

Số: /BC-SNNMT

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2026

## BÁO CÁO

**Tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến dự thảo Quyết định Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Chương trình số 46/CTr-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Chương trình công tác 05 tháng cuối năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Văn bản số 1540/UBND-NC ngày 29/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tập trung thực hiện công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh; Văn bản số 2575/UBND-NC ngày 09/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xử lý văn bản chịu sự tác động của việc sắp xếp tổ chức bộ máy; Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng và hoàn thiện hệ thống Văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang; Văn bản số 45/STPXDKTVB&THPL ngày 10/01/2026 của Sở Tư pháp về việc triển khai thực hiện Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân vào dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, cụ thể như sau:

1. Lấy ý kiến tham gia của 134 cơ quan, đơn vị có liên quan tại Công văn số 2416/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/4/2026 về việc đăng tải và tham gia ý kiến vào dự thảo quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Kết quả nhận được 45 văn bản nhất trí với dự thảo; 03 văn bản góp ý kiến đối với dự thảo (các cơ quan, đơn vị không có ý kiến được hiểu rằng đã nhất trí với nội dung dự thảo).

2. Đăng tải dự thảo Quyết định trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh. Kết quả không nhận được ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và cá nhân vào dự

thảo Quyết định (Văn bản số 204/VP-BBT ngày 03/5/2026 của Ban Biên tập Cổng Thông tin điện tử tỉnh về việc tổng hợp ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức và cá nhân đối với dự thảo văn bản QPPL).

3. Đăng tải dự thảo Quyết định trên Trang thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường, mục xin ý kiến góp ý. Kết quả không có ý kiến góp ý (Văn bản số 14/CV-VP ngày 05/5/2026 của Văn phòng Sở về việc tổng hợp ý kiến góp ý đối với hồ sơ dự thảo Quy định quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang).

Tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

(Có bảng tổng hợp, giải trình tiếp thu ý kiến góp ý chi tiết kèm theo).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: Tư pháp, Dân tộc và Tôn giáo; Xây dựng, Tài chính, Nội vụ, Công thương, Khoa học và Công nghệ, Giáo dục và Đào tạo;
- UBND cấp xã;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Phó Giám đốc Sở phụ trách (Đ/c Thủy);
- Tổ soạn thảo Văn bản QPPL;
- Văn phòng Sở (Đăng trên Trang Thông tin điện tử của Sở);
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, QLDD (Ph. Nam).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thị Thanh Thủy**

**BẢNG TỔNG HỢP, GIẢI TRÌNH TIẾP THU Ý KIẾN GÓP Ý DỰ THẢO QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU, TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐU; CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA VÀ CÁCH THỨC ĐIỀU CHỈNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TUYẾN QUANG**

*(Kèm theo Báo cáo số /BC-SNNMT ngày tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)*

<b>CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN</b>	<b>CHỦ THỂ GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH</b>
Nhất trí với dự thảo Quyết định	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các Sở: Khoa học và công nghệ, Nội vụ, Công Thương. Xây dựng.</li> <li>- Thuế tỉnh Tuyên Quang;</li> <li>- Ủy ban nhân dân phường Hà Giang 1.</li> <li>- UBND các xã: Tiên Nguyên, Du Già, Xuân Giang, Hồng Sơn, Tùng Bá, Sơn Thủy, Hùng Lợi, Việt Lâm, Nậm Dịch, Niêm Sơn, Cán Tỷ, Tân Tiến, Nậm Dẩn, Hoàng Su Phì, Thuận Hoà, Yên Lập, Minh Sơn, Yên Phú, Thái Bình, Mèo Vạc, Trung Hà, Khuôn Lùng, Khâu Vai, Tát</li> </ul>	Nhất trí với dự thảo	Cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến nhất trí của các cơ quan, đơn vị, địa phương; đồng thời tiếp tục rà soát, hoàn thiện dự thảo Quyết định bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh.

