BẢNG TỔNG HỢP GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO SỬA ĐỔI NGHỊ ĐỊNH 71/2024 VỀ GIÁ ĐẤT

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
1.	**Điểm a Khoản 2 Điều 4**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;*	**1. Đề xuất:** *a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã **hoàn thành** chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;* **2. Lý do:** Thực tế có thể phát sinh nhiều trường hợp các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không hoàn tất giao dịch. Cần sửa lại thành "Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã <u>hoàn thành chuyển nhượng</u> trên thị trường…..". Nội dung sửa này cũng sẽ tương ứng với quy định đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất "giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi <u>hoàn thành nghĩa vụ tài chính</u>".
2.	**Điểm b Khoản 2 Điều 4**	Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *Trường hợp giá đất thu thập được quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được*	**1. Đề xuất:** *Trường hợp giá đất thu thập được quá cao hoặc quá thấp so với **giá** mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. **Hội đồng thẩm định giá đất tùy từng trường hợp cụ thể, thực hiện xác định giới hạn để loại bỏ thông tin giá đất thu thập được, tuy nhiên phải bảo đảm không chênh lệch quá hai lần giá mặt bằng chung.*** **2. Lý do:** Quy định này chỉ mang tính chất định tính, sẽ gây khó khăn khi áp dụng trên thực thế khi không có cơ sở để xác định thế nào là quá cao hoặc quá thấp. Đề xuất: giao cho Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, tuy nhiên không quá 02 lần, hoặc một tỷ lệ khác do cơ quan soạn thảo xác định/lấy ý kiến.
3.	**Khoản 3 Điều 4**	3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện *trên cơ sở tổng hợp đầy đủ các*	**1. Đề xuất sửa đổi bổ sung về thứ tự ưu tiên áp dụng:**

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		tiêu chí để phân tích, đánh giá và lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau: a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất. Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; *cơ quan thuế*; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; *trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và qua đánh giá thông tin nhận thấy sự sai khác lớn thì được lựa chọn thông tin phù hợp mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.* b) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, ~~cấp huyện~~ trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định; c) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.	*3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện trên cơ sở tổng hợp đầy đủ các tiêu chí để phân tích, đánh giá và lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:* ***a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;*** ***b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.*** ***c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.*** ***Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và qua đánh giá thông tin nhận thấy sự sai khác lớn thì được lựa chọn thông tin phù hợp mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.*** **2. Lý do:** Quy định hiện tại không phù hợp vì về nguyên tắc khi thực hiện phương pháp so sánh, cần phải đưa các đối tượng so sánh về cùng một hệ quy chiếu thì việc so sánh mới đảm bảo tính chính xác. Do đó, đề xuất không áp đặt thứ tự ưu tiên, mà tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng thẩm định sẽ lựa chọn thứ tự ưu tiên cho phù hợp. Trường hợp buộc phải áp đặt thứ tự ưu tiên, cần phải xếp theo thứ tự: yếu tố vị trí, khoảng cách đến khu đất cần định giá; => yếu tố tương đồng nhất

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
			định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất=> thông tin gần nhất với thời điểm định giá. Hiện nay, khi lựa chọn thửa đất so sánh thì yếu tố *"Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất"* có thứ tự ưu tiên sau yếu tố "*Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất"*. Điều này là không phù hợp vì về nguyên tắc khi thực hiện phép so sánh thì cần phải đưa các đối tượng so sánh về *cùng một hệ quy chiếu thì việc so sánh mới đảm bảo tính chính xác. Do đó, cần phải đưa yếu tố "Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất"* lên thành yếu tố có thứ tự ưu tiên trước yếu tổ về "*thời điểm định giá đất*" khi lựa chọn các thửa đất so sánh. Bên cạnh đó, yếu tố về vị trí thửa đất so sánh đang có thứ tự ưu tiên cuối cùng sau yếu tố thời điểm và yếu tố tương đồng, điều này dẫn đến thực tế là các thửa đất so sánh được lựa chọn ở vị trí không phù hợp, có khoảng cách xa với thửa đất cần định giá dẫn đến việc xác định giá không chính xác, không đảm bảo tính công bằng đặc biệt là đối với các dự án đầu tư tại khu vực ngoại ô, xa trung tâm, khu vực chưa phát triển nhưng khi xác định giá đất thường bị so sánh với các thửa đất tại khu vực trung tâm với giá đất cao. Do đó, cần phải đưa "*yếu tố vị trí, khoảng cách đến khu đất cần định giá"* có thứ tự ưu tiên hàng đầu khi lựa chọn thửa đất so sánh.
