

Số: ~~3457~~/UBND-KTTH

Quảng Ngãi, ngày 21 tháng 7 năm 2023

V/v góp ý dự thảo Nghị định  
sửa đổi, bổ sung Nghị định số  
44/2014/NĐ-CP (lần 2)

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện nội dung Công văn số 5644/BTNMT-QHPTTND ngày 18/7/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (lần 2), UBND tỉnh Quảng Ngãi góp ý một số nội dung sau:

1. Về nội dung Dự thảo

a) Đối với khoản 3 Điều 1 dự thảo (sửa đổi, bổ sung Điều 5):

- Dự thảo quy định các trường hợp áp dụng đối với 03 phương pháp định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, cụ thể: “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 từ 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** từ 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 được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp sau: ...d) Xác định giá đất của thửa đất, khu đất mà thửa đất, khu đất có giá trị tính theo 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...”. Như vậy, theo quy định của dự thảo, trong trường hợp giá đất của thửa đất, khu đất 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 có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất **theo phương án 1 hoặc phương án 2** thì sẽ áp dụng phương pháp so sánh hoặc phương pháp thu nhập. Tuy nhiên, không xác định được phương pháp định giá đất áp dụng đối với trường hợp thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh và không thể áp dụng phương pháp thu nhập vì phương pháp thu nhập chỉ áp dụng đối với định giá đất nông nghiệp.

- Tại dự thảo điểm d khoản 3 Điều 5: Chọn Phương án 2.

Lý do: Phương án này có xem xét đến việc xác định giá trị thửa đất, khu đất theo các mức tương ứng với các khu vực đã được quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

HỎA TỐC

- Tại dự thảo điểm đ khoản 3 Điều 5: đề nghị bỏ cụm từ **“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”**.

Lý do: Để đảm bảo tính thống nhất việc xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, thuận tiện trong việc áp dụng, lựa chọn phương pháp xác định giá tại địa phương.

b) Đối với khoản 5 Điều 1 dự thảo (bổ sung Điều 5b Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất):

- Tại dự thảo khoản 1 Điều 5b: đề nghị điều chỉnh cụm từ **“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:”** thành cụm từ **“thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trở về trước hoặc trở về sau được thu thập từ các nguồn sau đây:”**. Lý do: thực tiễn công tác xác định giá đất tại địa phương có nhiều trường hợp phải xác định giá đối với các thửa đất, khu đất đã được giao đất tại thời điểm trong quá khứ, theo đó trường hợp quy định thu thập thông tin không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước sẽ rất khó trong việc thu thập, tiếp cận, xác nhận thông tin về giao dịch chuyển nhượng của người mua hoặc người bán; mặt khác, trường hợp thu thập thông tin trong thời gian không quá 24 tháng trở về sau sẽ dễ tiếp cận thông tin hơn, mức giá khảo sát có xu hướng phù hợp với mức giá hiện hành hơn và vẫn đảm bảo thông tin trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Tại dự thảo điểm c khoản 1 Điều 5b: Phương án 1 và Phương án 2 có nội dung giống nhau, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát để quy định cho phù hợp.

- Tại dự thảo điểm a khoản 3 Điều 5b: đề nghị điều chỉnh cụm từ **“*Tương đối*”** thành cụm từ **“*Tương đồng*”** để phù hợp hơn về ngữ nghĩa.

c) Đối với khoản 6 Điều 1 dự thảo (bổ sung Điều 5c Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh):

Tại điểm c, d, đ khoản 10: đề nghị dự thảo nghiên cứu, sửa đổi theo hướng áp dụng 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; trường hợp 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 cao hơn so với tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất, được phê duyệt tại quyết định chấp thuận 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 phê duyệt dự toán hoặc quyết toán dự án.

d) Đối với khoản 8 Điều 1 (bổ sung Điều 5đ Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất)

- Tại dự thảo điểm b khoản 1: Đề xuất điều chỉnh theo hướng sau: *Đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 5 Nghị định này, căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc xác định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể cho từng dự án hoặc khu vực.*

- Tại dự thảo khoản 2: đề xuất điều chỉnh như sau: **“2. Trình tự xác định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể cho từng dự án hoặc khu vực quy định tại điểm b khoản 1 Điều này như sau:”**

đ) Đối với khoản 3 Điều 3 dự thảo (Quy định chuyển tiếp):

- Tại điểm a và điểm b: Chọn phương án 2; đồng thời, đề nghị điều chỉnh cụm từ “... 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” thành cụm từ “... 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 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 **tại thời điểm thông báo nộp tiền của cơ quan thuế**”.

Lý do: Để thuận lợi, phù hợp trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Tại điểm d: Chọn phương án 2.

2) Kiến nghị khác:

Dự thảo Nghị định điều chỉnh về các phương pháp định giá đất, theo đó chỉ còn ba phương pháp: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi thực hiện định giá đất. Điều này sẽ khó thực hiện và gây khó khăn trong quá trình thực hiện định giá đất:

- Phương pháp so sánh có những hạn chế về mặt dữ liệu so sánh do các thông tin giao dịch thường khó đồng nhất với bất động sản cần định giá; cần phải có nhiều thông tin giao dịch rõ ràng, chính xác trong khi đó, thực tế nhiều trường hợp giá giao dịch trên giấy tờ và giá giao dịch thực tế là khác nhau;

- 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 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. Như vậy, việc xác định hệ số điều chỉnh xác định cũng dựa trên các dữ liệu so sánh, vì vậy cũng gặp những bất cập về mặt thông tin, dữ liệu đầu vào như phương pháp so sánh.



- Phương pháp thu nhập: Thông thường sử dụng để tính đối với đất sản xuất, đất nông nghiệp.

- Mặt khác, phương pháp thặng dư là phương pháp xác định giá đất căn cứ vào mục đích sử dụng có tiềm năng phát triển trong tương lai chứ không phải là căn cứ vào mục đích sử dụng hiện trạng như phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập; loại đất có tiềm năng phát triển này phổ biến, không có các loại tài sản tương đồng, tương tự đã giao dịch thành công trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh (*với điều kiện có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất*) và hiện nay các dự án bất động sản đang sử dụng phương pháp này để xác định nghĩa vụ tài chính trong lĩnh vực đất đai;

Vì vậy, việc chỉ áp dụng 03 phương pháp định giá như tại Dự thảo có thể gây khó khăn trong quá trình triển khai, đề xuất giữ lại phương pháp thặng dư trong công tác định giá đất.

Kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, tổng hợp./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- VPUB: PCVP, P.KTN, CBTH;
- Lưu: VT, P.KTTHTien288.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trần Hoàng Tuấn**