

Số: 58/TTr-BTNMT

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2023

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Nghị quyết Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 4 năm 2023 số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2023, Thông báo số 244/VPCP-PL ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ về các đề nghị xây dựng dự án Luật, dự án Luật, Công điện số 634/CD-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác định giá đất, Công văn số 5216/VPCP-NN ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc đề xuất sửa đổi, bổ sung Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều 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 (sau đây gọi là dự thảo Nghị định).

Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định với những nội dung chính sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

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

- Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

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

- Công điện số 634/CĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác định giá đất;

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

2. Cơ sở thực tiễn

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

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

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trong đó tại khoản 1 Điều 2 sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất như sau: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể trong thời gian không quá 90 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất*”. Do đó, cần thiết phải có những điều chỉnh đối với việc áp dụng các phương pháp định giá đất để các địa phương thuận lợi trong áp dụng xác định và quyết định giá đất cụ thể trong thời gian cho phép.

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

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

Từ thực tế nêu trên, việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để kịp thời hoàn thiện các quy định về phương pháp định giá đất, đổi mới trình tự xác định giá đất cụ thể để đảm bảo khơi thông nguồn lực

đất đai, đồng thời hướng dẫn các địa phương thống nhất triển khai thực hiện việc Ủy ban nhân dân tỉnh uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ là cần thiết.

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

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

1. Mục đích

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

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

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

2. Quan điểm

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

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

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Thực hiện quy định của pháp luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì xây dựng dự thảo Nghị định theo trình tự thủ tục rút gọn.

Do nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP có tác động trực tiếp đến công tác quản lý nhà nước về đất đai của các địa phương, một số bộ ngành, quyền và lợi ích của người dân và doanh nghiệp, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5080/BTNMT-QHPTTND và Công văn số 5081/BTNMT-QHPTTND ngày 29 tháng 6 năm 2023 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và một số bộ, ngành liên quan về việc góp ý kiến đối với dự thảo Nghị định. Đồng thời, tổ chức 03 hội nghị lấy ý kiến góp ý trực tiếp của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, một số bộ, ngành và một số tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định và đã gửi Bộ Tư pháp thẩm định theo quy định. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo Nghị định theo ý kiến thẩm định tại Công văn số .../BTP-PLDSKT ngày ... tháng 7 năm 2023 của Bộ Tư pháp.

IV. BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Dự thảo Nghị định gồm 04 điều, cụ thể như sau:

- 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:
- Điều 2. Sửa đổi bổ sung Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Điều 3. Quy định chuyển tiếp.
- Điều 4. Hiệu lực thi hành.

V. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

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

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

1.2. Sửa đổi, bổ sung phương pháp định giá đất (Điều 4) theo hướng quy định 03 phương pháp định giá đất, gồm: phương pháp so sánh; phương pháp thu nhập; phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. So với Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, dự thảo Nghị định đã giảm 2 phương pháp định giá đất, cụ thể:

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

- Không sử dụng phương pháp thặng dư để định giá đất vì các lý do sau:

Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất bằng cách tính tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản trừ đi tổng chi phí phát triển giả định. Theo đó, việc tính tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản phải căn cứ vào các yếu tố giả định về: giá chuyển nhượng, giá cho thuê, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê trong tương lai, tỷ lệ lấp đầy... và phải chiết khấu dòng tiền về thời điểm định giá theo lãi suất cho vay của ngân hàng; việc tính tổng chi phí phát triển giả định của bất động sản ngoài việc căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, còn phụ thuộc vào thời gian xây dựng, tỷ lệ xây dựng theo từng năm, chi phí dự phòng, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro, chi phí quảng cáo, bán hàng... Việc tính toán các yếu tố giả định về tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển nêu trên rất phức tạp, kết quả định giá không chắc chắn, thiếu chính xác, có sai số lớn (cùng một thửa đất chỉ cần thay đổi một chỉ tiêu trong các yếu tố giả định thì thay đổi kết quả định giá), dễ bị lợi dụng và gây rủi ro cho người làm công tác định giá đất, người quyết định giá đất cụ thể tại các địa phương. Đây là nguyên nhân chính gây vướng mắc, chậm trễ trong việc xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể trong thời gian vừa qua.

