh Bình)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi, bổ sung tại Điều 5a dự thảo Nghị định.
6. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau: Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh = Giá đất của từng thửa đất so sánh ± Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
7. Giá của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại khoản 6 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15%.		
8. Đối với trường hợp định giá các thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có đủ tối thiểu thông tin của 03 thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này có cùng mục đích sử dụng đất thì xác định giá của thửa đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá đất ở và giá của loại đất cần định giá trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất cần định giá.	- Đề nghị rà soát lại quy định về tỷ lệ phần trăm (%) tại khoản này do tỷ lệ này tại các tỉnh hiện nay không thống nhất (Hà Nam)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định như hiện nay đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại các địa phương.
9. Đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất có nhiều thửa đất cần định giá chưa được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì việc xác định giá đất được thực hiện như sau:	- Quy định như hiện tại gây mất thời gian trong quá trình xác định giá đất và tại thời điểm phê duyệt văn bản thẩm định chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật có thể có sự thay đổi về đơn giá, chính sách so với thời điểm xác định giá đất cụ thể. Đề nghị nghiên cứu để quy định phù hợp (Tuyên Quang) - Đề nghị quy định theo hướng áp dụng suất	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi khoản 9 và bổ /sung khoản 10 Điều 5c như sau: 9. Đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định chưa được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì việc xác định giá đất được thực hiện theo từng thửa đất như đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đã được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng xây dựng đã được phê duyệt để xác định tổng giá trị của loại đất theo từng mục đích sử dụng đất, sau đó trừ đi tổng chi phí đầu

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, trường hợp chi phí này cao hơn tổng mức đầu tư do chủ đầu tư đề xuất, chủ trương đầu tư thì lấy theo tổng giá trị tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, không quy định việc rà soát, xác định lại sau khi quyết toán dự án (Quảng Ngãi) - Đề nghị quy định theo hướng thống nhất áp dụng suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (TP. Hà Nội) - Đề nghị rà soát quy định do theo Luật Xây dựng sửa đổi số 62/QH2014 thì chi phí này thì cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng không thẩm định (Hà Nam, Bắc Giang) - Đề nghị sửa thành *"b) Căn cứ để ước tính tổng chi phí phát triển quy định tại điểm a khoản này được tính toán theo Suất vốn đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp không có quy định trong Suất vốn đầu tư thì áp dụng định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp không có quy định về định mức, đơn giá thì sử dụng dự toán đầu tư xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định."* (Đồng Nai) - Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: *"Xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ*	tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật. 10. Việc xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 9 Điều này được xác định như sau: a) Xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. b) Trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất đã có Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được cơ quan chuyên môn về xây dựng có thẩm quyền thẩm định, chủ đầu tư phê duyệt thì sử dụng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đã được xác định trong Báo cáo nghiên cứu khả thi; trường hợp chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng có thẩm quyền thẩm định, chủ đầu tư phê duyệt thì căn cứ theo suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật. c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan lập, thẩm định, phê duyệt tổng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; giám sát, tổ chức thực hiện việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư. d) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan tiến hành kiểm tra, nghiệm thu quyết toán tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết xây

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	thuật theo quy hoạch được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định, phê duyệt khi xác định giá của thửa đất cần định giá được căn cứ theo suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá." (Bình Định)	dựng đã được phê duyệt và quy định của pháp luật về xây dựng. đ) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày có văn bản quyết toán theo điểm c khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan rà soát, điều chỉnh phương án giá đất cho phù hợp; trường hợp phương án giá đất sau khi rà soát, điều chỉnh cao hơn giá đất đã được phê duyệt thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp phương án giá đất sau khi rà soát, điều chỉnh thấp hơn giá đất đã được phê duyệt thì khoản tiền chênh lệch được tính vào vốn đầu tư của dự án.
a) Xác định giá đất theo từng thửa đất như đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đã được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng xây dựng đã được phê duyệt;		
b) Xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định, phê duyệt khi xác định giá của thửa đất cần định giá; trường hợp chưa được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định, phê duyệt thì căn cứ theo suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật;		
c) Đối với trường hợp xác định chi phí	Đề nghị bỏ mục này vì không thực tế. Việc	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi tại khoản 9 Điều 5c

