

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **2006**/TNMT-KTĐ
V/v góp ý dự thảo
Nghị định Quy định về giá đất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2014

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Sau khi nghiên cứu bản Dự thảo Nghị định quy định về giá đất (ngày 10/3/2014), Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh góp ý như sau:

- Điều 3. Phương pháp định giá đất

+ **Khoản 4:** đề nghị điều chỉnh như sau “Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá của thửa đất có tiềm năng phát triển theo *quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng* hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản” (*thêm sử dụng cao nhất để đảm bảo đúng như mục đích mà pháp luật cho phép*).

- Điều 6. Nội dung khung giá đất

+ **Khoản 1 mục a** đề nghị bổ sung *Khung giá đất nông nghiệp khác và Khung giá thuê (đất có) mặt nước*.

+ **Khoản 1 mục b** đề nghị tách Tiết 3 và Tiết 6 ra thành 02 loại như sau:

“* Khung giá đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất tại nông thôn.

* Khung giá đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất tại đô thị.”

Và:

“* Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ và không phải đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất tại nông thôn.

“* Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ và không phải đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất tại đô thị”.

- Điều 21. Định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp

+ Thống nhất đối với đất nông nghiệp theo quy hoạch mục đích sản xuất nông nghiệp thì áp dụng theo Khoản 1, 2 và 3 điều này.

+ **Bổ sung thêm khoản mục:** “Đối với đất nông nghiệp khác trong đô thị, trong khu dân cư tập trung, khu dự trữ phát triển đô thị thì xác định bằng một tỷ lệ % đối với đất liền kề” (tỷ lệ đề xuất tối đa là 20%).

Lý do đề xuất tỷ lệ tối đa là 20%: do trong quá trình thực hiện bồi thường có những dự án hoán đổi đất nông nghiệp – đất ở với tỷ lệ từ 10 % đến 20%.

Mặt khác, để đảm bảo nguyên tắc ít nhất một người được hưởng lợi từ việc thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư để thực hiện dự án, tức là người dân bị thu hồi đất nông nghiệp cũng được hưởng lợi, Nhà nước cũng được hưởng lợi và nhà đầu tư cũng được hưởng lợi thì việc quy định tỷ lệ như trên đảm bảo tính pháp lý, tính khoa học và phù hợp với tình hình thực tế của loại đất nông nghiệp nêu trên. Thực tế đây là vấn đề khó khăn nhất trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng hiện nay.

- Ngoài ra, Nghị định cần phân định rõ các khái niệm: các hoạt động định giá; thẩm định giá; kiểm tra việc thẩm định giá, cần quy định rõ đơn vị thực hiện các hoạt động này và chức năng, nhiệm vụ của mỗi đơn vị.

- Điều 19. Thực hiện xác định giá đất cụ thể

+ **Khoản 5.** Hội đồng định giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập ngoài quy định như trong dự thảo, đề nghị quy định rõ chức năng của các cơ quan tham gia Hội đồng (nhằm tách bạch chức năng của cơ quan tham mưu xây dựng giá đất và cơ quan thẩm định giá đất theo nội dung Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 Hội nghị Trung ương 6 khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại), theo hướng như sau:

++ Sở Tài nguyên và Môi trường thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất lập chứng thư (chứng thư tư vấn về giá đất).

++ Sau khi có chứng thư tư vấn về giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ kiểm tra:

- * Vị trí;
- * Diện tích;
- * Tính pháp lý;
- * Loại đất.

* Kiểm tra các thông tin do Tổ chức có chức năng tư vấn về giá đất thu thập theo quy định tại các Điều 21, Điều 22, Điều 23 của Dự thảo Nghị định này.

* Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo giá đất cụ thể gửi Sở Tài chính thẩm tra.

++ Sở Tài chính thẩm tra các vấn đề sau:

* Phương pháp áp dụng để xác định giá có hợp hay không;

* Cách chọn mẫu;

* Các thông số trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng có phù hợp với thời điểm xác định giá đất hay không;

* Các phép tính có sai sót hay không;

Với việc quy định những nội dung trên, tạo sự thuận lợi trong việc xác định trách nhiệm của các cơ quan trong hoạt động thẩm định giá bất động sản.

Một số các kiến nghị của Sở đã được Bộ đưa vào dự thảo ngày 10/3/2014.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PKTD.
- DT: D/Dương.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Hồng