|  |  |
| --- | --- |
| UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025* |
| **BẢN TỔNG HỢP Ý KIẾN TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý** **ĐỐI VỚI DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH QUY ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG** Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1571/SNNMT-KTĐ ngày 15/8/2025 gửi Cổng thông tin điện tử thành phố và các Đơn vị có liên quan tham gia ý kiến đối dự thảo Quyết định ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. 1. Tổng số cơ quan, đơn vị, tổ chức gửi xin tham gia ý kiến là 130 đơn vị. Đến thời hạn tham gia góp ý nhận được 30 ý kiến tham gia. 2. Kết quả cụ thể như sau: |
|  | **CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN** | **CHỦ THỂ GÓP Ý/THAM VẤN/PHẢN BIỆN** | **NỘI DUNG GÓP Ý/THAM VẤN/PHẢN BIỆN** | **NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH** |
|  | **Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng** |
| 1 |  | UBND xã Trà Tập tại Công văn số 143/UBND-KT ngày 19/8/2025 | Cơ bản thống nhất với các nội dung được nêu trong dự thảo Quyết định. Tuy nhiên, có một số ý kiến bổ sung để phù hợp với địa bàn miền núi, cụ thể:- Theo điểm a, khoản 1, Điều 3 của Quy định ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng có nêu: *"Trường hợp sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo quy định trên mà các thửa đất, khu đất có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/đối diện trường học, cơ sở y tế, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, công viên, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ, khu vực sầm uất; đối với đất khu, cụm công nghiệp xem xét đến kết nối giao thông, các trục đường giao thông chính, vị trí gần cảng biển, cảng hàng không, đường lên cao tốc, đường Quốc lộ; khoảng cách không bị giới hạn bởi địa giới hành chính cấp xã, trong địa bàn hành chính cấp tỉnh thì:…"*Đề nghị bổ sung:*"Khoảng cách đến trung tâm hành chính xã, chợ, trường học, trạm y tế, đường xã, tỉnh lộ..."*- Theo điểm h khoản 1 Điều 3 của Quy định ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng có nêu: *"Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương..."* Hiện có yếu tố miếu, đền, nghĩa trang. Đề nghị bổ sung:*"Đất gắn liền với phong tục tập quán, rừng thiêng, nghĩa trang dòng tộc, khu canh tác truyền thống của đồng bào dân tộc thiểu số"*.- Theo điểm a khoản 2 Điều 3 của Quy định ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng có nêu:*"Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức độ chênh lệch tối đa là 25%"*.Đề nghị bổ sung:*"Đặc thù sản xuất miền núi: diện tích nhỏ lẻ, thiếu thủy lợi, địa hình đất dốc"*. | - Nội dung này đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 dự thảo, cụ thể: *"… như gần/đối diện trường học, cơ sở y tế, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, công viên, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ, khu vực sầm uất*;..”- Các yếu tố ảnh hưởng tại dự thảo đã bảo đảm tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, trong đó quy định đầy đủ các nhóm yếu tố ảnh hưởng đền từng loại đất, bao gồm các đặc thù văn hóa, phong tục của địa phương. Trong quá trình xác định giá đất cụ thể, trường hợp có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ngoài quy định nêu trên, thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định theo quy định tại khoản 3, Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. |
| 2 |  | UBND phường Hòa Cường tại Công văn số 736/UBND-PKTHTĐT ngày 19/8/2025 | Cơ bản thống nhất với dự thảo Quyết định. Tuy nhiên, UBND phường có một số nội dung góp ý cụ thể như sau:- Tại điểm d khoản 1 Điều 3 của dự thảo: *"d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ 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)"*. UBND phường đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố xem xét bổ sung thêm yếu tố chỉ giới xây dựng. Hiện nay, trên địa bàn phường đã có quy hoạch về lộ giới trên các tuyến đường và trong kiệt, hẻm. Đối với các thửa đất có một phần diện tích nằm trong lộ giới quy hoạch đường, kiệt thì không được cấp phép xây dựng trên phần diện tích đó. Do vậy, cần thiết phải bổ sung thêm yếu tố chỉ giới xây dựng trong các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.- Tại điểm h khoản 1 Điều 3 của dự thảo: *"Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương"*.UBND phường đề xuất bổ sung thêm yếu tố ảnh hưởng đối với các thửa đất quy hoạch nằm liền kề cống thoát nước bề rộng 1,2m trở lên (kẹp cống) do yếu tố này chua được quy định tại bảng giá đất nhưng trên thực tế các thửa đất nới trên sẽ được thông thoáng, thuận lợi hơn so với các thửa đất thông thường. | - Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy các nội dung này đã được bao quát tại điểm d khoản 1 Điều 3 của dự thảo, theo đó các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch đã bao gồm yếu tố chỉ giới xây dựng. - Các yếu tố ảnh hưởng tại dự thảo đã bảo đảm tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, trong đó quy định đầy đủ các nhóm yếu tố ảnh hưởng đền từng loại đất, bao gồm các đặc thù văn hóa, phong tục của địa phương. Trong quá trình xác định giá đất cụ thể, trường hợp có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ngoài quy định nêu trên, thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định theo quy định tại khoản 3, Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. |
