

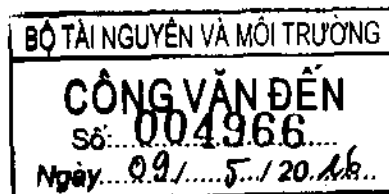
**UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 736 /STNMT-CCQLĐĐ

Bình Phước, ngày 15 tháng 4 năm 2016

V/v kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường sớm có văn bản hướng dẫn thực hiện một số vướng mắc khi thực hiện Luật Đất đai năm 2013.



Kính gửi:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Thanh tra Bộ.

Trong quá trình triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, tỉnh Bình Phước có một số vướng mắc. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh có văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể:

- Lần 1: tại Công văn số 874/UBND-KTN ngày 31/3/2015.
- Lần 2: tại Công văn số 3231/UBND-KTN ngày 16/10/2015.

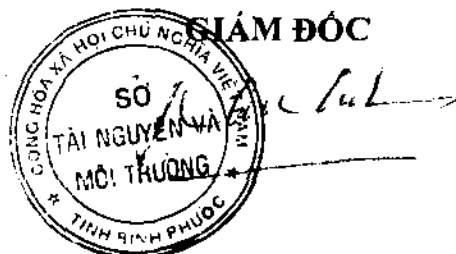
Tuy nhiên đến nay UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa nhận được văn bản hướng dẫn thực hiện của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó có một số nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương chưa triển khai thực hiện được.

Đồng thời trước đây Sở Tài nguyên và Môi trường cũng có Công văn số 204/STNMT-QHKH ngày 27/01/2016 gửi Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường về kiểm tra tính hợp pháp của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND và 06 hồ sơ giao đất tại huyện Đồng Phú và thị xã Bình Long để có văn bản hướng dẫn, chỉ đạo giải quyết.

Tuy nhiên đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa nhận được văn bản hướng dẫn thực hiện của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai, Thanh tra Bộ sớm xem xét, có văn bản hướng dẫn địa phương triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.



Số: 104 /STNMT-QHKH
V/v cung cấp hồ sơ theo yêu cầu của
Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bình Phước, ngày 20 tháng 01 năm 2016

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Thực hiện Công văn số 431/TTr-P2 ngày 24/12/2015 của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu các đơn vị gửi hồ sơ có liên quan theo Kết luận số 2299/KT-TTCTP ngày 12/8/2015 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành pháp luật trong công tác giao đất, giao rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2008-2013, để cung cấp cho Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận được đầy đủ các hồ sơ có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, cho ý kiến hướng dẫn giải quyết.

Các hồ sơ, tài liệu cung cấp gồm:

1. Hồ sơ giao đất, cấp GCNQSD đất cho 04 hộ gia đình, cá nhân tại thị xã Bình Long gồm: ông Nguyễn Diễm Phước và bà Nguyễn Thị Diễm Thúy, bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng, ông Nguyễn Văn Hiền, ông Nguyễn Tuấn Anh (theo nội dung kết luận của Thanh tra Chính phủ tại điểm 1.3, mục II, phần II (trang 6) và tại điểm 2.7, mục II, phần III (trang 20) của Kết luận số 2299/KT-TTCTP ngày 12/8/2015).

2. Hồ sơ giao đất, cấp GCNQSD đất cho 02 hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đồng Phú gồm: bà Lương Ngọc Thu, ông Nguyễn Văn Thanh (theo nội dung kết luận của Thanh tra Chính phủ tại điểm 1.3, mục II, phần II và tại điểm 2.7, mục II, phần III (trang 20) của Kết luận số 2299/KT-TTCTP ngày 12/8/2015).

3. Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 06/5/2013 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về chính sách đối với quỹ đất nông nghiệp tách ra khỏi quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

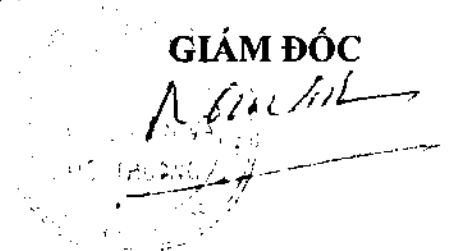
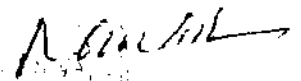
Theo tinh thần tại Công văn số 9734/VPCP-V.I ngày 20/11/2015 của Văn phòng Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu hồ sơ, kiểm tra tính hợp pháp của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND và 06 hồ sơ giao đất tại huyện Đồng Phú và thị xã Bình Long để có văn bản hướng dẫn, chỉ đạo giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Rất mong sớm nhận được sự quan tâm, hỗ trợ của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường để địa phương có hướng giải quyết.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, P. QHKH.