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	Ngà, Thắng Mố, Lao Chải, Đông Thọ, Minh Tân, Sà Phìn, Bạch Xa, Linh Hồ, Bắc Mê, Hồng Thái, Đồng Văn, Minh Thanh, Kim Bình, Phú Linh, Đường Hồng, Bạch Ngọc, Thượng Sơn		
Ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và cá nhân	Ban Biên tập Cổng Thông tin điện tử tỉnh và trang Thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường	Không nhận được ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và cá nhân	
<b>dự thảo Tờ trình</b>	Sở Tài chính	- Phần cuối Tờ trình đề nghị sửa đoạn <i>“Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang...”</i> thành <i>“Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh trên địa bàn tỉnh</i>	- Đối với ý kiến đề nghị chỉnh sửa đoạn cuối Tờ trình cho thống nhất với tên gọi của dự thảo Quyết định: Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã chỉnh sửa nội dung đoạn cuối Tờ trình bảo đảm thống nhất với tên gọi của dự thảo Quyết định. - Đối với ý kiến đề nghị bổ sung thuyết minh về cơ sở

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p><i>Tuyên Quang</i>” để bảo đảm thống nhất với tên dự thảo Quyết định.</p> <p>- Qua nghiên cứu dự thảo Quyết định, nhận thấy các quy định về tỷ lệ như: tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, chi phí quản lý vận hành, chi phí tiếp thị, lợi nhuận của nhà đầu tư... được quy định tương đối cụ thể. Tuy nhiên, dự thảo Tờ trình chưa làm rõ cơ sở, căn cứ để xác định các mức tỷ lệ này. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thuyết minh làm rõ cơ sở xây dựng các mức tỷ lệ nêu trên nhằm bảo đảm tính thuyết phục, tính hợp lý và phù hợp với thực tiễn.</p>	<p>xây dựng các mức tỷ lệ: Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã bổ sung nội dung thuyết minh về cơ sở xây dựng các mức tỷ lệ trong Tờ trình và hồ sơ dự thảo Quyết định. Các mức tỷ lệ được xây dựng trên cơ sở tham khảo quy định của một số địa phương, số liệu khảo sát thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội và tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh nhằm bảo đảm tính khả thi, phù hợp với thực tiễn.</p>
<p><b>Tên gọi của dự thảo Quyết định</b></p>	<p>Sở Tư pháp</p>	<p>Đề nghị chỉnh sửa cho ngắn gọn, chính xác, bao quát nội dung của dự thảo Quyết định cho phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 61 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP: <i>“Tên gọi của văn bản là một câu</i></p>	<p>Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa tên gọi của dự thảo Quyết định theo hướng ngắn gọn, khái quát, phù hợp với khoản 3 Điều 61 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa</p>

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p><i>ngắn gọn hoặc cụm từ phản ánh khái quát nội dung chủ yếu của văn bản”, cụ thể như sau:</i></p> <p style="text-align: center;"><b>“QUYẾT ĐỊNH</b></p> <p><i>Quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang”</i></p>	đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.
Nội dung dự thảo Quyết định			
Căn cứ ban hành	Sở Tư pháp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Căn cứ thứ 2, bổ sung cụm từ “và Luật số 147/2025/QH15;” vào sau cụm từ “Luật số 146/2025/QH15...” cho đầy đủ.</li> <li>- Căn cứ thứ 3, 4, 5, gộp thành: “Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;”</li> <li>- Đoạn cuối phần căn cứ, rà soát, chỉnh sửa cho thống nhất với tên dự thảo Quyết định.</li> </ul>	ơ quan soạn thảo tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa, bổ sung đầy đủ các căn cứ pháp lý; gộp, viện dẫn các nghị định sửa đổi, bổ sung theo đúng kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật; đồng thời chỉnh sửa đoạn cuối phần căn cứ bảo đảm thống nhất với tên gọi của dự thảo Quyết định.

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	Sở Tài chính	<p>- Tại căn cứ thứ 2 đề nghị chỉnh sửa đoạn “...<i>đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15...</i>” thành “...<i>đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15...</i>”</p>	<p>Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã chỉnh sửa kỹ thuật viện dẫn văn bản theo đúng quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; đồng thời rà soát, bỏ nội dung ghi ngày, tháng, năm ban hành văn bản tại phần căn cứ cho phù hợp với thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật.</p>
		<p>- Tại căn cứ thứ 3 đề nghị bỏ “<i>ngày, tháng, năm</i>” ban hành văn bản tại các căn cứ cho phù hợp với điểm d khoản 1 Mục III Phụ lục I3 và Mẫu số 19 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn</p>	<p>Cơ quan soạn thảo tiếp thu, đã bỏ “<i>ngày, tháng, năm</i>” và chỉnh sửa kỹ thuật viện dẫn văn bản theo đúng quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; đồng</p>