Mặt khác, trong hoạt động kinh doanh bất động sản thì đất đai luôn có trước, được xác định giá trước quá trình tạo lập lên bất động sản nên việc giả định để ước tính giá trị của bất động sản trong tương lai sau đó mới xác định giá đất là chưa phù hợp, khiến giá đất bị phụ thuộc vào phương thức kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư, không phản ánh đúng giá trị thị trường của đất đai. Phương pháp thặng dư thường dùng để nhà đầu tư tính toán các lợi ích thu được bằng cách giả định doanh thu và giả định, ước tính các chi phí bỏ ra từ đó đưa ra quyết định đầu tư hay không đầu tư. Như vậy lẽ ra giá đất phải có trước và là một hằng số nhưng khi sử dụng phương pháp này để định giá đất trong quản lý Nhà nước thì giá đất lại phụ thuộc vào các ước tính doanh thu, chi phí nên chưa đảm bảo độ chính xác, có nhiều sai số dễ bị lợi dụng trong việc xác định giá đất gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước và khiếu kiện của người dân, doanh nghiệp. Các yếu tố là giả định phụ thuộc vào ý chí chủ quan của người định giá đất và các thông tin thu thập trong bối cảnh thị trường bất động sản của nước ta có nhiều biến động, thiếu minh bạch, vì vậy việc giả định càng thiếu chính xác nên không phản ánh được nguyên tắc thị trường.

Theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW thì phương pháp xác định giá đất phải đảm bảo theo nguyên tắc thị trường. Do vậy, việc dự thảo Nghị định không áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất tính nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là phù hợp với chủ trương của Đảng.

Để khắc phục những hạn chế khi không áp dụng phương pháp thặng dư, dự thảo Nghị định đã sửa đổi, bổ sung nội dung phương pháp so sánh, trong đó hướng dẫn việc định giá thửa đất, khu đất chưa được đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở kết hợp kỹ thuật chiết trừ để trừ chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật; đồng thời, bổ sung quy định khi xác định giá đất đều phải áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh hàng năm để so sánh, đối chiếu nhằm đảm bảo độ chính xác của kết quả định giá đất. Việc quy định 03 phương pháp định giá đất (so sánh, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất) đã bảo đảm bao quát hết các trường hợp định giá đất phục vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Trong quá trình lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị định, gần như toàn bộ Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thống nhất việc quy định 3 phương pháp định giá đất nêu trên.

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

(1) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, 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.

(3) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng để định giá đất cho các trường hợp:

a) 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 đối với trường hợp khu đất, thửa đất đấu giá đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

d) Xác định giá 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 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. Tuy nhiên trong quá trình lấy ý kiến, nhiều ý kiến đề nghị cân nhắc quy định này, chia thành các mức giá trị phù hợp với điều kiện thị trường của từng địa bàn, khu vực như quy định hiện hành. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo 02 phương án của điểm d khoản 3 Điều 5 như sau:

- *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.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất lựa chọn phương án 1. Việc lựa chọn phương án 1 xuất phát từ các lý do sau:

+ Mở rộng các trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời mở rộng phạm vi, địa bàn áp dụng để quyết định giá đất cụ thể, đảm bảo công khai, minh bạch, dễ làm, dễ kiểm tra, rút ngắn thời gian thực hiện trình tự, thủ tục định giá đất tại các địa phương, đặc biệt là các khu vực miền núi, vùng cao, khu vực không phải là thành phố trực thuộc trung ương do thiếu nguồn nhân lực về tư vấn xác định giá đất.

+ Đẩy nhanh tiến độ xác định giá đất, giải quyết những tồn đọng trong chính sách và tổ chức thực hiện các quy định về định giá đất trong thời gian qua.

+ Giảm chi ngân sách nhà nước cho việc xác định giá đất do không phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện.

d) 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 so sánh và phương pháp thu nhập.

1.4. Bổ sung Điều 5a quy định chi tiết về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đảm bảo tính minh bạch, tránh yếu tố chủ quan của người định giá khi áp dụng phương pháp so sánh. Đồng thời, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định, quyết 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. Trường hợp chưa quy định, quyết định 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.