| 3 |  | Phường Hội An Tây tại Báo cáo số 63/BC-UBND ngày 22/8/2025 | UBND phường Hội An Tây có nội dung góp ý như sau:- Tại điểm h, khoản 1, Điều 3: Theo nội dung dự thảo:*",,,Các thửa đất tiếp giáp, đối diện miếu, đền; các thửa đất, khu đất trong phạm vi bán kính 100m gần miếu đền và trong phạm vi bán kính 200m gần nghĩa trang, nghĩa địa: mức độ chênh lệch tối đa là 10%..."*Đề nghị bổ sung:*",,,Các thửa đất tiếp giáp, đối diện miếu, đền; các thửa đất, khu đất trong phạm vi bán kính 100m gần miếu đền và trong phạm vi bán kính 200m gần nghĩa trang, nghĩa địa,* ***nhà hỏa táng, bãi rác, khu xử lý chất thải****: mức độ chênh lệch tối đa là 10%,,,"*- Tại điểm a, khoản 2, Điều 3:a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức độ chênh lệch tối đa là 25% (đề nghị điều chỉnh lên 30%) |  - Nội dung đề xuất trong phạm vi bán kính 200m gần nhà hỏa táng, bãi rác, khu xử lý chất thải đã được đề xuất trong yếu tố *"Hiện trạng môi trường, an ninh"* tại điểm e, khoản 1 Điều 3 dự thảo Quy định.- Nội dung đề nghị điều chỉnh mức độ chênh lệch tối đa từ 25% lên 30% đối với yếu tố năng suất cây trồng, vật nuôi là chưa có cơ sở để xem xét, đề xuất, vì: tỷ lệ 25% đã được Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (Đơn vị tư vấn được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ký Hợp đồng) điều tra, khảo sát độc lập, thực tế (Đơn vị tư vấn đã khảo sát được 146 phiếu đối với mức độ chênh lệch tối đa 25%), trên cơ sở điều kiện sản xuất nông nghiệp tại địa bàn thành phố, đảm bảo phản ánh đúng biến động năng suất cây trồng tại khu vực. Do đó, giữ nguyên quy định tại dự thảo.  |
| 4 |  | Sở Xây dựng tại Công văn số 2898/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/8/2025 | Liên quan đến xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng là không thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng, Do đó, Sở Xây dựng không tham gia ý kiến |  |
| 5 |  | Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng tại Công văn số 2301/BQL-QLDN ngày 22/8/2025 | Đề nghị bổ sung nội dung vào điểm a khoản 1 Điều 3 của dự thảo: *"Trường hợp sau khi điều chỉnh..., khu vực sầm uất: đối với đất khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, cụm công nghiệp xem xét đến kết nối giao thông...".* | Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu nội dung này để hoàn thiện dự thảo Quy định. |
| 6 |  | Thanh tra thành phố tại Công văn số 463/TTTP-TT5 ngày 27/8/2025 | Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét lại việc phân loại đặc khu Hoàng Sa vào nhóm đô thị phát triển sầm uất, lý do: Đặc khu Hoàng Sa có vị trí địa lý xa, có tính đặc thù, không thể tương đồng với các xã, phường khác của thành phố Đà Nẵng (cũ). | Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu nội dung này để hoàn thiện dự thảo Quy định |
| 7 |  | Sở Tài chính tại Công văn số 2131/STC-GCS ngày 27/8/2025 | a) Về căn cứ pháp lý:Đề nghị bổ sung thêm Nghị định số 226/2025/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2025).b) Về nội dung tại dự thảo Quyết định: Tại khoản 3 Điều 2: việc bãi bỏ một số nội dung liên quan đến Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: không nêu rõ bãi bỏ một phần tiêu đề, nội dung nào nên đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu bổ sung rõ nội dung bãi bỏ này.c) Về nội dung tại Quy định kèm theo dự thảo Quyết định:- Tại điểm a khoản 1 Điều 3: đề nghị chỉnh sửa, điều chỉnh nội dung này thành: *“…Trường hợp tại thời điểm cần định giá đất mà các thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất, khu đất so sánh chưa có giá đất quy định tại Bảng giá đất thì tổ chức thực hiện định giá đất* ***căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định giá đất*** *…”* là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.- Tại quy định có nêu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; tuy nhiên, chưa quy định đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, cụ thể:Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: + Tại điểm b khoản 1 Điều 3: Chưa quy định yếu tố độ rộng, kết cấu mặt đường.+ Tại điểm d khoản 1 Điều 3: chưa quy định yếu tố 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.+ Tại điểm h khoản 1 Điều 3: đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP để tham mưu bổ sung đầy đủ theo quy định.