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan lập, thẩm định, phê duyệt tổng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong thời gian chậm nhất sau 12 tháng kể từ ngày có quyết định giá đất cụ thể;	quy định *"UBND cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan lập, thẩm định, phê duyệt tổng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong thời gian chậm nhất sau 12 tháng kể từ ngày có quyết định giá đất cụ thể"(Bà Rịa – Vũng Tàu)* - Đề nghị làm rõ việc tính theo suất vốn đầu tư trước thuế hay sau thuế (Hậu Giang) - Đề nghị không quy định điểm c, d khoản 9 Điều 5c vì gây khó khăn, kéo dài thời gian địnhg giá đất; khi có văn bản thẩm định, phê duyệt tổng chi phí … thì có phải khảo sát lại thông tin các tài sản so sánh không? (Bình Định, Sóc Trăng)	Nghị định.
d) Sau khi có văn bản thẩm định, phê duyệt tổng chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, điều chỉnh phương án giá đất cho phù hợp với chi phí đã được thẩm định, phê duyệt;	Đề nghị quy định cụ thể đối với trường hợp sau khi rà soát, điều chỉnh phương án giá đất, trường hợp giá đất tăng thì nộp tiền chênh lệch bổ sung vào ngân sách, trường hợp giá đất giảm thì xử lý như thế nào? (Thái Nguyên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi tại khoản 9 Điều 5c Nghị định.
đ) Xác định chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật cho từng loại đất theo mục đích sử dụng phải thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo công thức sau: Chi phí đầu tư kết cấu = Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật x Tổng diện tích từng mục đích		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
hạ tầng kỹ thuật cho từng loại đất theo mục đích sử dụng phải thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất = Tổng diện tích đất phải thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất / Tổng diện tích đất thuộc đối tượng phải thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất		
e) Xác định giá đất theo từng mục đích sử dụng đất theo công thức sau: Giá đất theo mục đích sử dụng đất = (Tổng giá trị của loại đất theo từng mục đích sử dụng đất - Chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật cho từng loại đất theo mục đích sử dụng phải thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) / Tổng diện tích theo mục đích sử dụng đất		
7. Bổ sung Điều 5d như sau: "**Điều 5d. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập**		
1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất của thửa đất nông nghiệp cần định giá theo quy định	Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu hướng dẫn thực hiện đối với trường hợp định giá thửa đất nông nghiệp không có thu	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định mở rộng phạm vi điều tra, khảo sát khi áp dụng phương pháp so sánh đã bảo đảm các trường hợp định giá thửa đất nông nghiệp

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
tại khoản 2 Điều 5b Nghị định này.	nhập từ hoạt động sản xuất (thửa đất trống) mà không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo quy định tại khoản 1 Điều 5 (Tuyên Quang)	không có thu nhập từ hoạt động sản xuất.
2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí vào việc sử dụng đất của thửa đất nông nghiệp cần định giá theo quy định tại khoản 2 Điều 5b Nghị định này, bao gồm:		
a) Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;		
b) Chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì căn cứ vào số liệu thống kê của cơ quan thống kê hoặc các thông tin, số liệu thực tế thu thập qua điều tra, khảo sát.	- Đề nghị bổ sung thêm cơ quan nông nghiệp (Lạng Sơn)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau: Thu nhập ròng bình quân năm = Thu nhập bình quân năm - Chi phí bình quân năm Trong đó: - Thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng của các thông tin thu nhập khảo sát, thu thập theo quy định tại khoản 1 Điều này. - Chi phí bình quân năm được tính bằng trung bình cộng của các thông tin chi phí khảo sát, thu thập theo quy định tại khoản 2 Điều này.		
4. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau: $\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm}}$ Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm (r) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá.	- Đề xuất điều chỉnh như sau: *"Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) trước thời điểm định giá."* (Đồng Nai)	Cơ quan soạn thảo sửa đổi như sau: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh trong thời gian 12 tháng kể từ thời điểm định giá trở về trước.
5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau: $\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước cấp tỉnh cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm quy định tại khoản 4 Điều này để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập."	- Đề nghị bổ sung cụm từ "vào ngày 31 tháng 12 hàng năm" (Lạng Sơn) - Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành "6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước cấp tỉnh cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) quy định tại khoản 4 Điều này để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập." (Lai Châu)	
8. Bổ sung Điều 5đ như sau: "**Điều 5đ. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**		
1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hằng năm. Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường và tình	- Đề nghị quy định lại theo như quy định cũ theo Thông tư 36 (Quảng Ngãi) - Đề nghị quy định cụ thể các xác định hệ số điều chỉnh giá đất (TP. Hà Nội) - Trường hợp xác định hệ số điều chỉnh giá	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: 1. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều 5 Nghị định này áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố vào ngày 01