GIÁM ĐỐC



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 874 /UBND-KTN

Bình Phước, ngày 31 tháng 3 năm 2015

V/v vướng mắc khi thực hiện Luật Đất đai
và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Kính gửi:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng cục Quản lý Đất đai.

Trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, UBND tỉnh Bình Phước gặp phải một số khó khăn, vướng mắc, xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

1. Người trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

- Tại Khoản 30, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 có quy định: "Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó".

- Tại Điểm b, Khoản 5, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có quy định: "Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 126, và Khoản 4, Điều 210, Luật Đất đai".

Như vậy tại Khoản 30, Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được nhà nước cho thuê đất cũng là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nhưng tại Điểm b, Khoản 5, Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP lại quy định người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được xét cấp GCNQSDĐ theo hình thức thuê đất. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và cơ quan nào xác định người trực tiếp sử dụng đất đó có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

2. Đối tượng được bồi thường đất:

- Tại Khoản 2, Điều 77 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định: "Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được bồi thường với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích đất được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai".

- Theo quy định tại Điều 82 và Điểm đ, Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013, thì trường hợp đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm thì không được bồi thường

Như vậy trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà lấn chiếm đất của các Nông lâm trường trước ngày 01/7/2004 (các Nông lâm trường đã có GCNQSD đất và trong quá trình quản lý các Nông, lâm trường không có lập biên bản về việc lấn chiếm đó) thì có được bồi thường đất hay không. UBND tỉnh kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này.

3. Quy trình giao đất, cho thuê đất:

- Theo quy định tại Điều 1 của mẫu số 2 (Quyết định giao đất) ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 có ghi: "Giá đất, tiền sử dụng đất phải nộp"

Tuy nhiên, theo Quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 4 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có ghi: Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Theo quy định tại Điều 1 của mẫu số 3 (Quyết định thuê đất) ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có ghi "Giá đất, tiền thuê đất phải nộp".

Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định: "Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

+ Diện tích đất cho thuê; "Để xác định diện tích đất cho thuê tại Khoản 1, Điều 9, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: Diện tích đất cho thuê là diện tích ghi trong quyết định cho thuê đất..."

+ Thời hạn cho thuê đất: Để xác định thời hạn cho thuê đất tại Điều 10, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: Thời hạn cho thuê đất xác định theo quyết định cho thuê đất..."

Như vậy giữa Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT với Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP chưa thống nhất.

4. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

- Theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 22, Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ có quy định việc xác định giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản Nhà nước như sau: "Đối với tài sản là trụ sở làm việc, tài sản khác gắn liền với đất bao gồm cả quyền sử dụng đất, cơ quan có tài sản bán thuê tổ chức có đủ điều kiện thẩm định giá xác định giá tài sản, gửi Sở Tài chính, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trường hợp không thuê được tư vấn thì Sở Tài chính

chủ trì phối hợp các cơ quan có liên quan để thành lập Hội đồng để xác định và trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm”.

- Theo quy định tại Khoản 3, Điều 114, Luật Đất đai năm 2013 có quy định “cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

Như vậy, việc xác định giá đất có tài sản trên đất sẽ thuộc cơ quan tài chính hay cơ quan tài nguyên và môi trường.

5. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Tại Khoản 1, Điều 68, của Luật Đất đai có quy định: “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư” và tại Khoản 3, Điều 68 có quy định: “Chính phủ quy định chi tiết về Điều này”.

UBND tỉnh kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan có thẩm quyền thành lập Hội đồng này.

6. Xác định giá đất cụ thể:

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Phước có rất nhiều doanh nghiệp đã được giao đất, cho thuê đất sau ngày 01/7/2014, nhưng trong quyết định giao đất, cho thuê đất ghi thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước đó rất nhiều năm và các trường hợp này phải xác định giá đất theo phương pháp so sánh, thu nhập, ...(khu đất có giá trị trên 10 tỷ), cụ thể như sau:

STT	Tên tổ chức	Ngày ký quyết định	Thời điểm tính tiền
1	Công ty cổ phần Quỳnh Vy	10/10/2014	05/11/2009
2	Công ty CP Đầu tư Trường Phước	10/10/2014	26/7/2011
3	Công ty CP Đầu tư An Phước	10/10/2014	29/4/2010
4	Công ty TNHH Khoa Đức	14/10/2014	24/5/2011

Như vậy khi tiến hành khảo sát giá thị trường thì khảo sát giá thị trường của năm tính tiền giao đất (thuê đất) hay khảo sát giá thị trường của năm ký quyết định giao đất (thuê đất).