+ Tại khoản 2 Điều 3: chưa quy định các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.- Chưa quy định mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với: yếu tố hệ số sử dụng đất đối với các thửa đất, khu đất là TSĐG/TSSS có hệ số sử dụng đất <7 lần (quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3); đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có thời hạn sử dụng lâu dài.- Cách thức điều chỉnh: một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất có quy định cách thức điều chỉnh như yếu tố số mặt tiền tiếp giáp thuộc yếu tố điều kiện về giao thông (quy định vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1…), yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất thuộc yếu tố diện tích, kích thước, hình thể (quy định đối với các thửa đất từ 25m trở xuống thì nhân hệ số 1,0…)…; tuy nhiên, hầu hết các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất còn lại nhưng chưa quy định cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như: yếu tố diện tích (quy mô), yếu tố độ rộng mặt tiền, yếu tố hình thể thửa đất…nên đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, rà soát, tham mưu đề xuất UBND thành phố xem xét, quyết định cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo đúng quy định. | - Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu nội dung này để hoàn thiện dự thảo Quy định.- Nội dung này Sở Nông nghiệp và Môi trường đã quy định cụ thể tại dự thảo Quyết định.- Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu nội dung này.- Nội dung chưa quy định yếu tố độ rộng, kết cấu mặt đường: Việc thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đã bao gồm việc điều chỉnh các yếu tố độ rộng đường và loại đường. Vì đơn giá đất tại từng vị trí đã được xác định trên cơ sở tổng hợp nhiều yếu tố ảnh hưởng, trong đó đã bao gồm yếu tố về độ rộng đường, loại đường.+ Khi xác định giá đất cụ thể: Sở NNMT xác định giá đất dựa trên: mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất như đã quy định tại NĐ 71; NĐ 103, trong đó số lượng tầng hầm và chiều cao trình xây dựng đã được thể hiện tại hệ số sử dụng đất của công trình, nên Sở NNMT không quy định thêm yếu tố giới hạn số lượng tầm hầm và giới hạn tầng cao công trình.+ Nội dung đề nghị rà soát các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP để tham mưu bổ sung đầy đủ theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau: Ngày 28/8/2025, Thông báo số 213/TB-VP của Văn phòng UBND thành phố trong đó thống nhất cho tiếp tục triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Đồng thời, theo dự kiến đến ngày 01/01/2026, sửa đổi Luật Đất đai 2024 được thông qua. Do đó, sau khi sửa đổi Luật Đất đai 2024 và sửa đổi Nghị định hướng dẫn thi hành Luật thì sẽ đối chiếu, rà soát đề xuất lại cho phù hợp.+ Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu nội dung này.- Hiện nay, các lô đất ở liền kề theo quy chuẩn xây dựng được tối đa là 7 lần, còn <7 lần thì giao tổ chức tư vấn xem xét đề xuất cho phù hợp.Do đó, đối với các thửa đất, khu đất là TSĐG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định nhưng mức độ chênh lệch tối đa cho một lần chênh lệch không quá 3%.- Việc quy định cách thức điều chỉnh chung trong quy định khó thực hiện, vì vào từng dự án cụ thể Đơn vị tư vấn đánh giá, xem xét từng yếu tố để đề xuất cho phù hợp. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham khảo thêm quy định của các tỉnh, thành phố (cũng không quy định cách thức điều chỉnh) mà chỉ quy định nguyên tắc điều chỉnh. |
| 8 |  | Công ty TNHH MTV PTHT KCN Chu Lai tại Công văn số 160/CTY-BQLDA ngày 22/8/2025 | - Kiến nghị: Quy định rõ quy trình thu thập, kiểm chứng thông tin từ nhiều nguồn để tránh sai lệch và hướng dẫn cụ thể trong việc áp dung “giá mặt bằng chung”, đồng thời bổ sung tiêu chí xác định giá đất riêng đối với loại hình Khu công nghiệp, bảo đảm phản ánh đúng mục tiêu, phương án thiết kế và suất đầu tư.- Cụ thể hóa tiêu chí giải trình khi mở rộng phạm vi so sánh ngoài địa bàn.- Bổ sung yếu tố mức độ hoàn thiện hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp” để có hệ số giảm giá đối với địa bàn khó khăn, chưa được đầu tư kết nối đồng bộ. | Việc quy định khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá được quy định cụ thể tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.- Nội dung này đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường quy định tại yếu tố vị trí.  |