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp. Việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và do Sở Tài chính chủ trì tham mưu.	cụ thể để xác định giá cụ thể tại thời điểm giao đất, cho thuê đất thì không có căn cứ áp dụng vì trong dự thảo Nghị định, dự thảo Thông tư không quy định cụ thể phương pháp định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất như Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT đang quy định. (Bắc Giang)	tháng 01 hằng năm theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP), Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính. Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường và tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp. Việc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện như việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm này. b) Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chủ trì tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực để áp dụng đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 5 Nghị định này. Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất quy định điểm này thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Trình tự xác định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này như sau: a) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất; b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5b Nghị định này cho từng vị trí đất theo bảng giá đất. Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 5c Nghị định này. c) Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất: Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại điểm a khoản này. Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này. Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó. d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng vị trí đất bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó.
2. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất		
9. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như sau:		
"Điều 15. Quyết định giá đất cụ thể		
1. Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
cụ thể.		
2. Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương và tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để phù hợp với thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc trường hợp cần thiết khác.		
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bảo đảm điều kiện về tài chính, nguồn nhân lực và điều kiện cần thiết khác để Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể được ủy quyền; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đã ủy quyền và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn mà mình ủy quyền.		
4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.	Khi xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có phải ban hành quyết định phê duyệt giá khởi điểm không? Đề nghị rà soát để phù hợp với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. (Cà Mau)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Khi xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất không phải ban hành quyết định phê duyệt giá khởi điểm. Nội dung này đã quy định tại khoản 1 Điều 15 dự thảo Nghị định.
5. Khi xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
này phải đồng thời xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5đ Nghị định này. Trường hợp giá đất thấp hơn giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5đ Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định bằng giá đất được tính theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5đ Nghị định này.		
6. 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 tại khoản 1 Điều này."	Đề nghị rà soát quy định thống nhất do Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 thì cơ quan Tài chính là đơn vị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền hàng năm (Hà Nam)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bãi bỏ các quy định về hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định 135/2016/NĐ-CP tại Điều 3 về Hiệu lực thi hành của dự thảo Nghị định.
10. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau: "**Điều 16. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể**		
1. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định tại Điều 15 Nghị định này thực hiện theo quy định sau đây:		
a) Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể;		
b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;		
c) Xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, tờ trình về	Đề nghị sửa thành: "Xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, tờ	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tiếp thu theo hướng: bổ sung Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất vào hồ