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật.	thời rà soát, bỏ nội dung ghi ngày, tháng, năm ban hành văn bản tại phần căn cứ cho phù hợp với thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật.
<b>Khoản 1 Điều 1</b>	Sở Tư pháp	Đề nghị rà soát, chỉnh sửa cho đầy đủ, chính xác nội dung được giao tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP; đồng thời, chỉnh sửa cụm từ “ <i>Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất</i> ” thành “ <i>Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP</i> ” cho đúng kỹ thuật viện dẫn quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa Khoản 1 Điều 1 bảo đảm đầy đủ, chính xác nội dung được giao tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung; đồng thời chỉnh sửa nội dung viện dẫn nghị định theo đúng kỹ thuật quy định.

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Điều 2	Sở Tư pháp	<p>- Tên Điều, đề nghị chỉnh sửa cho chính xác với nội dung được giao tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, cụ thể tên gọi của Điều như sau: “Điều 2. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất”.</p> <p>- Nội dung của Điều, rà soát, chỉnh sửa, quy định cụ thể theo các nội dung như tên gọi của Điều nêu trên</p>	<p>Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã chỉnh sửa tên Điều 2; đồng thời rà soát, bổ sung nội dung quy định cụ thể về tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất theo đúng nội dung được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung.</p>
Về các yếu tố ước tính doanh thu, chi phí (Điều 2, Điều 3)	UBND xã Thanh Thủy	<p>- Việc quy định tỷ lệ lấp đầy 50% năm đầu, tăng 10%/năm là phù hợp về nguyên tắc, tuy nhiên: Đề nghị nghiên cứu bổ sung hệ số điều chỉnh theo khu vực (đô thị, nông thôn, vùng sâu, vùng xa) vì điều kiện thị trường tại cấp xã còn hạn chế, khả năng hấp thụ thấp hơn thực tế.</p> <p>- Đối với thời gian xây dựng, tiến độ và tỷ lệ bán hàng theo bảng quy định: Cách quy định theo quy mô dự án là rõ ràng, nhưng cần bổ sung hướng dẫn linh hoạt hơn đối với dự án nhỏ lẻ tại địa bàn nông thôn</p>	<p>- Cơ quan soạn thảo tiếp thu một phần ý kiến góp ý. Dự thảo Quyết định đã quy định các tỷ lệ, tiến độ theo nguyên tắc khung để đảm bảo thống nhất trong quá trình áp dụng trên địa bàn tỉnh. Đồng thời, đã rà soát, bổ sung nội dung xem xét điều kiện thực tế của từng khu vực, từng loại dự án</p>

<b>CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN</b>	<b>CHỦ THỂ GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH</b>
		và cho phép điều chỉnh trong trường hợp có biến động thị trường lớn.	<p>trong quá trình xác định giá đất nhằm bảo đảm phù hợp với tình hình thị trường, đặc điểm vùng miền và khả năng hấp thụ của từng địa bàn.</p> <p>- Đối với đề nghị bổ sung hệ số điều chỉnh riêng theo khu vực và cơ chế điều chỉnh linh hoạt khi có biến động thị trường lớn, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu đề tiếp tục nghiên cứu trong quá trình tổ chức thực hiện và tham mưu sửa đổi, bổ sung khi có đủ cơ sở thực tiễn.</p>
<b>Về chi phí kinh doanh và lợi nhuận</b>	UBND xã Thanh Thủy	<p>- Quy định chi phí tiếp thị 1% doanh thu: Đề nghị xem xét tăng biên độ (1-3%) đối với một số loại hình dự án cần quảng bá nhiều (khu đô thị mới, thương mại dịch vụ).</p> <p>- Đối với chi phí quản lý vận hành (15% đối với dịch vụ): Cần phân loại chi tiết hơn theo từng loại</p>	<p>- Cơ quan soạn thảo tiếp thu một phần ý kiến góp ý. Các mức chi phí tiếp thị, chi phí quản lý vận hành và lợi nhuận trong dự thảo Quyết định được xây dựng trên cơ sở tham khảo quy</p>