7. Cơ quan chủ trì xác định giá đất tái định cư:

Tại Khoản 3, Điều 86 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định: “Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do UBND cấp tỉnh quyết định”.

UBND tỉnh kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể Cơ quan chủ trì để tham mưu UBND tỉnh xác định giá đất tái định cư và giá nhà ở tái định cư theo quy định tại Khoản 3, Điều 86, Luật Đất đai.

8. Việc xử lý đối với đất nông, lâm trường sau quy hoạch 03 loại rừng:

- Tại Điểm a, Khoản 2, Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: "Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lâm, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì UBND tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lâm, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người sử dụng đất lâm, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng". Như vậy, trường hợp này khi thu hồi đất không được bồi (theo quy định tại Điều 13, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ).

- Tại đoạn 2, Điểm a, Khoản 2, Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: "Trường hợp không có ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lâm, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Như vậy, trường hợp này khi thu hồi thì được bồi thường (theo quy định tại Điều 13, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ).

Vấn đề đặt ra: cùng trường hợp lâm, chiếm nhưng thu hồi giao Ban quản lý rừng thì không được bồi thường; nếu đất lâm, chiếm hiện nay không có Ban quản lý rừng thì khi thu hồi được bồi thường; trường hợp nhận khoán mà hiện nay không có Ban quản lý rừng thì người nhận khoán khi thu hồi đất có được bồi thường không. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể vấn đề này.

- Tại đoạn 1, Điểm c, Khoản 2, Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: "Trường hợp lâm, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xét cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Như vậy, khi thu hồi đất trường hợp trên phải bồi thường (theo quy định tại Điều 13, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ).

Vấn đề đặt ra:

+ Trường hợp đất nhận khoán đối với trường hợp như trên sẽ được xử lý như thế nào (nếu chỉ bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại thì người nhận khoán sẽ bị thiệt thòi so với trường hợp lâm, chiếm);

+ Trường hợp đất lâm, chiếm, nhận khoán này thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh, đất khu công nghiệp nhưng đất đó vẫn tiếp tục giao cho các nông, lâm trường, ban quản lý rừng, công ty lâm nghiệp, tổ chức kinh tế khác thì khi thu hồi đất có bồi thường không.

- Tại đoạn 2, Điểm c, Khoản 2, Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: "Trường hợp lâm, chiếm đất kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất lâm, chiếm để trả lại cho các nông, lâm trường". Như vậy, khi thu hồi đất trường hợp này thì không bồi thường.

Vấn đề đặt ra: Trường hợp lấn, chiếm đất hoặc nhận khoán kê từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này không giao cho các nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng mà thu hồi để thực hiện các khu đô thị, khu công nghiệp và các dự án khác thì người bị thu hồi đất có được bồi thường đất không.

Trên đây là nội dung liên quan đến việc thực hiện Luật Đất đai năm 2013, UBND tỉnh Bình Phước kính gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng Cục quản lý Đất đai sớm có hướng dẫn cụ thể./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở TNMT, UBND các huyện, thị xã;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT.(Trung)



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trâm

Số: ~~224~~/UBND-KTN

Bình Phước, ngày 16 tháng 10 năm 2015

V/v vướng mắc khi thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Kính gửi:

- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp.

Trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, tỉnh Bình Phước có một số vướng mắc như sau:

I. Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

1. Thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất để bồi thường:

Vấn đề này Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước đã có Công văn số 1179/STNMT-GĐ ngày 08/7/2015 gửi Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường và đã được 02 bộ trả lời nhưng còn vướng mắc, cụ thể như sau:

- Bộ Tài chính:

Tại mục 1, Công văn số 11070/BTC-QLCS ngày 12/8/2015 có nêu "Căn cứ quy định trên thì nội dung thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất và nội dung thuê dịch vụ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là khác nhau. Theo đó, đối với việc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tính bồi thường thực hiện theo quy định Luật Đất đai năm 2013; đối với việc thuê đơn vị cung cấp dịch vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính". Tuy nhiên sau khi xem xét, còn vướng mắc như sau:

Tại khoản 1 Điều 3 của Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính có quy định "Nguồn kinh phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, tiểu dự án, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này".

Tại điểm c khoản 1 Điều 4 của Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính có quy định nội dung chi cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như sau "Chi cho công tác xác định giá đất bao gồm thuê tư vấn xác định giá đất, xác định hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường (nếu có), thẩm định giá đất cụ thể, xác định giá tài sản gắn liền với đất phục vụ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất".

Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 3 và điểm c khoản 1 Điều 4 của Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính thì kinh phí thuê tư vấn xác định giá đất để tính bồi thường nằm trong kinh phí 2%. Nhưng tại mục



1 Công văn số 11070/BTC-QLCS ngày 12/8/2015 thì trả lời việc thuê tư vấn xác định giá đất để tính bồi thường thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng và tiền chi trả cho tư vấn thuộc kinh phí hoạt động hàng năm của Sở); đối với việc thuê đơn vị cung cấp dịch vụ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường:

Tại mục 1 Công văn số 1078/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 30/7/2015 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường có nêu "...Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể" (trong đó có việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất).

Qua nghiên cứu các văn bản nêu trên, nhận thấy mục 1 Công văn số 11070/BTC-QLCS ngày 12/8/2015 mâu thuẫn với khoản 1 Điều 3 và điểm c khoản 1 Điều 4 của Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính. Trường hợp nếu kinh phí thuê tư vấn xác định giá đất nằm trong 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án mà Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê tư vấn xác định giá đất thì khó khăn trong việc thanh toán. Kiến nghị Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn cụ thể vấn đề này.

2. Người trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

- Tại Khoản 30 Điều 3 Luật Đất đai 2013 có quy định "Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó".

- Tại Điểm b khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định "Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 126 và khoản 4 Điều 210 Luật Đất đai".

Như vậy tại Khoản 30 Điều 3 của Luật Đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được nhà nước cho thuê đất cũng là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nhưng tại điểm b Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ lại quy định người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được xét cấp GCNQSDĐ theo hình thức thuê đất. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và cơ quan nào xác định người trực tiếp sử dụng đất đó có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

3. Đối tượng được bồi thường đất:



- Tại khoản 2 Điều 77 của Luật Đất đai 2013 có quy định: “Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được bồi thường với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích đất được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai 2013”.

- Tại Điều 82 của Luật Đất đai 2013 và điểm đ khoản 1 Điều 64 thì trường hợp đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm thì không được bồi thường

Như vậy trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà lấn chiếm đất của các Nông lâm trường trước ngày 01/7/2004 (các Nông lâm trường đã có GCNQSD đất và trong quá trình quản lý các Nông, lâm trường không có lập biên bản về việc lấn chiếm đó) thì có được bồi thường đất hay không. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này.

4. Đối với đất nông, lâm trường sau quy hoạch 03 loại rừng:

- Tại đoạn 1 Điểm a Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định “Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì UBND tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng”. Như vậy, trường hợp này khi thu hồi đất không được bồi thường (theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

- Tại đoạn 2 Điểm a Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định “Trường hợp không có ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Như vậy, trường hợp này khi thu hồi thì được bồi thường (theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

Vấn đề đặt ra: Cùng trường hợp lấn, chiếm nhưng thu hồi giao Ban quản lý rừng thì không được bồi thường; nếu đất lấn, chiếm không có Ban quản lý rừng thì khi thu hồi được bồi thường; vậy trường hợp nhận khoán mà hiện nay không có Ban quản lý rừng thì người nhận khoán khi thu hồi đất có được bồi thường không. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể vấn đề này.

- Tại đoạn 1 Điểm c Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định “Trường hợp lấn, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xét cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, khi thu hồi đất trường hợp trên phải bồi thường (theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

Vấn đề đặt ra:

+ Trường hợp đất nhận khoán đổi với trường hợp này sẽ được xử lý như thế nào (nếu chỉ bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại thì người nhận khoán sẽ bị thiệt thòi so với trường hợp lần, chiếm);

+ Trường hợp đất lần, chiếm, nhận khoán nay thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh, đất khu công nghiệp nhưng đất đó vẫn tiếp tục giao cho các nông, lâm trường, ban quản lý rừng, công ty lâm nghiệp, tổ chức kinh tế khác thì khi thu hồi đất có bồi thường không.

- Tại đoạn 2 Điểm c Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định “Trường hợp lần, chiếm đất kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất lần, chiếm để trả lại cho các nông, lâm trường. Như vậy, khi thu hồi đất trường hợp này không bồi thường.

Vấn đề đặt ra: Trường hợp lần, chiếm đất hoặc nhận khoán kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này không giao cho các nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng mà thu hồi để thực hiện các khu đô thị, khu công nghiệp và các dự án khác thì người bị thu hồi đất có được bồi thường đất không.

Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến các nội dung này.

5. Tách nội dung bồi thường, hỗ trợ thành tiêu dự án riêng:

Tại khoản 2 Điều 8 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định “Tiêu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được thực hiện độc lập nhưng phải đảm bảo yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án đầu tư”.

Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cơ quan nào phê duyệt tiêu dự án này và cơ quan nào trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiêu dự án.

6. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Tại Khoản 1 Điều 68 của Luật Đất đai 2013 có quy định “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư” và tại Khoản 3 Điều 68 có quy định “Chính phủ quy định chi tiết về Điều này”.

Hiện nay, hầu hết các tỉnh đều thành lập Trung tâm phát triển Quỹ đất có chức năng thực hiện công tác bồi thường, GPMB. Vậy tổ chức này có thể trình độc lập phương án bồi thường lên cơ quan có thẩm quyền mà không thông qua Hội đồng bồi thường hay không. Tuy nhiên, để quy trình thu hồi, bồi thường GPMB được chặt chẽ, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định cụ thể với các gợi ý sau:



- Bắt buộc đối với các dự án cần phải thu hồi đất, GPMB phải thành lập Hội đồng bồi thường; tổ chức dịch vụ công về đất đai tham mưu cho Hội đồng bồi thường những vấn đề liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Quy định thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan có thẩm quyền thành lập Hội đồng này.

7. Bồi thường đất cho thuê của hộ gia đình, cá nhân:

Theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai 2013, đất cho thuê thì khi nhà nước thu hồi đất không được bồi thường đất, chỉ bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến về trường hợp sau: Người dân được nhà nước giao đất với mục đích là trồng cây lâu năm, nay xin chuyển sang làm đất sản xuất kinh doanh với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Đất sử dụng sau vài năm thì nhà nước có kế hoạch thu hồi đất để thực hiện dự án. Như vậy, đối với trường hợp này, khi thu hồi đất có được bồi thường đất hay không hay chỉ bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định.

II. Xác định giá đất cụ thể để giao đất, cho thuê đất:

1. Cơ quan chủ trì xác định giá đất tái định cư:

Tại Khoản 3 Điều 86 của Luật Đất đai 2013 có quy định “Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do UBND cấp tỉnh quyết định”.

Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể Cơ quan chủ trì để tham mưu UBND tỉnh xác định giá đất tái định cư và giá nhà ở tái định cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 86 Luật Đất đai 2013.

2. Quy định giao đất (cho thuê đất) và xác định giá giao đất (cho thuê đất):

- Theo quy định tại Điều 1 của mẫu số 2 (Quyết định giao đất) ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có ghi “*Giá đất, tiền sử dụng đất phải nộp*”.

Tuy nhiên theo Quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

- Theo quy định tại Điều 1 của mẫu số 3 (Quyết định thuê đất) ban hành kèm theo TT số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có ghi “*Giá đất, tiền thuê đất phải nộp*”.

Tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định “Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

+ Diện tích đất cho thuê: Để xác định diện tích đất cho thuê tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định “Diện tích đất cho thuê là diện tích ghi trong quyết định cho thuê đất...”

+ Thời hạn cho thuê đất: Để xác định thời hạn cho thuê đất tại Điều 10 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có quy định “Thời hạn cho thuê đất xác định theo quyết định cho thuê đất...”

Như vậy giữa Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT với Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP chưa thống nhất. Kiến nghị Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét lại các nội dung này.

3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Văn bản của Bộ Tài chính tham mưu và ban hành:

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ có quy định việc xác định giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản Nhà nước như sau: Đối với tài sản là trụ sở làm việc, tài sản khác gắn liền với đất bao gồm cả quyền sử dụng đất, cơ quan có tài sản bán thuê tổ chức có đủ điều kiện thẩm định giá xác định giá tài sản gửi Sở Tài chính, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm.

- Theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính thì Sở Tài chính là cơ quan tham mưu Xác định giá khởi điểm đấu giá trên cơ sở giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh.

- Tại Điểm b Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính quy định “Sở Tài chính phối hợp các Sở ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình UBND tỉnh quyết định”.

- Tại Điểm b Khoản 6 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính có quy định “Cơ quan tài chính thực hiện xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê...”

Hiện tại Bộ Tài chính đã có Công văn số 7519/BTC-QLCS ngày 08/6/2015 và Công văn số 11070/BTC-QLCS ngày 12/8/2015 tiếp tục thực hiện Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 và Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015.

b) Văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp:

- Tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư số liên bộ số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 có quy định “Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất”.

