

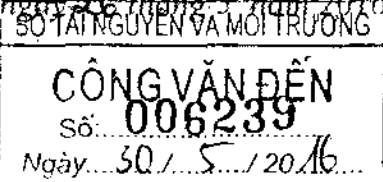
ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **4863** /TNMT-KTĐ

Về tháo gỡ khó khăn, vướng  
mắc trong công tác xác định  
giá đất cụ thể.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~26~~ **26** tháng 5 năm 2016



Kính gửi:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trong quá trình thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể theo Luật Đất đai 2013 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thời gian qua, đã phát sinh một số khó khăn, vướng mắc gây ảnh hưởng không ít đến tiến độ giải quyết các thủ tục có liên quan trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất để triển khai các dự án và việc xử lý, sắp xếp lại nhà đất theo chỉ thị số 09/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Để xử lý những vướng mắc này, ngày 13/4/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 3384/TNMT-KTĐ đề báo cáo, đề xuất một số nội dung. Trong đó riêng đối với nội dung về xác định hệ số điều chỉnh giá đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ và đất làm cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng trong công tác bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất để triển khai các dự án, ngoài việc đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố về giải pháp để tháo gỡ cho những dự án cấp thiết, Sở Tài nguyên và Môi trường cũng kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo, đề xuất để Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, hướng dẫn xử lý những vướng mắc phát sinh. Vì vậy, kèm theo văn bản này, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ có dự thảo văn bản báo cáo, đề xuất với Bộ Tài nguyên và Môi trường để Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký ban hành văn bản.

Ngoài ra còn một số vướng mắc phát sinh trong công tác xác định giá đất cụ thể, cần thiết phải xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nên Sở Tài nguyên

và Môi trường có báo cáo dưới đây (đồng thời đưa vào dự thảo nêu trên) để Ủy ban nhân dân thành phố xem xét:

1. Về diện tích đất được xác định để phân định thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) bằng 30 tỷ đồng hoặc dưới 30 tỷ đồng

- Theo điểm c, khoản 3, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, do Bộ Tài chính tham mưu thì:

*“c) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; ... để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:*

*- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;”*

Với nội dung quy định trên thì diện tích đất được xác định để phân định thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị bằng 30 tỷ đồng hoặc dưới 30 tỷ đồng được hiểu là diện tích đất được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất sau khi nộp tiền sử dụng đất (hay còn gọi là diện tích đất “thương phẩm” hoặc diện tích đất “thịt”).

Ví dụ: Toàn bộ khu đất được thực hiện dự án nhà ở để kinh doanh có tổng diện tích là 1.000 m<sup>2</sup>, trong đó 600 m<sup>2</sup> đất được xây nhà để bán (đây cũng là diện tích để tính thu tiền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận về nhà ở, đất ở), còn lại 400 m<sup>2</sup> đất quy hoạch làm công viên, đường giao thông phải bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước sau khi nhà đầu tư đã xây dựng hoàn chỉnh. Như vậy, với quy định trên thì diện tích đất được xác định để phân định thửa đất (hoặc khu đất) của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) bằng 30 tỷ đồng hoặc dưới 30 tỷ đồng là 600 m<sup>2</sup>.

- Theo khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ về giá đất, do Bộ Tài nguyên và Môi trường tham mưu thì:

*“2. Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 5 Điều 4 của Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:*

*a) Các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương;”*

Với nội dung quy định trên thì diện tích đất được xác định để phân định thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị bằng 30 tỷ đồng hoặc dưới 30 tỷ đồng được hiểu là diện tích đất của toàn bộ khu đất, thửa đất triển khai dự án.

Ví dụ: Toàn bộ khu đất được thực hiện dự án nhà ở để kinh doanh có tổng diện tích là 1.000 m<sup>2</sup>, trong đó 600 m<sup>2</sup> đất được xây nhà để bán (dây cũng là diện tích để tính thu tiền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận về nhà ở, đất ở), còn lại 400 m<sup>2</sup> đất quy hoạch làm công viên, đường giao thông phải bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước sau khi nhà đầu tư đã xây dựng hoàn chỉnh. Như vậy, với quy định trên thì diện tích đất được xác định để phân định thửa đất (hoặc khu đất) của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) bằng 30 tỷ đồng hoặc dưới 30 tỷ đồng là 1.000 m<sup>2</sup>.

Thời gian qua, giữa các sở, ngành của thành phố chưa có sự thống nhất cao về việc áp dụng khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, nhưng với cách hiểu của mình và qua trao đổi trực tiếp với Lãnh đạo Cục Kinh tế và Phát triển quỹ đất – Tổng cục Quản lý Đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường đã áp dụng khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để xem xét, chọn phương pháp xác định giá đất và đã chuyển hồ sơ cho Cục Thuế Thành phố (nếu thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị dưới 30 tỷ đồng) cũng như trình Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố (nếu thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên) giải quyết khá nhiều trường hợp. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, đơn vị sử dụng đất đã đề nghị được áp dụng điểm c, khoản 3, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP để xem xét, chọn phương pháp xác định giá đất, đồng thời do chưa có sự thống nhất cao giữa các sở, ngành của thành phố về việc áp dụng khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, nên Sở

**Tài nguyên và Môi trường nhận thấy cần báo cáo để Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, có văn bản hướng dẫn cụ thể.**

