

Số: ³⁴⁵ /QLĐĐ-KTPTQĐ

V/v trả lời phản ánh, kiến nghị
của Công dân Phạm Văn Hoàng

Hà Nội, ngày⁰⁹ tháng⁰² năm 2026

Kính gửi: Công dân Phạm Văn Hoàng

Cục Quản lý đất đai nhận được phản ánh, kiến nghị của Công dân Phạm Văn Hoàng trên Hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh, kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật với nội dung:

“Tôi có kiến nghị gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường xem xét, tháo gỡ một số vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ đăng ký danh sách định giá viên của tổ chức tư vấn xác định giá đất theo điểm g khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Cụ thể, Luật Đất đai chỉ quy định việc: “Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính” nhưng không quy định rõ trách nhiệm của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh phải thực hiện việc tiếp nhận, lập danh sách đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất và công khai danh sách cụ thể như thế nào.

Trong khi nội dung này trước đây được hướng dẫn rất cụ thể tại khoản 5 Điều 36 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Vướng mắc bắt đầu phát sinh kể từ thời điểm Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 có hiệu lực, qua đó bãi bỏ khoản 5 Điều 36 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Thực tiễn hiện nay cho thấy, khi tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện nghĩa vụ đăng ký danh sách định giá viên với Sở Nông nghiệp và Môi trường ở tỉnh/thành nơi đăng ký trụ sở chính thì Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ tiếp nhận hồ sơ để theo dõi, không có ý kiến xác nhận, đánh giá về danh sách đăng ký đã đáp ứng hay chưa đáp ứng điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo khoản 3 Điều 162 Luật Đất đai. Tình trạng trên dẫn đến hệ quả là: Tổ chức tư vấn xác định giá đất không có căn cứ pháp lý rõ ràng để xác định đơn vị mình đã đủ điều kiện triển khai hoạt động tư vấn xác định giá đất; Tiềm ẩn rủi ro pháp lý cho đơn vị khi bị thanh tra, kiểm tra về điều kiện hành nghề của các định giá viên.

Từ những vướng mắc nêu trên, tôi kính đề nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường xem xét, có ý kiến làm rõ:

1. Hiện nay, căn cứ pháp lý và cơ chế nào được áp dụng để xác định danh sách định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất, trong bối cảnh các quy định về công khai, xác nhận danh sách đã bị bãi bỏ?

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm công nhận và công khai danh sách đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất của các tổ chức tư vấn xác định giá đất hay không?

3. Nếu đây là khoảng trống pháp lý thì kiến nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường sớm nghiên cứu, tham mưu Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn hoặc quy định chuyển tiếp nhằm khắc phục khoảng trống pháp lý nêu trên, bảo đảm tính minh bạch và an toàn pháp lý cho các tổ chức, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

Tôi rất mong Bộ Nông nghiệp và Môi trường quan tâm xem xét, có ý kiến trả lời để làm cơ sở cho các tổ chức tư vấn xác định giá đất hoàn thành việc đăng ký danh sách định giá viên. Tôi Xin trân trọng cảm ơn quý Bộ./.

Sau khi nghiên cứu nội dung phản ánh, kiến nghị, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

- Tại khoản 5 Điều 36 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định:

“Điều 36. Điều kiện của cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm lập danh sách tổ chức tư vấn xác định giá đất, định giá viên báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến trước khi công khai danh sách đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất, cập nhật vào Cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường; kiểm tra, theo dõi việc chấp hành pháp luật về tư vấn xác định giá đất của tổ chức tư vấn xác định giá đất, định giá viên.”

- Tại điểm c khoản 1 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định:

“Điều 7. Thay thế, bổ sung, bãi bỏ một số cụm từ tại các điều, khoản của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

1. Thay thế, bãi bỏ các điểm, khoản, cụm từ, mẫu tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

c) Bãi bỏ các cụm từ, khoản và mẫu như sau:

- Khoản 4, khoản 5 Điều 36 ...”

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên thì việc lập danh sách tổ chức tư vấn xác định giá đất, định giá viên báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) có ý kiến trước khi công khai danh sách đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất, cập nhật vào Cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên

và Môi trường đã được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, tuy nhiên các tổ chức tư vấn xác định giá đất vẫn phải đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý đất đai, trân trọng cảm ơn và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Quý Công dân trong quá trình hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai./.



Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng Đào Trung Chính (để b/c);
- Lưu VT, KTPTQĐ.Ch.



**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Võ Anh Tuấn