Như vậy theo Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012, Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2013

thì Cơ quan tham mưu xác định giá khởi điểm là Sở Tài chính; theo Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP thì Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan tham mưu xác định giá khởi điểm.

c) Theo Luật Đất đai năm 2013, Nghị định 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

- Luật Đất đai năm 2013: Tại Khoản 3 Điều 114 có quy định “ Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể”;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP: Tại Khoản 3 Điều 15 có quy định “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”;

- Các Điều 26, 29, 30, 31 và 32 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT chỉ nói đến quy trình xác định giá đất cụ thể (Lập kế hoạch định giá đất cụ thể, chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể, Xây dựng phương án giá đất, thẩm định phương án giá đất, hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình UBND tỉnh quyết định giá đất).

* Kiến nghị: Để đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009, Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính. Đề nghị sửa lại Điều 9 của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 như sau:

“Điều 9. Xác định và phê duyệt giá đất cụ thể của thửa đất đấu giá

1. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt.

2. Hồ sơ trình phê duyệt giá cụ thể của thửa đất đấu giá gồm:

- a) Tờ trình về phương án giá đất;*
- b) Dự thảo phương án giá đất;*
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;*
- d) Văn bản thẩm định phương án giá đất.*

2. Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt giá cụ thể của thửa đất đấu giá. Giá cụ thể của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.”

4. Xác định giá đất có tài sản trên đất:

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ có quy định việc xác định giá khởi điểm để bán đấu

giá tài sản Nhà nước như sau: “Đối với tài sản là trụ sở làm việc, tài sản khác gắn liền với đất bao gồm cả quyền sử dụng đất, cơ quan có tài sản bán thuê tổ chức có đủ điều kiện thẩm định giá xác định giá tài sản, gửi Sở Tài chính, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trường hợp không thuê được tư vấn thì Sở Tài chính chủ trì phối hợp các cơ quan có liên quan để thành lập Hội đồng để xác định và trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm”.

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai có quy định “cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể”.

Như vậy, việc xác định giá đất có tài sản trên đất sẽ thuộc cơ quan tài chính hay cơ quan tài nguyên và môi trường tham mưu. Kiến nghị Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể nội dung này.

5. Thời điểm xác định giá đất cụ thể:

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Phước có rất nhiều doanh nghiệp đã được giao đất, cho thuê đất sau ngày 01/7/2014, nhưng trong quyết định giao đất, cho thuê đất ghi thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước đó rất nhiều năm và các trường hợp này phải xác định giá đất theo phương pháp so sánh, thu nhập, ...(khu đất có giá trị trên 10 tỷ), cụ thể như sau:

STT	Tên tổ chức	Ngày ký quyết định	Thời điểm tính tiền
1	Công ty cổ phần Quỳnh Vy	10/10/2014	05/11/2009
2	Công ty CP Đầu tư Trường Phước	10/10/2014	26/7/2011
3	Công ty CP Đầu tư An Phước	10/10/2014	29/4/2010
4	Công ty TNHH Khoa Đức	14/10/2014	24/5/2011
.....



Như vậy khi tiến hành khảo sát giá thị trường thì khảo sát giá thị trường của năm tính tiền giao đất (thuê đất) hay khảo sát giá thị trường của năm ký quyết định giao đất (thuê đất).

6. Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất:

Tại khoản 3 Điều 118 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định “Trường hợp hứa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất hai lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất”.

Vấn đề đặt ra: Giá sử dụng đất có rất nhiều lô, khi đưa ra đấu giá chỉ có một vài lô có người tham gia đấu giá, còn các lô không có người tham gia đấu giá thì có

được giao không qua đấu giá hay không, nếu giao không qua đấu giá thì giá đất đề thu tiền là giá nào. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến vấn đề này.

7. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất:

Tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP có quy định “Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Thông tư này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND cùng cấp phê duyệt.

Hiện nay, hầu hết quỹ đất ở các huyện thị giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện thị quản lý. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì các Trung tâm Phát triển quỹ đất ở các huyện thị sẽ được đổi tên thành Chi nhánh Tổ chức phát triển quỹ đất và trực thuộc Tổ chức Phát triển quỹ đất của tỉnh. Như vậy, các trường hợp đất do Chi nhánh Tổ chức Phát triển Quỹ đất quản lý thì UBND cấp huyện hay UBND cấp tỉnh phê duyệt phương án đấu giá và cơ quan nào sẽ trình UBND phê duyệt (Tổ chức phát triển quỹ đất hay cơ quan Tài nguyên và môi trường).

8. Xác định đơn giá thuê đất đối với các Công ty nông, lâm nghiệp:

a) Tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 207/2014/TT-BTC ngày 26/12/2014 của Bộ Tài chính có quy định “Đơn giá thuê đất” như sau:

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm: Đơn giá thuê đất hàng năm = tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

+ Tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là 0,5%.