<b>CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN</b>	<b>CHỦ THỂ GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH</b>
		hình (văn phòng, giáo dục, y tế... ) để sát thực tế hơn	<p>định của các địa phương, số liệu khảo sát thị trường và điều kiện thực tế tại tỉnh nhằm bảo đảm tính khả thi và thống nhất trong áp dụng.</p> <p>- Đối với đề nghị tăng biên độ chi phí tiếp thị và phân loại chi tiết chi phí quản lý vận hành theo từng loại hình dự án, cơ quan soạn thảo xin ghi nhận để tiếp tục nghiên cứu, đánh giá trong quá trình triển khai thực hiện và cập nhật khi có biến động lớn của thị trường.</p>
<b>Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức chênh lệch</b>	UBND xã Thanh Thủy	<p>Theo đánh giá thực tiễn, các quy định trước đây còn mang tính “khung cứng”, thiếu linh hoạt, do đó:</p> <p>- Đề nghị dự thảo cần: Quy định biên độ dao động hợp lý thay vì mức cố định; Bổ sung hướng dẫn cụ thể cách điều chỉnh trong từng trường hợp.</p>	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã rà soát, bổ sung, chỉnh sửa một số nội dung về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh nhằm bảo đảm

<b>CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN</b>	<b>CHỦ THỂ GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG GÓP Ý</b>	<b>NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH</b>
		<p>- Đề nghị làm rõ hơn các yếu tố: Hạ tầng giao thông nông thôn; Khoảng cách tới trung tâm hành chính; Điều kiện kinh tế - xã hội khu vực.</p>	<p>rõ ràng, phù hợp với thực tiễn. Đồng thời, dự thảo Quyết định đã xem xét bổ sung các yếu tố liên quan đến điều kiện hạ tầng, vị trí, khoảng cách đến trung tâm hành chính, điều kiện kinh tế - xã hội và các yếu tố đặc thù của khu vực để làm cơ sở xác định mức tương đồng khi định giá đất.</p>
<p><b>Về tính khả thi trong tổ chức thực hiện</b></p>	<p>UBND xã Thanh Thủy</p>	<p>- Hiện nay dữ liệu thị trường đất đai còn thiếu, chưa đồng bộ; Năng lực cán bộ cấp xã còn hạn chế.</p> <p>- Đề nghị tăng cường tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ; Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất thống nhất toàn tỉnh; Có cơ chế phối hợp cung cấp thông tin giữa các ngành.</p>	<p>Cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến góp ý. Trong quá trình triển khai thực hiện, sẽ phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tăng cường hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ; tham mưu xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu giá đất; đồng thời tăng cường cơ chế phối hợp, chia sẻ thông tin giữa các</p>

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
			ngành, các cấp nhằm bảo đảm việc áp dụng Quyết định thống nhất, hiệu quả.
Tên Điều 3	Sở Tư pháp	Đề nghị bổ sung cụm từ “ <i>để ước tính chi phí phát triển của dự án</i> ” vào sau cụm từ “ <i>thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng</i> ” cho đầy đủ theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã bổ sung cụm từ “ <i>để ước tính chi phí phát triển của dự án</i> ” vào tên Điều 3 bảo đảm đầy đủ nội dung theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung.
Tên Điều 4	Sở Tư pháp	Chỉnh sửa cho chính xác với nội dung được giao tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, như sau: “ <i>Điều 4. 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</i> ”.	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã chỉnh sửa tên Điều 4 bảo đảm chính xác, đầy đủ theo nội dung được giao tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung.

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Điều 5	Sở Tư pháp	Đề nghị bỏ vì nội dung chung chung, không cần thiết, một số nội dung trùng lặp với quy định trách nhiệm thi hành tại khoản 4 Điều 7 dự thảo Quyết định.	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã bỏ Điều 5 của dự thảo Quyết định do nội dung còn chung chung, một số nội dung trùng lặp với quy định về trách nhiệm tổ chức thực hiện.
Điều 6	Sở Tư pháp	Chuyển thành Điều 5 vì đã bỏ Điều 5 như ý kiến tham gia tại điểm e khoản 2.2 Mục 2 Văn bản này.	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã chỉnh sửa Điều 6 thành Điều 5 bảo đảm thống nhất về bố cục của dự thảo Quyết định.
Điều 7	Sở Tư pháp	Chuyển thành Điều 6 (vì đã bỏ Điều 5 như ý kiến tham gia tại điểm e khoản 2.2 Mục 2 Văn bản này) và chỉnh sửa một số nội dung sau: - Khoản 2 và khoản 3, bổ sung chỉnh sửa cho đầy đủ, như sau: <i>“2. Bãi bỏ toàn bộ các quyết định sau: a) Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương</i>	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã chỉnh sửa Điều 7 thành Điều 6; đồng thời rà soát, bổ sung đầy đủ nội dung về bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật, bãi bỏ các nội dung tại Quyết định số 764/QĐ-UBND và chỉnh sửa quy định về trách nhiệm thi hành bảo đảm đầy đủ, chính xác,