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
phương án giá đất;	trình đề nghị thẩm định phương án giá đất;" (Sóc Trăng)	sơ đề nghị thẩm định quy định tại Thông tư liên tịch số 87/2015/TT-BTC-BTNMT
d) Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;	Đề nghị bỏ điểm này và kiến nghị thành lập một Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho nhiều công trình, dự án, khu đất (Phú Yên)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung này đã quy định tại khoản 1 Điều 17a dự thảo Nghị định
đ) Thẩm định phương án giá đất;		
e) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định;		
g) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất.		
2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định gồm có:	Đề nghị bổ sung điểm d và đ: " d) Dự thảo đ) Hồ sơ về thủa đất định giá." Sóc Trăng)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đây là thành phần hồ sơ trình UBND quyết định giá đất, không phải hồ sơ trình thẩm định
a) Tờ trình về phương án giá đất;	Đề nghị sửa thành: "đề nghị thẩm định phương án giá đất;" (Sóc Trăng)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Đây là thành phần hồ sơ trình UBND quyết định giá đất, không phải hồ sơ trình thẩm định
b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện theo Báo cáo thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;		
c) Báo cáo thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể."		
11. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 như sau: "**Điều 17. Chuẩn bị thực hiện định giá**		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
đất, lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể		
1. Cơ quan tài nguyên và môi trường chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể bao gồm các nội dung sau:		
a) Mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí.		
b) 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;	- Đề nghị bổ sung "thông báo thu hồi đất" (Lạng Sơn)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: việc quy định hiện nay tuân thủ các quy định tại Luật Đất đai năm 2013.
c) Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất cần định giá.		
2. Căn cứ vào hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất.	- Đề nghị quy định cụ thể các trường hợp thuê tổ chức tư vấn thực hiện và không thuê đơn vị thực hiện mà giao cơ quan nhà nước thực hiện (Phú Yên) - Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành "2. Căn cứ vào hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất. Trường hợp không có tổ chức có chức năng	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: 2. Căn cứ vào hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định pháp luật về đấu thầu. 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. Tổ công tác liên ngành do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể quyết định thành lập gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường làm

