

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 120/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 08 năm 2023

“V/v Góp ý sửa đổi bổ sung Điều 17a  
Dự thảo Nghị định sửa đổi Nghị định  
số 44/2014/NĐ-CP”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý sửa đổi, bổ sung **Điều 17a** Dự thảo Nghị định sửa đổi Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về **“Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể” cấp tỉnh**, đề nghị **chỉ nên quy định 01 cơ quan nhà nước**, hoặc là **Sở Tài chính** hoặc là **Sở Tài nguyên và Môi trường**, nhưng **hợp lý nhất là giao Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan** để thực hiện công tác xác định giá đất, thẩm định giá đất và đại diện Sở Tài nguyên Môi trường làm **thường trực** của **“Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể”** để đảm bảo hoạt động xác định giá đất, thẩm định giá đất được **thông suốt, không để xảy ra tình trạng “quyền anh, quyền tôi”** do cùng là cấp Sở, nhưng **“Sở tôi” có “quyền” hơn “Sở anh”**, do một số **“bất cập”** của cơ chế quản lý, vận hành của **“Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể”** hiện nay, như sau:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 và khoản 5 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định 3. **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm** giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **tổ chức việc xác định giá đất cụ thể**. Trong quá trình thực hiện, **cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể**. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, **cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định. Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất (...)** 5. **Chính phủ quy định chi tiết Điều này”**.

Như vậy, khoản 3 và khoản 5 Điều 114 Luật Đất đai 2013 **chỉ quy định “cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm** giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **tổ chức việc xác định giá đất cụ thể (...)** trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, Nghị định 44/2014/NĐ-CP đã chia công tác **“xác định giá đất, thẩm định giá đất” cấp tỉnh làm 02 công đoạn**. Theo đó, công đoạn **“xác định giá đất”** do Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì, nhưng công đoạn **“thẩm định giá đất”** lại do Sở Tài chính chủ trì và lại giao cho Sở Tài chính là **thường trực** của **“Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể”** (Giám đốc Sở Tài chính là Phó Chủ tịch Hội đồng) nên **chưa thật phù hợp** với quy định của Luật Đất đai 2013, như sau:

- Khoản 1 Điều 17 Nghị định 44/2014/NĐ-CP lại quy định “1. Căn cứ vào nhu cầu định giá đất cụ thể tại địa phương, **Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể** trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và **tổ chức thực hiện kế hoạch** đã được phê duyệt”.

- Điểm b Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP lại quy định “3. Việc **thẩm định phương án giá đất** do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau: (...) b) Đại diện lãnh đạo **Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng**; đại diện lãnh đạo **Sở Tài nguyên và Môi trường** và Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 tỉnh quyết định”.

Hiệp hội nhận thấy, điểm b Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP có mục đích nhằm **bảo đảm tính độc lập** giữa công tác “xác định giá đất” với công tác “thẩm định giá đất”, bởi lẽ về bản chất thì Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính đều là một bộ phận của cơ quan nhà nước cấp tỉnh, thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, nên hoàn toàn có thể giao cho 01 Sở là Sở Tài nguyên Môi trường hay là Sở Tài chính **chủ trì**, phối hợp, nhưng thực tế khi “**cắt khúc**” công tác “xác định giá đất” với công tác “thẩm định giá đất” giao cho từng Sở thì lại phát sinh “**bất cập**” như trên thực tế vừa qua, đã có trường hợp phương án giá đất do Sở Tài nguyên Môi trường trình lên Hội đồng **có thể bị Sở Tài chính** với tư cách là thường trực của Hội đồng “**bác**”, **phải làm lại**, mất thêm thời gian thực hiện công tác này.