| 9 |  | Sở Tư pháp tại Công văn số 1096/STP-XDKTVB  | Sở Tư pháp nhận thấy chưa đủ cơ sở để tham gia góp ý dự thảo văn bản quy phạm pháp luật nêu trên vì các lý do sau: - Tại Công văn số 1571/SNNMT-KTĐ không thể hiện văn bản của Chủ tịch UBND thành phố về việc chấp thuận xây dựng Quyết định trên theo trình tự, thủ tục rút gọn (nếu thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn), hay văn bản của Chủ tịch UBND thành phố về việc phân công cơ quan chủ trì soạn thảo (nếu thực hiện theo trình tự, thủ tục thông thường). Trong dự thảo Tờ trình trình UBND thành phố, Mục III (quá trình xây dựng văn bản) chỉ nêu: “Ngày 14/7/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 22/TTr-SNNMT về việc đăng ký và đề nghị xây dựng 04 Quyết định quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo trình tự thủ tục, rút gọn, trong đó có Quyết định Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng" mà không thể hiện việc Chủ tịch UBND thành phố đã chấp thuận xây dựng Quyết định trên theo trình tự, thủ tục rút gọn theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 22/TTr-SNNMT hay chưa.Do đó, trường hợp Chủ tịch UBND thành phố chưa chấp thuận đề nghị xây dựng Quyết định theo trình tự, thủ tục rút gọn mà cơ quan soạn thảo đã căn cứ quy định tại Điều 51 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (về trình tự, thủ tục rút gọn trong xây dựng văn bản quy phạm pháp luật) để thực hiện tổ chức lấy ý kiến là không phù hợp.Bên cạnh đó, theo quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025) và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP 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), trình tự và hồ sơ tổ chức lấy ý kiến văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn khác với trình tự và hồ sơ tổ chức lấy ý kiến văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục thông thường. Vì vậy, trường hợp chưa xác định được Quyết định trên xây dựng theo trình tự, thủ tục nào (chưa có văn bản của Chủ tịch UBND thành phố chấp thuận việc xây dựng Quyết định trên theo trình tự, thủ tục rút gọn) thì chưa đủ cơ sở xác định thành phần hồ sơ lấy ý kiến cũng như trình tự tổ chức lấy ý kiến đã đảm bảo theo quy định hay chưa.- Tại Công văn số 1571/SNNMT-KTĐ, Sở Nông nghiệp và Môi trường có nêu đính kèm “Bản so sánh, thuyết minh dự thảo quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”; “Thuyết minh xây dựng quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng” trong hồ sơ tổ chức lấy ý kiến dự thảo Quyết định. Tuy nhiên, qua kiểm tra, hồ sơ tổ chức lấy ý kiến dự thảo Quyết định kèm theo Công văn số 1571/SNNMT-KTĐ (hồ sơ điện tử trên Hệ thống thông tin chính quyền điện tử) chỉ đính kèm dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, không có Bản so sánh, thuyết minh dự thảo Quyết định. Do đó, khi đã có cơ sở xác định Quyết định được xây dựng theo trình tự, thủ tục thông thường hay rút gọn, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường lập, gửi đầy đủ hồ sơ dự thảo Quyết định khi tổ chức lấy ý kiến theo quy định. | - Quyết định ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đà Nẵng thống nhất thực hiện theo trình tự thủ tục thông thường (không theo quy trình rút gọn) tại Công văn số 532/UBND-KT ngày 25/7/2025. - Nội dung này đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường đính kèm trên Egov. |
| 10 |  | Hội đồng thẩm định giá đất thành phố tại Công văn số 218/HĐTĐGĐ ngày 26/9/2025 | - Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường bổ sung giải trình đối với các nội dung góp ý của Sở Tài chính tại Công văn số 2131/STC-GCS ngày 27/8/2025, thống nhất không quy định yếu tố độ rộng, kết cấu mặt đường; cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.- Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường bổ sung mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với: số mặt tiền tiếp giáp, yếu tố hệ số sử dụng đất đối với các thửa đất, khu đất là TSĐG/TSSS có hệ số sử dụng đất <7 lần (quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3), đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có thời hạn sử dụng lâu dài; bổ sung khoảng cách cụ thể và quy định rõ việc điều chỉnh yếu tố này là sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí hay trước khi điều chỉnh yếu tố vị trí tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định kèm theo dự thảo Quyết định.- Thống nhất tạm thời chưa rà soát các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Quyết định này chỉ áp dụng đối với các dự án thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Sau khi sửa đổi Luật Đất đai 2024 và Nghị định hướng dẫn thi hành Luật thì đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường khẩn trương đối chiếu, rà soát để đề xuất điều chỉnh lại cho phù hợp theo quy định. | - Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu và bổ sung, giải trình rõ tại mục 7 nêu trên.- Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo Quy định.Riêng đối với việc đề nghị bổ sung mức độ chênh lệch tối đa thời hạn sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có thời hạn sử dụng lâu dài: Việc đề xuất đối với yếu tố này theo tỷ lệ tương quan giữa khu đất cần định giá và khu đất thu thập được để làm tài sản so sánh (không thể đưa ra mức độ chênh lệch tối đa cho yếu tố này).  |