+ Giá đất tính thu tiền thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản bằng (=) Giá đất theo mục đích sử dụng tương ứng tại Bảng giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định nhân (x) với Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất,...

b) Tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 07/TT-BTNMT ngày 26/02/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định “Xác định giá đất làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp” như sau:

Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm để xác định giá đất làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất:

+ Sử dụng đất tại vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Sử dụng đất các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

Như vậy: Theo Thông tư số 207/TT-BTC của Bộ Tài chính thì không có quy định điều kiện để xác định đơn giá thuê đất cho các Công ty nông, lâm nghiệp, Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định điều kiện xác định đơn giá thuê đất cho các Công ty nông, lâm nghiệp. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính có hướng dẫn cụ thể vấn đề này.

9. Xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh để bồi thường:

Đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong đất ở tại đô thị hoặc đất nông nghiệp dọc các tuyến đường Quốc lộ, tỉnh lộ việc mua bán chuyển nhượng đất nông nghiệp trong khu vực này với giá rất cao (cao hơn khung giá đất chính phủ cho phép).

Như vậy khi xây dựng hệ số bồi thường thì trường hợp này xử lý như thế nào. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn đối với trường hợp này.

Đối với trường hợp này, địa phương có ý kiến như sau: Quy trình khảo sát giá đối với cả 2 trường hợp xác định hệ số là tương tự nhau, giá đất được lấy làm cơ sở trong thời gian được phép là trong khoảng 2 năm cũng là như nhau; trong khi đó hệ số điều chỉnh giá đất để thu tiền sử dụng đất do Sở Tài chính tham mưu hàng năm. Do vậy, đề xuất hệ số điều chỉnh để bồi thường áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm do Sở Tài chính chủ trì tham mưu UBND tỉnh ban hành.

10. Thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp miễn tiền thuê đất:

Theo quy định tại Công văn số 5505/BTC-QLCS ngày 06/3/2013 của Bộ Tài chính thì trường hợp thuê đất được miễn tiền thuê đất (trong công văn không nói rõ miễn một số năm hay miễn cả thời hạn thuê) thì không phải thuê đơn vị tư vấn mà tính theo đơn giá đất do UBND tỉnh ban hành.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Bình Phước có rất nhiều tổ chức thuê đất được miễn 05 năm, 10 năm, 11 năm, 15 năm tiền thuê đất. Như vậy, trường hợp được miễn 05 năm, 10 năm, 15 năm,.. (không thuộc trường hợp miễn cả thời hạn thuê) tiền thuê đất có áp dụng Công văn số 5505/BTC-QLCS để xác định tiền thuê đất hay phải thuê đơn vị tư vấn (đối với trường hợp thuê đơn vị tư vấn) để xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền thuê đất. Kiến nghị Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể trường hợp này.

11. Xác định giá đất đối với đất được giao cho tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa:

- Theo quy định tại điểm b, khoản 1, điều 12 Luật Đất đai 2013: Nguyên tắc định giá đất phải theo thời hạn sử dụng đất.

- Theo Khoản 1 và 10, điều 125 Luật Đất đai 2013: Đất ở của hộ gia đình, cá nhân; Đất nghĩa trang, nghĩa địa là các loại đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- Theo đoạn 1, khoản 3, Điều 126 Luật Đất đai 2013: Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng ...; tổ chức để thực hiện dự án đầu tư;... được

xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Vấn đề đặt ra:

- Tại tỉnh Bình Phước đang có dự án giao đất cho doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa và được giao trong 30 năm. Khi xác định thời hạn sử dụng đất để định giá giao đất cho tổ chức Sở gặp vướng mắc nên áp dụng theo quy định tại khoản 10, điều 125 hay theo khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai 2013. Và khi xây dựng Bảng giá đất thì đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa áp dụng lâu dài hay có thời hạn.

- Đối với đất được giao để thực hiện dự án xây nhà ở có quy định rõ tại đoạn 3, khoản 3, Điều 126 Luật Đất đai 2013 “Đối với các dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc... thì thời hạn giao đất được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài”. Vì người mua đất, nhà ở được sử dụng đất ổn định lâu dài nên việc định giá đất giao cho doanh nghiệp (mặc dù thời gian của dự án được cho phép không quá 50 năm) vẫn được tính cho đất ở sử dụng ổn định lâu dài. Tuy nhiên, đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa trong trường hợp tương tự lại không có quy định nên gây khó khăn trong việc xác định thời gian sử dụng đất để định giá đất. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể về trường hợp này.