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	tư vấn xác định giá đất tham gia đấu thầu thì cơ quan tài nguyên và môi trườnggiao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiệnxác định giá đất cụ thể. Trường hợp chưa có đơn vị sự nghiệp có chức năng tư vấn xác định giá đấtthì cơ quan tài nguyên và môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân cùng cấp thành lập Tổ công tácliên ngành để định giá đất cụ thể gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường làm Tổ trưởng và đại diện lãnh đạo các cơ quan cùng cấp có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số cá nhân có chuyên môn về định giá đất.". (Lai Châu) - Đề nghị xem xét trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì hồ sơ đề nghị Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định, gồm: a) Tờ trình về phương án giá đất đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện theo Báo cáo thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; b) Chứng thư định giá đất của đơn vị tư vấn; c) Báo cáo thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất. (Bắc Giang)	Tổ trưởng và đại diện lãnh đạo các cơ quan tài chính làm Tổ phó, đại diện các cơ quan xây dựng, kế hoạch và đầu tư, giao thông vận tải, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp làm thành viên, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số cá nhân có chuyên môn về định giá đất (nếu có).
Trường hợp không có tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất tham gia đấu thầu thì cơ quan tài nguyên và môi		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
trường giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện xác định giá đất cụ thể.		
Trường hợp chưa có đơn vị sự nghiệp có chức năng tư vấn xác định giá đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thành lập Tổ công tác liên ngành để định giá đất cụ thể gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường làm Tổ trưởng và đại diện lãnh đạo các cơ quan cùng cấp có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số cá nhân có chuyên môn về định giá đất."	- Đề nghị sửa thành "Trường hợp chưa có đơn vị sự nghiệp có chức năng tư vấn xác định giá đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thành lập Tổ công tác liên ngành để định giá đất cụ thể gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường làm Tổ trưởng và đại diện lãnh đạo các cơ quan cùng cấp có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số cá nhân có chuyên môn về định giá đất." (Quảng Trị) - Đề nghị bổ sung đại diện lãnh đạo các sở, ban ngành đối với trường hợp thành lập Tổ công tác liên ngành (Cà Mau)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: 2. Căn cứ vào hồ sơ định giá đất cụ thể, cơ quan tài nguyên và môi trường lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định pháp luật về đấu thầu. 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. Tổ công tác liên ngành do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể quyết định thành lập gồm: đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường làm Tổ trưởng và đại diện lãnh đạo các cơ quan tài chính làm Tổ phó, đại diện các cơ quan xây dựng, kế hoạch và đầu tư, giao thông vận tải, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp làm thành viên, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số cá nhân có chuyên môn về định giá đất (nếu có).
12. Bổ sung Điều 17a như sau: **"Điều 17a. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể**	Đề nghị xem xét bổ sung Hội đồng giám sát để giám sát Phiên họp thẩm định giá đất của Hội đồng thẩm định đảm bảo tính công khai, minh bạch, thành phần gồm: Đại diện lãnh đạo các đơn vị: Ban Kinh tế ngân sách - HĐND tỉnh, Ủy ban MTTQ, cơ quan Nội chính, Thanh tra, Công an. (Bắc Giang)	
1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
giá đất cụ thể theo hình thức Hội đồng hoạt động thường xuyên hoặc Hội đồng hoạt động theo vụ việc phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, gồm các thành phần sau:		
a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch Hội đồng;	Đề nghị sửa thành: "Lãnh đạo Uỷ ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng" (Thái Nguyên, Thanh Hóa)	Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Giữ nguyên theo dự thảo vì Lãnh đạo sẽ không thực hiện được việc ủy quyền theo Luật tổ chức chính quyền địa phương
b) Đại diện lãnh đạo cơ quan tài chính cùng cấp làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường, các cơ quan chuyên môn cùng cấp có liên quan và lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp 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 có thẩm quyền quyết định.	- Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thành "Bổ sung Điều 17a vào sau Điều 17 như sau". Đề nghị bổ sung "cơ quan Nông nghiệp và Phát triển nông thôn" vào Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể. Lý do: Vì trong quá trình thẩm định giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất có loại đất nông nghiệp. (Lai Châu) - Đề nghị bỏ cụm từ "tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất". (Bình Định)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: d) Đại diện lãnh đạo các cơ quan: tài nguyên và môi trường, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, giao thông vận tải, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp và lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp 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 có thẩm quyền quyết định
2. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể	Để đảm bảo thời gian thẩm định phương án giá đất theo Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT, đề nghị bỏ điểm a vì các thành viên Hội đồng sẽ có ý kiến thẩm định tại cuộc họp Hội đồng. Trường hợp lấy ý kiến bằng văn bản thì đề nghị quy định không tổ chức cuộc họp. (Thái Nguyên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: 4. Trình tự hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể a) Trong thời gian không quá 03 ngày kể từ ngày nhận phương án giá đất, cơ quan thường trực Hội đồng gửi văn bản và hồ sơ phương án giá đất kèm theo đến các thành viên Hội đồng để xin ý kiến góp ý vào phương án giá đất; b) Trong thời gian không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được phương án giá đất, thành viên Hội đồng phải có ý kiến bằng văn bản gửi về cơ quan thường trực Hội đồng; c) Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày gửi văn bản lấy ý kiến các thành viên Hội đồng về phương án giá đất, cơ

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		quan thường trực Hội đồng tổng hợp ý kiến gửi các thành viên của Hội đồng và trình Chủ tịch Hội đồng về việc tổ chức họp Hội đồng; d) Trong thời gian không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan thường trực Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng quyết định tổ chức phiên họp thẩm định giá đất; đ) Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng, trong đó có Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng dự họp; đại diện cơ quan xây dựng phương án giá đất và đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất; e) Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể làm việc theo chế độ tập thể, thảo luận công khai, biểu quyết thông qua biên bản họp thẩm định giá đất. Hội đồng kết luận theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt đã biểu quyết và thông qua tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định.
a) Khi nhận đủ ý kiến tham gia của các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, cơ quan thường trực Hội đồng tổng hợp ý kiến gửi các thành viên của Hội đồng và trình Chủ tịch Hội đồng về việc tổ chức họp Hội đồng;		
b) Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) số thành viên Hội đồng, trong đó có Chủ	- Đề nghị nghiên cứu, quy định thống nhất về số lượng thành viên tối thiểu tham dự phiên họp thẩm định giá thống nhất giữa	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: đ) Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng, trong đó có Chủ tịch