- Có 20 Đơn vị thống nhất với nội dung dự thảo, gồm:

(1) UBND xã Thu Bồn tại Công văn số 89/UBND-KT ngày 20/8/2025;

(2) UBND xã Trà Vân tại Công văn số 264/UBND-KT ngày 18/8/2025;

(3) UBND xã Thạnh Mỹ tại Công văn số 168/UBND-KTN ngày 19/8/2025;

(4) UBND xã Tây Giang tại Công văn số 330/UBND-TH ngày 18/8/2025;

(5) UBND xã Lãnh Ngọc tại Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 18/8/2025;

(6) UBND xã Hà Nha tại Công văn số 208/UBND-PKT ngày 20/8/2025;

(7) UBND xã Đông Giang tại Công văn số 476/UBND-TH ngày 18/8/2025;

(8) UBND xã Bến Hiên tại Công văn số 158/UBND-PKT ngày 18/8/2025;

(9) UBND xã A Vương tại Công văn số 330/UBND-KT ngày 19/8/2025;

(10) UBND phường Tam Kỳ tại Công văn số 371/UBND-KTHTĐT ngày 19/8/2025;

(11) UBND phường Quảng Phú tại Công văn số 661/UBND-KT,HT&ĐT ngày 19/8/2025;

(12) Sở Công thương tại Công văn số 854/SCT-KHTC ngày 22/8/2025;

(13) Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam tại Công văn số 1044/KKTCN-TNMT ngày 21/8/2025;

(14) UBND phường Hội An tại Công văn số 408/UBND ngày 22/8/2025;

(15) UBND phường An Thắng tại Công văn số 130/UBND ngày 26/8/2025;

(16) UBND xã Hùng Sơn tại Công văn sô 154/UBND-KT ngày 25/8/2025;

(17) UBND phường Bàn Thạch tại Công văn số 538/UBND-KH, HT&ĐT ngày 28/8/2025;

(18) Sở Văn hóa, Thế thao và Du lịch tại Công văn số 1334/SVHTTDL-KHTC ngày 27/8/2025;

(19) UBND xã Phú Ninh tại Công văn số 373/UBND-PKT ngày 29/8/2025;

(20) UBND phường Hải Châu tại Công văn số 1086/UBND-PKTHTĐT ngày 31/8/2025.