4.	**Điểm b Khoản 4 Điều 4**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng*	**1. Đề xuất bổ sung:** *Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng* *Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.	*thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành,* ***tùy theo quyết định của Hội đồng thẩm định giá đất.*** **2. Lý do:** Quy định này không đưa ra hướng dẫn rõ ràng về thứ tự ưu tiên áp dụng đơn giá bồi thường hay áp dụng chỉ tiêu khác.
5.	**Điểm b Khoản 4 Điều 4**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng* *...* *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.*	**1. Đề xuất:** Phương án 1: *"b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng* *...* *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành~~; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành~~."* Phương án 2: *"b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng* *...* *Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng ~~tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất~~ giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
			với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, tùy theo quyết định của Hội đồng thẩm định giá đất." **2. Lý do:** Phương pháp định giá rừng đã được quy định tại Thông tư 20/2023/TT-BNNPTNT nên nhận thấy cần bỏ nội dung về trường hợp chưa có quy định. Trong trường hợp vẫn muốn giữ nội dung về việc chưa có quy định thì đề xuất điều chỉnh tương tự như nội dung đối với cây lâu năm.
6.	**Điều 4**	Dự thảo hiện tại không quy định về việc sử dụng thông tin về giá đất trong các dự án bất động sản. Các thửa đất trong dự án thường sẽ gồm nhiều yếu tố về chi phí hơn so với các thửa đất không nằm trong dự án, dẫn tới cần có quy định riêng đối với vấn đề này.	**1. Đề xuất: Bổ sung khoản 4a vào sau khoản 4 như sau:** ***4.a. Trường hợp thửa đất so sánh là các thửa đất tại các dự án kinh doanh bất động sản, ngoài việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh theo quy định tại Khoản 4 Điều này, thì cần xác định cụ thể các yếu tố khác tạo nên giá bán của thửa đất so sánh như các khoản quà tặng, hỗ trợ khách hàng mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán. Tùy từng trường hợp, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*** **2. Lý do:** Khoản 4 khi xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh mới chỉ tính trừ đi giá trị của tài sản trên đất, trong khi đó, trên thực tế, giá bán/chuyển nhượng của một thửa đất của dự án trên thị trường được cấu thành từ nhiều yếu tố, ngoài giá trị tài sản trên đất còn được cấu thành bởi các chi phí khác được tính vào giá bán như các khoản chi phí hỗ trợ, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán như các khoản hỗ trợ lãi suất, các khoản quà tặng, khoản hỗ trợ phí dịch vụ… do đó, cần phải xác định bỏ các khoản chi phí này giá khỏi giá trị quyền sử dụng đất.
7.	**Điểm a Khoản 1 Điều 5**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;	**1. Đề xuất:** *a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		- Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.* *Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;*	*tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.*** *Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá* ***và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;*** **2. Lý do:** Nếu chỉ xét tới vị trí thì sẽ không đảm bảo đầy các yếu tố tương đồng với thửa đất cần định giá dẫn tới định giá sai. Đề xuất quy định giống như phương pháp so sánh.
8.	**Điểm a Khoản 2 Điều 5**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *a) Đối với đất phi nông nghiệp*	**1. Đề xuất:** *a) Đối với đất phi nông nghiệp* *Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí* ***xây dựng, chi phí đầu tư phát triển thương hiệu; chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống; chi phí thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng; chi phí*** *vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.	*với đất, **đảm bảo an ninh**, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, **và các khoản chi phí khác Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và với tình hình thực tế tại địa phương;*** **2. Lý do:** Các chi phí được quy định tại khoản này chưa đầy đủ so với thực tế.