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
tịch Hội đồng, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng dự họp; đại diện cơ quan xây dựng phương án giá đất và đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;	Nghị định và Thông tư (Ninh Bình, Quảng Trị) - Đề nghị xem xét đối với việc phải có Chủ tịch Hội đồng (Phú Yên) - Đề nghị sửa thành: Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) số thành viên Hội đồng, trong đó có Chủ tịch Hội đồng hoặc thường trực Hội đồng (trong trường hợp Chủ tịch Hội đồng ủy quyền cho thường trực Hội đồng), đại diện cơ quan thường trực hội đồng, đại diện cơ quan xây dựng phương án giá đất và đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất". (Gia Lai)	Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng, đại diện cơ quan thường trực Hội đồng dự họp; đại diện cơ quan xây dựng phương án giá đất và đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;
c) Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể làm việc theo chế độ tập thể, thảo luận công khai, biểu quyết thông qua biên bản họp thẩm định giá đất. Hội đồng kết luận theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt đã biểu quyết và thông qua tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định.		
3. Nội dung thẩm định phương án giá đất gồm:		
a) Tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ định giá		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
đất;		
b) Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất;		
c) Sự phù hợp trong việc áp dụng các phương pháp định giá đất.		
d) Sự phù hợp về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá đối với trường hợp áp dụng phương pháp so sánh;	Đề nghị bổ sung: "...và thửa đất cần định giá; **sự phù hợp của việc xác định chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật**..." (Thái Nguyên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi bổ sung khoản 7 Điều 15 của dự thảo Nghị định như sau: 7. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, việc xác định tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền phê duyệt 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
đ) Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập;		
e) Sự phù hợp của giá đất đề xuất so với các quy định về quyết định giá đất cụ thể tại Điều 15 Nghị định này."		
4. Chủ tịch Hội đồng ký Báo cáo thẩm định phương án giá đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định."	- Đề nghị sửa thành "Thông báo thẩm định" (Ninh Bình) - Đề nghị điều chỉnh thành "Thường trực Hội đồng ký..." (TP. Hà Nội, Bắc Giang, Thanh Hóa) - Đề nghị sửa thành: "*Chủ tịch Hội đồng*	- Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: 6. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường để hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	hoặc ủy quyền cho Thường trực Hội đồng ký Báo cáo thẩm định phương án giá đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định" (Hà Giang)	
13. Bãi bỏ Điều 18.		
14. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 21 như sau: "a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, ban hành bảng giá đất, quy định hệ số điều chỉnh giá đất, quyết định giá đất cụ thể;"		
Điều 2. Quy định chuyển tiếp		
1. 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 thì tiếp tục trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.	Đề nghị sửa thành *"Giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mã đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất thì tiếp tục trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định. Trường hợp chưa có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này"* (TP. Hà Nội) - Đề nghị bổ sung cụm từ *"được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua"* sau cụm từ *"đã có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất"* (Phú Yên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi như sau: 1. Giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã gửi hồ sơ phương án giá đất đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thì tiếp tục thẩm định, hoàn thiện, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định; trường hợp giá đất thấp hơn giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định này) thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định bằng giá đất được tính theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định này).
2. Đối với hệ số điều chỉnh giá đất đã		

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
được cơ quan có thẩm quyền ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành áp dụng cho năm 2023 thì tiếp tục được áp dụng hoặc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định này) để áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.		
3. 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) trước ngày 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 có hiệu lực thi hành (ngày 20 tháng 5 năm 2023) nhưng chưa xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện như sau:	- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung là áp dụng phương pháp xác định giá đất theo Nghị định này (Hà Nam, Bà Rịa – Vũng Tàu) - Đề nghị sửa cụm từ *"nhưng chưa xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"* thành *"nhưng chưa có văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể"* (TP. Hà Nội) - Đề nghị bổ sung cụm từ *"đối với phần diện tích tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất"* sau cụm từ *"Trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa"* (Phú Yên) - Đề nghị bổ sung cụm từ "của Chính phủ" (Gia Lai)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi như sau: 3. 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) trước ngày 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 có hiệu lực thi hành (ngày 20 tháng 5 năm 2023) nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa xác định 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) Phương án 1: Trường hợp đã được bàn giao đất trên thực địa và đưa đất vào sử dụng thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định;