12. Hồ sơ pháp lý khi định giá đất:

Tại Điều 3, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT có nội dung như sau: “Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai”. Điều kiện chuyển nhượng được quy định tại Điều 188 Luật Đất đai thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo mẫu phiếu điều tra ban hành kèm theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT không có nội dung về “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Vậy, khi trình thẩm định, phê duyệt giá đất và lưu trữ hồ sơ định giá đất thì có cần phải kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể.

13. Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Khung giá đất ban hành tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định áp dụng cho bao nhiêu năm.

14. Kinh phí thuê tư vấn xác định giá đất:

Theo quy định, nguồn kinh phí chi trả cho việc thuê tư vấn xác định giá đất từ nguồn ngân sách nhà nước. Trường hợp đặt ra: khi đã xác định giá đất để các doanh nghiệp nộp tiền thì các doanh nghiệp không nộp và bỏ dự án. Điều này gây thất thoát một khoản không nhỏ ngân sách nhà nước. Do vậy, đề xuất Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính với nội dung như sau: Nguồn kinh phí chi trả cho việc thuê tư vấn xác định giá đất cho các doanh nghiệp, công ty được giao, thuê đất sẽ do doanh nghiệp, công ty đó ứng tiền để chi trả. Việc nhà nước hoàn trả

lại nguồn kinh phí này phụ thuộc doanh nghiệp, công ty có hoàn tất nghĩa vụ tài chính với nhà nước hay không. Việc quy định như vậy nhằm tránh thất thoát ngân sách nhà nước và buộc các doanh nghiệp, công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình sau khi đã UBND cấp tỉnh đã quyết định giá giao đất, thuê đất.

III. Thủ tục hành chính: Quy trình luân chuyển hồ sơ để thực hiện nghĩa vụ tài chính giữa cơ quan thuế, tài chính và tài nguyên môi trường:

1. Hiện nay Bộ Tài chính đã có Công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 hướng dẫn tạm thời về trình tự, thủ tục thẩm định giá đất và hồ sơ, trình tự, thủ tục luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính có một số nội dung giảm bớt thời gian giải quyết thủ tục nhưng không phù hợp với các Nghị định và Thông tư hướng dẫn nên ở địa phương còn lúng túng và đùn đẩy trách nhiệm, cụ thể:

- Tại Khoản 1 Điều 32 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định "Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định".

- Tại điểm a mục 2.3 khoản 2 phần II của Công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014 của Bộ Tài chính có quy định "Căn cứ đề nghị của cơ quan tài nguyên và môi trường về thẩm định phương án giá đất. Cơ quan tài chính báo cáo Chủ tịch hội đồng thẩm định giá đất. Trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, đề đơn giản và rút ngắn thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể...".

2. Quy trình xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cũng không thống nhất giữa Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính và Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLB-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể:

- Tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính có quy định "Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm tới Sở Tài chính...."(trong hồ sơ gửi có quyết định giá đất cụ thể của UBND tỉnh).

- Tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư số liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 có quy định "Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất".

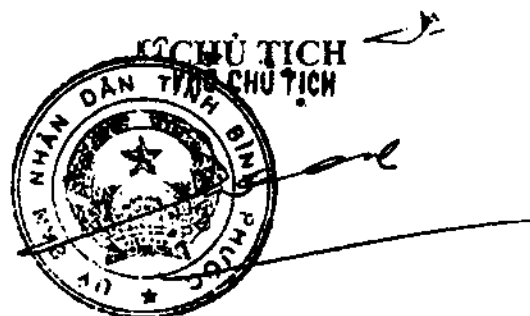
Hiện nay, việc trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể, giá đất khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất Sở Tài chính tỉnh Bình Phước không thực hiện theo Thông tư số 02/2015/TT-BTC, Công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23/10/2014, Công văn số 7519/BTC-QLCS ngày 08/6/2015 và Công văn số 11070/BTC-QLCS ngày 12/8/2015 của Bộ Tài chính (lý do Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 ra trước Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/04/2015

và văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính dưới Thông tư). Kiến nghị Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp sớm có quy định cụ thể vấn đề này để các địa phương thực hiện thống nhất và thuận lợi trong việc theo dõi số liệu sau này.

Trên đây là nội dung liên quan đến việc vướng mắc thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. UBND tỉnh Bình Phước kính đề nghị Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp sớm có văn bản hướng dẫn để các địa phương thực hiện thống nhất./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, PCT;
- Sở: TN&MT, TC;
- LĐVP, P.KTN, KITH, NC-NV;
- Lưu VT. 4



Trần Ngọc Trại