1.5. Bổ sung Điều 5b theo hướng nghị định hoá quy định về nguồn thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Rà soát, quy định rõ thứ tự ưu tiên đối với các thông tin thu thập để áp dụng các phương pháp định giá đất. Quy định điều kiện của thông tin thửa đất thu thập làm dữ liệu đầu vào áp dụng các phương pháp định giá. Các quy định thể nhằm đảm bảo nguồn thông tin đầu vào phục vụ xác định giá đất đảm bảo tính pháp lý và phản ánh thị trường theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Tuy nhiên, trong quá trình lấy ý kiến góp ý, nhiều địa phương còn có quan điểm khác nhau về tính pháp lý của nguồn thông tin “*giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập qua điều tra, khảo sát thông qua phỏng vấn trực tiếp*”. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo 02 phương án của điểm c khoản 1 Điều 5b như sau:

Phương án 1:

“c) *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*”

Quy định như phương án 1 có ưu điểm giúp kiểm soát nguồn gốc của thông tin thu thập làm đầu vào để xác định giá đất cụ thể, hạn chế tình trạng đơn vị khảo sát làm giả số liệu điều tra gây sai khác trong kết quả định giá đất, giảm thiểu rủi ro cho người thẩm định giá đất, quyết định giá đất.

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

Phương án 2:

“c) *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 hoặc không có xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng*”

Việc quy định như phương án 2 có ưu điểm đảm bảo nguồn thông tin đầu vào sát với giá giao dịch trên thị trường hơn.

Phương án này có hạn chế là việc không bắt buộc xác nhận thông tin tạo sự tùy nghi về số liệu, không loại trừ được khả năng làm giả số liệu của tổ chức tư vấn xác định giá đất. Thực tế, đã có một số vụ việc đã được cơ quan điều tra xử lý liên quan đến việc điều tra, phỏng vấn thông tin giá đất mà người được phỏng vấn bác bỏ thông tin đã khai báo trước đó dẫn đến trách nhiệm pháp lý của các cá nhân, tổ chức thực hiện nhiệm vụ định giá đất.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất lựa chọn phương án 1 nhằm đảm bảo tính pháp lý của thông tin đầu vào, hạn chế sự tùy nghi trong áp dụng quy phạm pháp luật, làm rõ trách nhiệm pháp lý của người điều tra, khảo sát, phỏng vấn và nâng cao trách nhiệm trong việc cung cấp thông tin của người được phỏng vấn.

1.6. Bổ sung các điều 5c, 5d, 5đ quy định chi tiết về cách thức, nội dung, điều kiện áp dụng, trình tự thực hiện định giá đất đối với 03 phương pháp định giá đất: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh trên cơ sở rà soát, nghị định hóa có sửa đổi, bổ sung các quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cụ thể:

a) Phương pháp so sánh: Quy định rõ nội dung khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh; hướng dẫn cụ thể việc chiết trừ giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của các thửa đất so sánh; nguyên tắc xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá thông qua điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh; bổ sung quy định khấu trừ tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật vào giá đất của từng thửa đất cần định giá theo mục đích sử dụng. Các quy định được sửa đổi, bổ sung về phương pháp so sánh nhằm khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai áp dụng phương pháp này trong thực tiễn và bao trùm các trường hợp trước đây sử dụng phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư, đưa phương pháp so sánh thành phương pháp định giá đất chính được áp dụng qua đó nâng cao chất lượng định giá đất.

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

c) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

- Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố hệ số điều chỉnh giá đất vào ngày 01 tháng 01 hàng năm để áp dụng cho các trường hợp xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trừ trường hợp xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường và tình 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 pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã ban hành và áp dụng trong thực tế những năm qua. Qua đó, thống nhất sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã được các địa phương ban hành hằng năm trong thời gian qua để đẩy nhanh tiến độ thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp thửa đất có giá trị nhỏ, khơi thông nguồn lực đất đai cho đầu tư phát triển.

- Quy định trình tự, thủ tục xác định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đối với từng loại đất, vị trí đất theo dự án; đối với trường hợp khu vực có nhiều dự án thu hồi đất tại cùng một thời điểm thì hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng đối với từng loại đất, vị trí đất theo khu vực.

1.7. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 theo hướng nêu rõ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương và 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. Đồng thời quy định về việc đối chiếu kết quả định giá đất giữa các phương pháp nhằm nâng cao chất lượng định giá đất, đảm bảo nguồn thu ngân sách nhà nước, cũng qua đó đối chiếu được sự thay đổi của giá đất thị trường để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, sửa đổi cho phù hợp.

1.8. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 sửa đổi, bổ sung trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể để đơn giản thủ tục đồng thời phù hợp với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể và trường hợp ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể.

1.9. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 theo hướng bỏ quy định lập kế hoạch định giá đất cụ thể. Quy định cụ thể về hồ sơ định giá đất cụ thể trên cơ sở nghị định hoá các quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Đồng thời, xử lý đối với trường hợp không lựa chọn được tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá.