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		Phương án 2: Trường hợp đã được bàn giao đất trên thực địa và đưa đất vào sử dụng thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định. Người sử dụng đất 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 không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày có 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; b) Phương án 1: Trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định; Phương án 2: Trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định. Người sử dụng đất 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 không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ có lãi suất tiền gửi thấp nhất trên địa bàn cấp tỉnh tại thời điểm định giá tính trên số tiền phải nộp trong thời gian từ ngày có 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;
a) Trường hợp đã được bàn giao đất trên thực địa và đưa đất vào sử dụng thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm	- Để thống nhất mức tính thêm một khoản tiền đề nghị quy định một mức thống nhất trên toàn quốc (ví dụ 0,02% trên ngày). Từ	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi như trên.

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
ban hành quyết định, đồng thời tính thêm một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn trung bình các ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh trên số tiền phải nộp và thời gian kể từ ngày có quyết định đến ngày có quyết định giá đất cụ thể;	việc quy định cụ thể sẽ giảm được thời gian cho cơ quan quản lý nhà nước đối với việc xác minh lãi suất tiền gửi các ngân hàng thương mại Nhà nước. (Bắc Giang) - Đề nghị bỏ cụm từ *"và đưa đất vào sử dụng"* (Thái Nguyên)	
b) Trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa thì giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm ban hành quyết định;	Đề nghị bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng thực tế chưa bàn giao do vướng mắc trong công tác bồi tường, giải phóng mặt bằng (Thái Nguyên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi như trên.
c) 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 từng quyết định;	Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: *"... theo từng quyết định đồng thời tính thêm một khoản bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn trung bình các ngân hàng thương mại Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh trên số tiền phải nộp và thời gian kể từ ngày có quyết định giá đất cụ thể"* (Thái Nguyên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và sửa đổi như trên.
d) Các trường hợp quy định tại điểm a, b và c khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể trước ngày 01 tháng 7 năm 2024. Trường hợp đến ngày 01 tháng 7 năm 2024 mà Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân	- Đề nghị bổ sung cụm từ "trừ trường hợp do bất khả kháng" vào cuối câu (Cà Mau)	Cơ quan soạn thảo xin sửa đổi như sau: d) Phương án 1: Các trường hợp quy định tại điểm a, b và c khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Nghị định này có 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

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật.		đất cụ thể theo thời hạn quy định tại Điểm này. Phương án 2: Không quy định điểm này
Điều 3. Hiệu lực thi hành	- Đề nghị rà soát hiệu lực thi thành đối với một số trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại các Nghị định số 135/2016/NĐCP ngày 09/9/2016 và Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ (Ninh Bình, Phú Yên)	Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, sửa đổi tại khoản 8 Điều 1 của dự thảo Nghị định và bổ sung sửa đổi tại Điều 3 như sau: "3. Bãi bỏ các nội dung quy định về trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh 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, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 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, 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."
1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.	Đề nghị chỉnh sửa hiệu lực thi hành cho đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) "Thời điểm có hiệu lực của toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 45 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước ở trung ương", (trừ trường hợp văn bản được ban hành theo thủ tục rút gọn). Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn nghiên cứu bãi bỏ khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-	

NỘI DUNG NGHỊ ĐỊNH	Ý KIẾN GÓP Ý	TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	CP vì nội dung này trùng với nội dung quy định tại Điều 17a đã được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của dự thảo. (Lai Châu)	
2. Bãi bỏ khoản 3 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.		
3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.		