9.	**Điểm b Khoản 2 Điều 5**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *b) Đối với đất nông nghiệp* *Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.* *Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.*	**1. Đề xuất:** *b) Đối với đất nông nghiệp* *Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.* *Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá **và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.*** **2. Lý do:** Nếu chỉ xét tới vị trí thì sẽ không đảm bảo đầy các yếu tố tương đồng với thửa đất cần định giá dẫn tới định giá sai. Đề xuất quy định giống như phương pháp so sánh.
10.	**Điểm a Khoản 2 Điều 6**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này;	**1. Đề xuất:** *a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng,*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		- Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.*	*giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy,* ***các thông tin khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp dự án và với tình hình thực tế tại địa phương****.* **2. Lý do:** Quy định hiện tại là quy định đóng, giới hạn các yếu tố hình thành doanh thu nên không bao gồm hết các thông tin liên quan tới doanh thu phát triển của khu đất.
11.	**Điểm b Khoản 2 Điều 6**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.* *Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;*	**1. Đề xuất:** *b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.* *Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự,* ***có cùng thời điểm kinh doanh, có*** *khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, và* ***có sự tương đồng về các tiêu chí, yếu tố như được quy định tại Điều 8 Nghị định này*** **2. Lý do:** Nếu chỉ xét tới mỗi vị trí mà không xét tới các yếu tố tương đồng theo quy định tại Điều 8 của Nghị định thì sẽ không đảm bảo sự đầy đủ, chính xác về tiêu chí só sánh, dẫn đến việc xác định thông tin không chính xác

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
12.	**Điểm d Khoản 2 Điều 6**	*d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:* *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;* *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng <u>hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước</u>;* *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện*	**1. Đề xuất:** *d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản* ***có xét đến các yếu tố thay đổi của thị trường và chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản****. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:* *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở,* ***công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*** *và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất* ***(được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12)*** *do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng* ***được quy định tại điểm này*** ~~*nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng*~~ *thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng* ***tương ứng*** ~~*nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng*~~ *của cả nước;* *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở,* ***công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*** *và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất* ***(được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12)*** *do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở,* ***công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng*** *và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng* ***tương ứng*** ~~*nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng*~~ *của cả nước;* *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;	**2. Lý do:** Đoạn thứ 2 của Điều 6.2d đang giới hạn chỉ lấy thông tin về mức biến động chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng khi xác định mức biến động của giá chuyển nhượng là không đầy đủ do trên thị trường không chỉ có chuyển nhượng nhà ở mà còn công trình xây dựng, diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Ngoài ra, cần tính đến yếu tố tăng/giảm của thị trường và yếu tố chu kỳ phát triển của thị trường bất động sản trong tương lai để xác định mức biến động giá bán/cho thuê của dự án trong thời gian kinh doanh trong tương lai để phù hợp với thực tế, đặc biệt là các dự án có quy mô lớn, thời gian đầu tư, kinh doanh dài.
13.	**Điểm đ Khoản 2 Điều 6**	- Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.* *Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*	**1. Đề xuất sửa đổi, bổ sung như sau:** *đ) ~~Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.~~* *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~* *Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì ~~Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực~~*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.	~~*tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá*~~ ***tổ chức thực hiện định giá đất xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy trong phương án xác định giá đất*** *đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* **2. Lý do:** Việc quy định một tỷ lệ chung áp dụng cho toàn tỉnh sẽ không thể phù hợp với tất cả các dự án trên địa bàn. Hiện nay, các địa phương mới chỉ quy định lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy đối với các dự án thông thường (các Khu đô thị quy mô từ 10 – 100 ha, chung cư 200 – 1.000 căn hộ, hoặc khu công nghiệp dưới 500 ha). Trong khi đó, một số đại dự án có đặc thù quy mô, diên tích như: dự án Khu đô thi trên 300 ha hay Khu Công nghiệp liên kết ngành 1.000 ha- dự án yêu cầu thời gian thu hút đầu tư và hình thành cụm liên kết ngành từ 10 – 15 năm kể từ khi đi vào hoạt động. Do vậy, cần sớm điều chỉnh các quy định để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có cơ sở ban hành quy định phù hợp với thực tiễn và áp dụng pháp luật. Vì vậy đề xuất bỏ quy định UBND cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hành, tỷ lệ lấp đầy mà để cho tổ chức xác định giá đất căn cứ tình hình thực tế địa phương, tình hình thị trường tại từng thời điểm cụ thể; đặc điểm, quy mô, diện tích của từng dự án để xác định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy phù hợp với thực tế, trình Hội đồng thẩm định giá phê duyệt.