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

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

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

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

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

2.1. Bổ sung cụm từ “khu đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất” tại điểm c khoản 3 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP)

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

3. Quy định chuyển tiếp

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

3.2. Xử lý chuyển tiếp đối với hệ số điều chỉnh giá đất đã 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 để áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

3.3. Xử lý chuyển tiếp 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 để đảm bảo tính chuyển tiếp của hệ thống pháp luật. Cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp đã được bàn giao đất trên thực địa và đưa đất vào sử dụng, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo 02 phương án quy định tại điểm a khoản này, cụ thể:

- *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. 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.”

- 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;”

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất lựa chọn phương án 1 do người sử dụng đất đã đưa đất vào sử dụng nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên cần thiết phải thu thêm một khoản tiền để bù đắp trượt giá trong khoảng thời gian chưa thu ngân sách nhà nước đối với khoản tiền này. Tuy nhiên, việc chậm quyết định giá đất không phải là lỗi của nhà đầu tư mà do lỗi của Nhà nước do đó khoản tiền thu thêm chỉ tính bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn thấp nhất trên địa bàn.

b) Đối với trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa, trong quá trình lấy ý kiến góp ý, các địa phương còn có quan điểm khác nhau do đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo 02 phương án xử lý đối với trường hợp chưa được bàn giao đất trên thực địa quy định tại điểm b khoản này, cụ thể:

- 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;”

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất lựa chọn phương án 1 do việc chậm ban hành quyết định giá đất không do lỗi của nhà đầu tư mà là lỗi của Nhà nước chưa xác định giá đất và bàn giao đất trên thực địa. Đồng thời, người sử dụng đất chưa sử dụng đất, chưa thực hiện quyền của người sử dụng đất. Nếu thu thêm một khoản tiền như phương án 2 là không bảo đảm công bằng giữa quyền và nghĩa vụ, có thể dẫn đến khiếu kiện của người sử dụng đất.

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.

d) Đối với thời hạn Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể đối với các 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,... trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành quyết định giá đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo 02 phương án của điểm d khoản 3 Điều 3 như sau:

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 đất cụ thể theo thời hạn quy định tại Điểm này.

Phương án 2: Không quy định điểm này.

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

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

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

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

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp và tiếp thu, giải trình các ý kiến chi tiết tại Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân có liên quan kèm theo Tờ trình này.

2. Ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp

Ngày ... tháng 6 năm 2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số.../BTNMT-QHPTTND gửi hồ sơ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng

dẫn thi hành Luật Đất đai đến Bộ Tư pháp thẩm định.

Ngày tháng 6 năm 2023, Bộ Tư pháp đã có ý kiến thẩm định đối với hồ sơ dự thảo tại Công văn số .../BTP-....

Về những ý kiến cụ thể, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu và giải trình như sau:

...

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

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

1. Về điều kiện giá trị của khu đất để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trình bày tại mục 1.3 phần V của Tờ trình này.

2. Về tính pháp lý của thu thập thông tin thông qua phiếu điều, khảo sát, phỏng vấn trình bày tại mục 1.5 phần V của Tờ trình này.

3. Quy định chuyển tiếp 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,... đã được bàn giao đất trên thực địa và đưa đất vào sử dụng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 của dự thảo Nghị định đã được trình bày tại điểm a mục 3.3 phần V của Tờ trình này.

4. Quy định chuyển tiếp 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,... nhưng chưa bàn giao đất trên thực địa quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của dự thảo Nghị định đã được trình bày tại điểm b mục 3.3 phần V của Tờ trình này.

5. Quy định về thời hạn Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đối với các 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,... trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành quyết định giá đất đã được trình bày tại điểm d mục 3.3 phần V của Tờ trình này.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ hoàn thiện dự thảo Nghị định trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Hồ sơ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính

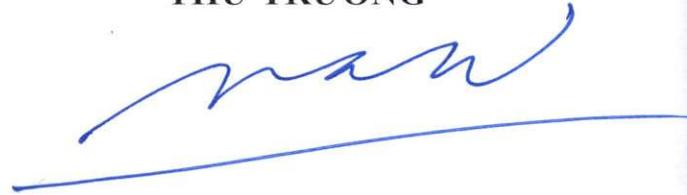
phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai bao gồm: (1) Tờ trình Chính phủ; (2) Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; (3) Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu : VT, QHPTTND (PGĐ).



**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Lê Minh Ngân