

Số: 3866 /BTNMT-TCQLĐĐ

V/v đánh giá việc thực hiện và đề xuất
nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định
số 44/2014/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 17 tháng 7 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Để có cơ sở đề xuất 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 trong thời gian tới, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

1. Đánh giá tổng kết tình hình thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và tác động của chính sách, pháp luật đất đai về giá đất đến kinh tế, xã hội và môi trường tại địa phương.

2. Tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; kiến nghị, đề xuất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Báo cáo đánh giá theo Đề cương gửi kèm Công văn này và gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường (qua Tổng cục Quản lý đất đai), số 10 Tôn Thất Thuyết, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội trước ngày 15 tháng 8 năm 2020 để tổng hợp báo cáo Chính phủ (Thông tin liên hệ: bà Đặng Thị Phương Thủy, email: dtpthuy@monre.gov.vn; điện thoại: 0902.248.737).

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Ủy ban./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Sở TN&MT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Lưu: VT, VP(TH), TCQLĐĐ(CKTPTQĐ)

KT. BỘ TRƯỞNG**PHỤ TRƯỞNG****Lê Minh Ngân**

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO
Kết quả thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP

*(Kèm theo Công văn số /BTNMT-TCQLĐĐ ngày tháng năm 2020
của Bộ Tài nguyên và Môi trường)*

I. TÌNH HÌNH TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

1. Tình hình tổ chức triển khai thực hiện
2. Kết quả thực hiện việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất
3. Kết quả thực hiện việc xác định giá đất cụ thể
4. Kết quả thực hiện thuê tư vấn xác định giá đất; nguồn kinh phí thực hiện xác định giá đất

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

1. Mặt được
2. Tồn tại, hạn chế và khó khăn vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành
 - a) Về phương pháp định giá đất;
 - b) Về áp dụng khung giá đất;
 - c) Về xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất;
 - d) Về định giá đất cụ thể;
 - đ) Về tư vấn xác định giá đất;
 - e) Những hạn chế, bất cập khác
3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

(Kèm theo Bảng tổng hợp khó khăn, vướng mắc)

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Đề xuất, kiến nghị cụ thể những nội dung cần sửa đổi, bổ sung của Nghị định 44/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**TỔNG HỢP KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2014/NĐ-CP
VÀ CÁC CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH VỀ GIÁ ĐẤT**

TT	Nội dung trong Nghị định, Thông tư	Khó khăn, vướng mắc	Nguyên nhân của hạn chế, vướng mắc	Đề xuất sửa đổi, bổ sung
I	Về Phương pháp định giá đất			
1	Phương pháp so sánh trực tiếp			
-	Về thông tin trong áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp (hiện hành gồm: giá trúng đấu giá, giá đất thị trường trong cơ sở DL về ĐĐ, giá đất giao dịch thành công trên thị trường, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch)			
-	Số lượng thông tin cần thu thập			
-	Thời gian thu thập thông tin tính đến thời điểm định giá (hiện hành là 02 năm tính đến thời điểm định giá đất)			
-	Điều kiện để áp dụng phương pháp			
2	Phương pháp chiết trừ			
-	Về thông tin trong áp dụng phương pháp			
-	Số lượng thông tin cần thu thập			
-	Thời gian thu thập thông tin tính đến thời điểm định giá (hiện hành là 02 năm tính đến thời điểm định giá đất)			
-	Điều kiện để áp dụng phương pháp			
3	Phương pháp thu nhập			
-	Về thu thập thông tin thu nhập trong áp dụng phương pháp			

TT	Nội dung trong Nghị định, Thông tư	Khó khăn, vướng mắc	Nguyên nhân của hạn chế, vướng mắc	Đề xuất sửa đổi, bổ sung
	+ Đối với đất phi nông nghiệp			
	+ Đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm			
	+ Đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, rừng sản xuất			
-	Về thu thập thông tin về chi phí trong áp dụng phương pháp			
	+ Đối với đất phi nông nghiệp			
	+ Đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm			
	+ Đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, rừng sản xuất			
-	Thời gian thu thập thông tin tính đến thời điểm định giá			
-	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của ngân hàng thương mại nhà nước			
-	Điều kiện để áp dụng phương pháp			
4	Phương pháp thặng dư			
-	Về thông tin để ước tính doanh thu phát triển giả định trong áp dụng phương pháp			
-	Các khoản chi phí phát triển			
-	Tỷ lệ chiết khấu			
-	Điều kiện để áp dụng phương pháp			
5	Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất			
-	Về thông tin trong áp dụng phương pháp			

TT	Nội dung trong Nghị định, Thông tư	Khó khăn, vướng mắc	Nguyên nhân của hạn chế, vướng mắc	Đề xuất sửa đổi, bổ sung
-	Số lượng thông tin cần thu thập			
-	Thời gian thu thập thông tin tính đến thời điểm định giá (hiện hành là 02 năm tính đến thời điểm định giá đất)			
-	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp không đủ thông tin giá đất thị trường để xác định giá đất phổ biến trên thị trường			
-	Điều kiện để áp dụng phương pháp			
II	Về khung giá đất			
1	Nội dung xây dựng khung giá đất			
2	Trình tự, thủ tục xây dựng khung giá đất			
3	Căn cứ điều chỉnh khung giá đất			
4	Nội dung điều chỉnh khung giá đất			
5	Trình tự, thủ tục điều chỉnh khung giá đất			
III	Về xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất			
1	Về xây dựng bảng giá đất			
-	Căn cứ xây dựng bảng giá đất			
-	Nội dung xây dựng bảng giá đất			
-	Xác định loại xã trong xây dựng bảng giá đất			
-	Xác định loại đô thị trong xây dựng bảng giá đất			

TT	Nội dung trong Nghị định, Thông tư	Khó khăn, vướng mắc	Nguyên nhân của hạn chế, vướng mắc	Đề xuất sửa đổi, bổ sung
-	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất			
-	Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất			
-	Trình tự xây dựng bảng giá đất			
-	Thời gian tiến hành điều tra, khảo sát thu thập thông tin giá đất thị trường (quy định hiện hành: 01/5 - 01/7 của năm xây dựng bảng giá đất)			
-	Việc thống kê, tổng hợp giá đất thị trường			
-	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh			
-	Thẩm định dự thảo bảng giá đất			
-	Hồ sơ xây dựng bảng giá đất			
2	Về điều chỉnh bảng giá đất			
-	Các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất			
-	Nội dung điều chỉnh bảng giá đất			
-	Trình tự điều chỉnh bảng giá đất			
-	Việc thống kê, tổng hợp giá đất thị trường			
-	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh			
-	Thẩm định dự thảo bảng giá đất điều chỉnh			
-	Hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất			

TT	Nội dung trong Nghị định, Thông tư	Khó khăn, vướng mắc	Nguyên nhân của hạn chế, vướng mắc	Đề xuất sửa đổi, bổ sung
IV	Về định giá đất cụ thể			
1	Lập kế hoạch định giá đất cụ thể			
2	Trình tự định giá đất cụ thể			
3	Thẩm định phương án giá đất			
4	Hồ sơ xác định giá đất cụ thể			
5	Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất			
V	Về tư vấn xác định giá đất			
-	Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất			
-	Ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất			
			
VI	Những nội dung khác			
			