14.	**Điểm a Khoản 3 Điều 6**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau:	**1. Đề xuất:** *a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:* ***- Chi phí chuẩn bị mặt bằng xây dựng (chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,...);*** *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm: *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);* *- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;* *- Chi phí thiết bị;* *- Chi phí quản lý dự án;* *- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;* *- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*	*- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;* *- Chi phí thiết bị,* ***bao gồm cả các khoản thuế có liên quan;*** *- Chi phí quản lý dự án,* ***bao gồm cả các chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng, các chi phí cho các khoản bảo hiểm trong quá trình xây dựng;*** *- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;* *- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* **2. Lý do:** Đây là quy định đóng, cần bổ sung thêm các chi phí khác có liên quan tới việc xây dựng.
15.	**Điểm a,b Khoản 3 Điều 6**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *a) ...* *Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;*	**1. Đề xuất:** *a) Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng.* ***Các thửa đất, khu đất khác thuộc dự án xác định giá đất nếu không thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì chi phi đầu tư xây dựng nhà ở trên các thửa đất, khu đất này được tính trong chi phí đầu tư xây dựng;*** *b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo,* ***xây dựng thương hiệu****, bán hàng,* ***hỗ trợ chiết khấu bán hàng****,chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;	**2. Lý do:** - Quy định hiện tại không rõ ràng, dẫn tới trường hợp một dự án được kinh doanh dưới nhiều hình thức, trong đó có cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền có thể sẽ không được tính chi phí đầu tư xây dựng cho các khu đất không được kinh doanh dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. - Thực tế, chủ đầu tư phải đối mặt với những chi phí rất lớn để bán được sản phẩm. Để bán được hàng, các doanh nghiệp bất động sản còn phải hỗ trợ chi phí cho khách hàng như: lãi vay, dịch vụ quản lý, khuyến mại, hậu mãi… Những khoản này hiện chưa được tính vào chi phí hợp lý khi xác định giá đất như: hỗ trợ lãi suất (tương đương chiết khấu 10 – 12 % giá bán); voucher quà tặng hoàn thiện nội thất (tương đương chiết khấu 10-15% giá bán); voucher gói du lịch; voucher giảm giá mua xe, voucher phí quản lý... Tuy nhiên, những khoản chi phí hỗ trợ và khuyến mại này hiện chưa được tính vào chi phí hợp lý khi xác định giá đất. Điều này gây ra gánh nặng tài chính đáng kể cho các chủ đầu tư. - Khi phát triển dự án bất động sản, để làm nổi bật dự án và tạo niềm tin với khách hàng, các chủ đầu tư cần đầu tư đáng kể vào công tác công tác xây dựng thương hiệu, bao gồm các chi phí: nghiên cứu, khảo sát thị trường; phát triển thương hiệu; marketing quảng cáo, duy trì, cải tiến, đánh giá thương hiệu của các tổ chức liên quan… Thông thường, chi phí xây dựng thương hiệu có thể chiếm từ 8% đến 10% doanh thu của dự án. Do đó, cần thiết phải bổ sung các chi phí liên quan đến quá trình xây dựng thương hiệu, hỗ trợ khách hàng và chiết khấu bán hàng vào tổng chi phí kinh doanh. Điều này sẽ giúp phản ánh đầy đủ những khoản chi phí thực tế mà chủ đầu tư đã bỏ ra.