(3) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 và khoản 3 Điều 8 Luật Giá 2014 quy định “2. **Bộ Tài chính** chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực giá; 3. **Bộ, cơ quan ngang Bộ** trong phạm vi quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá trong lĩnh vực được pháp luật quy định” và điểm a, điểm b Điều 21 Luật Giá 2014 quy định “a) **Bộ Tài chính** quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hoá, dịch vụ; b) Các **Bộ, cơ quan ngang Bộ chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính** hướng dẫn phương pháp định giá đối với hàng hoá, dịch vụ **thuộc thẩm quyền định giá của mình**”.

(4) Hiệp hội đề nghị **tham khảo thêm** một số quy định của Luật Giá 2023 sẽ có hiệu lực từ ngày **01/07/2024**, như sau:

- Điểm a khoản 4 Điều 3 Luật Giá 2023 quy định “4. Việc định giá của Nhà nước đối với một số mặt hàng được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan như sau: a) **Giá đất** được thực hiện theo quy định của **pháp luật về đất đai**”.

- Khoản 6 Điều 14 Luật Giá 2023 về nhiệm vụ, quyền hạn của **Bộ Tài chính** quy định “6. Định giá đối với các hàng hóa, dịch vụ thuộc thẩm quyền quy định tại Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá; **quy định phương pháp định giá chung** đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá và hướng dẫn thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 23 của Luật này”.

- Khoản 1 và khoản 6 Điều 15 Luật Giá 2023 về nhiệm vụ, quyền hạn của các **Bộ, cơ quan ngang Bộ**, quy định “1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá trong lĩnh vực, phạm vi quản lý theo quy định của pháp luật (...) 6. **Định giá hàng hóa, dịch vụ thuộc thẩm quyền** theo quy định tại Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá; **chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính** xây dựng, ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành

phương pháp định giá riêng đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc lĩnh vực, phạm vi quản lý theo quy định của pháp luật”.

Từ nghiên cứu trên đây, Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung Điều 17a** Dự thảo Nghị định sửa đổi Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, như sau:

#### **“Điều 17a. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể**

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định 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;

b) Người đứng đầu cơ quan ~~tài chính~~ **tài nguyên môi trường** cùng cấp làm Phó Chủ tịch Hội đồng;

c) Đại diện lãnh đạo cơ quan ~~tài chính~~ **tài nguyên môi trường** là thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

d) Đại diện lãnh đạo các cơ quan: ~~tài nguyên và môi trường~~ **tài chính**, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế cùng cấp, lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp nơi có đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền mời đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

Đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để xác định giá đất cụ thể. Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá và không thuộc các cơ quan quy định tại điểm này.

2. Cơ quan ~~tài chính~~ **tài nguyên môi trường** làm cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

3. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Hội đồng quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (nếu cần thiết), gồm: đại diện cơ quan ~~tài chính~~ **tài nguyên môi trường** cùng cấp làm Tổ trưởng; đại diện các cơ quan ~~tài nguyên và môi trường~~ **tài chính**, xây dựng, kế hoạch và đầu tư, thuế, nông nghiệp và phát triển nông thôn cùng cấp và các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định.

Chủ tịch Hội đồng điều hành hoạt động của Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể. Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét tại phiên họp thẩm định phương án giá đất. Kinh phí phục vụ cho hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất và Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể do ngân sách nhà nước bảo đảm theo phân cấp ngân sách hiện hành; được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của cơ quan tài chính và được sử dụng theo quy định của pháp luật.

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 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 tài nguyên và môi trường và đại diện đơn vị xác định giá đất. Các thành viên Hội đồng phải có ý kiến cụ thể thể hiện trong Phiếu thẩm định đối với các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều này;

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.

5. Nội dung thẩm định phương án giá đất gồm:

a) Tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ định giá 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; sự phù hợp về thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (bao gồm vốn tự có và vốn vay) đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư;

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.

6. Cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gửi văn bản thẩm định phương án giá đất, Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định đến cơ quan tài nguyên và môi trường để hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.”

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**Lê Hoàng Châu**  
ĐTDD: 0903 811 069  
Email: lehoangchau1954@gmail.com