2. Một số vấn đề liên quan đến mối quan hệ giữa các cơ quan nhà nước với Đơn vị tư vấn lập chứng thư xác định giá đất

2.1. Trường hợp chào thầu nhiều lần nhưng không có đơn vị tư vấn tham gia

Thời gian qua đã có một số trường hợp mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhiều lần tổ chức chào thầu công khai để chọn đơn vị tư vấn lập chứng thư tư vấn xác định giá đất, nhưng không có đơn vị tư vấn nào tham gia (ví dụ: Dự án Phim trường tại huyện Củ Chi của Đài truyền hình Thành phố). Việc chỉ định đơn vị tư vấn tham gia là khó có thể thực hiện vì không có quy định nào buộc đơn vị tư vấn phải chấp hành theo sự chỉ định. Vì vậy cần thiết phải có sự hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian chờ Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị: **Nếu đơn vị sử dụng đất đề nghị tự chọn đơn vị tư vấn để lập chứng thư và chấp thuận không khấu trừ chi phí thuê đơn vị tư vấn lập chứng thư vào nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp cho nhà nước thì chấp thuận xem xét, thẩm định chứng thư.**

2.2. Trường hợp Đơn vị tư vấn gặp khó khăn trong việc thu thập thông tin

Trong thực tiễn, đã không ít trường hợp Đơn vị tư vấn gặp khó khăn trong việc thu thập thông tin giao dịch thành và có sự tương đồng cao so với đặc điểm của khu đất cần thẩm định giá đất, nhất là những khu đất có tính đặc thù cao. Trong khi đó, với cơ sở dữ liệu giá đất hiện có thì trong hầu hết các trường hợp, các cơ quan nhà nước hoàn toàn có thể cung cấp đủ thông tin để Đơn vị tư vấn sớm hoàn thành chứng thư tư vấn với chất lượng cao. Tuy nhiên, hiện tại không có cơ chế ràng buộc trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có liên quan trong việc cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến giá đất cho Đơn vị tư vấn, nên một số cơ quan, đơn vị có quan điểm là Đơn vị tư vấn đã ký hợp đồng lập chứng thư tư vấn thì phải tự tìm kiếm thông tin, tài liệu phù hợp để lập chứng thư. Điều này cũng là một trong những **nguyên nhân quan trọng hàng đầu dẫn đến tình trạng chậm trễ trong công tác xác định giá đất.**

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường về vấn đề này là cần nhận thức đúng đắn, đầy đủ về ý nghĩa, mục đích của công tác xác định giá đất, từ đó khẳng định trách nhiệm và vai trò có tính chủ đạo của các cơ quan nhà nước trong công tác này để có sự phối hợp, tạo điều kiện tốt nhất (trong đó có việc cung cấp thông tin, tài liệu về giá đất) để đơn vị tư vấn sớm hoàn thiện chứng thư tư vấn với chất lượng cao, tạo tiền đề cho việc thẩm định, trình duyệt hồ sơ xác định giá đất được nhanh chóng và đúng quy định. Xóa bỏ tình trạng phó mặc cho đơn vị tư vấn xử lý những khó khăn, vướng mắc phát sinh, trong khi các cơ quan nhà nước hoàn toàn có thể phối hợp hỗ trợ tháo gỡ nhanh những khó khăn, vướng mắc này.

Thời gian qua để phân nào khắc phục hạn chế, khó khăn, tạo điều kiện cho Đơn vị tư vấn sớm hoàn thành chứng thư tư vấn về hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xác định giá đất khởi điểm để bán đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ động cung cấp thông tin, tài liệu về giao dịch nhà đất cho đơn vị tư vấn. Tuy nhiên, đối với những khu đất có tính chất đặc thù, dự án phải xác định giá đất vào nhiều thời điểm trước đây (do công tác giải phóng mặt bằng kéo dài nhiều năm) thì Sở Tài nguyên và Môi trường gặp khó khăn do cơ sở dữ liệu về giá đất chưa được tiếp nhận đầy đủ từ các cơ quan có liên quan.

Để xử lý tồn tại trên nhằm đẩy nhanh tiến độ xác định giá đất phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất và công tác xử lý, sắp xếp lại nhà đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, tại Công văn số 3384/TNMT-KTĐ ngày 13/4/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường đã có biện pháp kiến nghị với Ủy ban nhân dân thành phố. **Tuy nhiên, nhằm tăng cường tính pháp lý Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy cần báo cáo, đề xuất để Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, xây dựng thành nguyên tắc, quy chế làm việc.**

**2.3. Các biện pháp xử lý được áp dụng khi Đơn vị tư vấn không thực hiện đúng hợp đồng**

Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang áp dụng việc chọn Đơn vị tư vấn xác định giá đất theo quy trình và tiêu chí do Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành theo Quyết định số 763/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 22/6/2015. Tuy nhiên, do đây

là nội dung nhạy cảm, phức tạp vì liên quan đến nhiều ngành luật nên những biện pháp xử lý (có tính chế tài) đưa ra khi Đơn vị tư vấn có vi phạm còn rất hạn chế, nặng tính khuyến cáo, chưa đủ mạnh để chấn chỉnh những lệch lạc, sai phạm của đơn vị tư vấn. **Điều này cũng dẫn đến những chậm trễ trong công tác xác định giá đất trong thời gian qua, nên cũng rất cần có sự quan tâm hướng dẫn cụ thể của Bộ Tài nguyên và Môi trường.**

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố báo cáo và kiến nghị như trên đề Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

*(Gửi kèm: dự thảo Văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ TN&MT (để báo cáo);
- Sở Tài chính, Sở GTVT;
- Sở KH-ĐT, Sở Tư pháp;
- Chủ tịch UBND quận, huyện;
- BGD Sở;
- Lưu: VT, KTD (N.Binh).



GIÁM ĐỐC *AL*

Nguyễn Toàn Thắng