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
16.	**Khoản 3 Điều 6**	Dự thảo không quy định. Quy định hiện tại không bao gồm đầy đủ các chi phí phát triển của thửa đất.	**1. Đề xuất:** bổ sung điểm c1 và c2 vào sau điểm c như sau: ***c1) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, chi phí phát triển đất trồng lúa, chi phí trồng rừng thay thế, chi phí phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền, số tiền còn lại của khoản ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;*** ***c2) Các chi phí khác để phát triển thửa đất, khu đất bao gồm: chi phí đầu tư phát triển thương hiệu; chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống; chi phí phụ trợ để giữ gìn giá trị thửa đất, khu đất gồm cung cấp dịch vụ vệ sinh, an ninh, bảo trì, bảo dưỡng,…; chi phí thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng****;* **2. Lý do:** Quy định về Tổng chi phí phát triển thửa đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư hiện chưa tính đúng, tính đủ các khoản chi phí thực tế mà các chủ đầu tư phải bỏ ra khi đầu tư phát triển các dự án, khu đất. Ví dụ: - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, chi phí phát triển đất trồng lúa, chi phí phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền, số tiền còn lại của khoản ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi trừ đi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; - Chi phí chi phí đầu tư phát triển thương hiệu; - Chi phí đầu tư công trình hạ tầng, tiện ích để tạo môi trường sống; - Chi phí về “hạ tầng dịch vụ mềm” - Chi phí để thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hang - Chi phí bán hàng, marketing chưa được tính sát với thực tế, thị trường.

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
17.	**Điểm đ Khoản 3 Điều 6**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.* *Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.* *Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*	**1. Đề xuất:** *đ) ~~Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.~~* *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.~~* *~~Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.~~* *Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì ~~Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá~~ **tổ chức thực hiện định giá đất xem xét quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy đối với trong phương án xác định giá đất** đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.*

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.	**2. Lý do:** các dự án bất động sản có các đặc điểm, quy mô, diện tích, thông tin về vận hành, phát triển khác nhau. Nên việc quy định 1 tỷ lệ cụ thể áp dụng cho toàn tỉnh là không phù hợp.
18.	**Điểm c Khoản 4 Điều 6**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của <u>03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất</u> đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng*	**1. Đề xuất:** *c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, **có các yếu tố tương đồng như được quy định tại Điều 8 của Nghị định này** để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.* **2. Lý do:** Điều khoản chỉ xét đến yếu tố tương đồng về mục đích sử dụng đất mà không xét đến các yếu tố tương đồng khác như quy mô, hình thể, giao thông … được quy định tại Điều 8 sẽ dẫn đến sự không thống nhất về yếu tố, chỉ tiêu so sánh làm việc xác định giá đất sẽ không chính xác.

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG DỰ THẢO	ĐỀ XUẤT/GÓP Ý (In đậm - bổ sung, gạch ngang- đề nghị bãi bỏ)
		phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.	
19.	**Khoản 1 Điều 8**	- Dự thảo không quy định về điều chỉnh điều khoản này; - Quy định hiện tại trong Nghị định 71 như sau: *1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:* *a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;* *b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;* *c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;* *d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;* *đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);* *e) Hiện trạng môi trường, an ninh;* *g) Thời hạn sử dụng đất;* *h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.*	**1. Đề xuất:** bổ sung đoạn sau vào cuối Điều 8.1: ***Hội đồng thẩm định giá đất cần phân tích cụ thể các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất để loại trừ đi các yếu tố liên quan tới chi phí mà không phải giá trị của quyền sử dụng đất để xác định đúng, chính xác giá đất.*** **2. Lý do:** Đề nghị bổ sung quy định về việc bóc tách các yếu tố, chi phí cấu thành giá bán của thửa đất so sánh để loại bỏ ra các khoản chi phí không phải là giá trị quyền sử dụng đất đã được cộng vào giá bán qua đó, xác định đúng, chính xác giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh.