|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH ĐỒNG NAI  **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**  Số: /TTr-SNNMT  **DỰ THẢO** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Đồng Nai, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025; Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 6736/UBND-KTNS ngày 30 tháng 5 năm 2025 về việc giao tham mưu điều chỉnh các quy định chưa phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh Đồng Nai. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã hoàn chỉnh Tờ trình, kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai các nội dung sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH**

**1. Cơ sở pháp lý**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Ngày 08 tháng 11 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua quá trình áp dụng tại địa phương và ý kiến phản hồi của các đơn vị tư vấn thì một số nội dung quy định tại Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 nêu trên hiện nay không còn phù hợp thực tiễn, làm ảnh hưởng đến tiến độ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh. Cụ thể:

(1) Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa phù hợp với thực tiễn, hạn chế thông đầu vào để xác định giá đất cụ thể;

(2) Quy định tỷ lệ bán hàng chưa phù hợp với thực tiễn và quy định các tỉnh, thành phố lân cận (Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Phước, tỉnh Bình Thuận)

(3) Một số thông tin chưa quy định (tỷ lệ lấp đầy, diện tích thương phẩm,…) nên đơn vị tư vấn e ngại giả định trong tính toán để đưa ra kết quả định giá; hội đồng thẩm định giá đất cụ thể không có cở thẩm định, quyết định.

Trường hợp, không điểu chỉnh kịp thời sẽ thiếu khoảng trống pháp lý để đơn vị tư vấn, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể. Bên cạnh đó, trong bối cảnh thị trường thiếu minh bạch và khó khăn trong việc hợp tác thu thập thông tin từ các bên liên quan (nhất là các Công ty kinh doanh bên ngoài khối nhà nước từ chối cung cấp thông tin do bí mật kinh doanh) thì cần điều chỉnh mở rộng mức điều chỉnh tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đơn vị tư vấn thuận tiện việc mở rộng phạm vi thu thập thông tin đầu vào (phi địa giới hành chính) phục vụ định giá đất cụ thể.

Do vậy, việc sửa đổi, bổ sung kịp thời Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai theo trình tự, thủ tục rút gọn là cần thiết theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2025 nhằm đẩy nhanh tiến độ xác định giá đất cụ thể, tránh lãng phí nguồn cung đất đai, đặc biệt thúc đẩy được môi trường đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**II. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

**1. Phạm vi điều chỉnh:**

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

- Một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

**2. Đối tượng điều chỉnh:**

- Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Đồng Nai: Sở Tài Chính, Sở Xây Dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực XV; Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh và các huyện

- Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh và các huyện

- Các đơn vị tư vấn xác định giá đất;

- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 6736/UBND-KTNS ngày 30 tháng 5 năm 2025 về việc giao tham mưu điều chỉnh các quy định chưa phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh Đồng Nai

Ngày / /2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số bbbbbb/STNMT-ĐĐ, đề nghị các đơn vị góp ý nội dung dự thảo và đề nghị Văn phòng UBND tỉnh đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh lấy ý kiến nhân dân, để tổng hợp và thực hiện trình tự, thủ tục tiếp theo theo quy định.

Trên cơ sở các ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số: ........../BC-SNNMT ngày ....../..../2025. Đồng thời, hoàn chỉnh dự thảo Quyết định và có Văn bản số ........../SNNMT-ĐĐ ngày ...../..../2025 trình Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG DỰ KIẾN CỦA DỰ THẢO**

**1. Bố cục**

**1.1. Tên gọi:** Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

**1.2. Đối với dự thảo Quyết định:**

Dự thảo gồm 04 Điều (từ Điều 1 đến Điều 4) và 05 phụ lục kèm theo Quyết định. Cụ thể:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

- Điều 2. Thay thế một số Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

- Điều 3. Hiệu lực thi hành

- Điều 4. Tổ chức thực hiện

- Phụ lục I: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự.

- Phụ lục II: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền.

- Phụ lục III: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư.

- Phụ lục IV: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ.

- Phụ lục V: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

**2. Nội dung dự kiến của dự thảo**

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Nông nghiệp và Môi trường xin kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Gửi kèm*

*- Dự thảo dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;*

*- Bản so sánh dự thảo sửa đổi, bổ sung*

*- Báo cáo tiếp thu, giải trình; Bảng tổng hợp ý kiến góp ý của các Sở, ngành, địa phương)*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Giám đốc Sở (b/c);  - Sở Tư pháp;  - Văn phòng UBND tỉnh;  - Lưu: VT, ĐĐ. | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC** |