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p><i>pháp thặng dư; 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 trên địa bàn tỉnh Hà Giang;</i></p> <p><i>b) Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.</i></p> <p><i>3. Bãi bỏ số thứ tự 23 Mục I Phụ lục III; số thứ tự 16 Mục I Phụ lục IV kèm theo Quyết định số 764/QĐUBND ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang”.</i></p> <p><i>- Khoản 4, bỏ cụm từ “<i>Tư pháp</i>”; bổ sung cụm từ “<i>Thủ trưởng Sở, ban, ngành</i>” vào sau cụm từ “<i>Trưởng Thuế tỉnh</i>” cho đầy đủ, chính xác.</i></p>	phù hợp với hệ thống văn bản hiện h
Nơi nhận	Sở Tư pháp	Đề nghị chỉnh sửa nơi nhận “ <i>Trung tâm Thông tin - Công báo tỉnh</i> ” thành “ <i>Trung tâm Thông tin - Hội</i>	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã chỉnh sửa nơi nhận

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<i>ngụ tỉnh (đăng Công báo)</i> ” cho chính xác; đồng thời, sắp xếp lại địa chỉ nơi nhận theo thứ tự địa vị pháp lý từ cao xuống thấp	“Trung tâm Thông tin - Công báo tỉnh” thành “Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh (đăng Công báo)”; đồng thời rà soát, sắp xếp thứ tự nơi nhận theo địa vị pháp lý từ cao xuống thấp.
Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày của văn bản	Sở Tư pháp	Đề nghị rà soát, chỉnh sửa ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày của dự thảo Quyết định cho phù hợp với Chương V Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, Phụ lục I và Mẫu số 19 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ( <i>Phía dưới tên gọi của dự thảo Quyết định không có đường kẻ ngang; chỉnh sửa quy định viện dẫn cho đúng kỹ thuật quy định tại khoản 1 Điều 68;.v.v...</i> ).	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày của dự thảo Quyết định theo đúng quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP và các mẫu văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.
Về nội dung quy định liên quan đến Hội đồng thẩm định giá đất	Sở Tài chính	Tại một số điều khoản của dự thảo Quyết định có quy định Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện “ <i>xem xét, thẩm định</i> ” hoặc “ <i>xem xét, quyết định</i> ” đối với các nội dung liên quan đến xác định giá đất. Việc quy	Cơ quan soạn thảo tiếp thu và đã rà soát, chỉnh sửa, bãi bỏ các nội dung quy định chưa phù hợp liên quan đến Hội đồng thẩm

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<p>định như vậy là <b>chưa phù hợp</b> với quy định của pháp luật hiện hành, do Hội đồng thẩm định giá đất không phải là chủ thể có thẩm quyền quyết định mà chỉ thực hiện chức năng thẩm định, có ý kiến đề cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.</p> <p>Nội dung của dự thảo Quyết định này là quy định các yếu tố, chỉ tiêu phục vụ việc xác định giá đất, không phải là văn bản quy định về tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất. Việc thẩm định giá đất đã được điều chỉnh bởi các quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Hội đồng.</p> <p>Do đó, đề nghị rà soát, bỏ các nội dung liên quan đến Hội đồng thẩm định giá đất trong dự thảo Quyết định để tránh trùng lặp, bảo đảm đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật.</p> <p>Đồng thời, đề nghị xem xét <b>bỏ khoản 2 Điều 5</b> của dự thảo Quyết định do nội dung quy định cơ quan Tài chính là “cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất” không còn phù hợp trong trường hợp dự thảo Quyết định không quy định về Hội đồng. Nội dung này đã được điều chỉnh tại các văn bản khác, không cần thiết quy định lại.</p>	<p>định giá đất trong dự thảo Quyết định nhằm bảo đảm đúng thẩm quyền, tránh trùng lặp với các quy định của pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất. Đồng thời, cơ quan soạn thảo đã rà soát, bỏ nội dung liên quan đến cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất tại khoản 2 Điều 5 của dự thảo Quyết định để bảo đảm thống nhất với nội dung chỉnh sửa của dự thảo văn bản.</p>

