

**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: **7757**/STNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **02** tháng **8** năm 2017

Về khó khăn, vướng mắc trong
công tác xác định giá đất

Kính gửi: Tổng Cục Quản lý đất đai –
Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ xác định giá đất để các Công ty, Doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố đã nhận được sự quan tâm của Lãnh đạo Tổng Cục Quản lý đất đai đề tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện.

Đến nay, vấn đề vướng mắc tại Công văn số 7812/STNMT-KTĐ ngày 02 tháng 8 năm 2016 về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất cụ thể chưa được Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng Cục Quản lý đất đai hướng dẫn. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng Cục Quản lý đất đai quan tâm, xem xét và sớm có ý kiến chỉ đạo để Sở có cơ sở thực hiện./.

(Đính kèm Công văn số 7812/STNMT-KTĐ ngày 02 tháng 8 năm 2016)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Lưu: VP, KTĐ.
- (2 Phấn: 1 4 bản)



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng

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: 7812 /STNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 8 năm 2016

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

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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 đến các khoản thu ngân sách cũng như công tác bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất để triển khai các dự án.

Để xử lý những vướng mắc này, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh xin báo cáo để Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, hướng dẫn một số nội dung sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH LÀM TĂNG KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC

- Theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ thuê Đơn vị tư vấn lập chứng thư xác định giá đất để thẩm định đối với trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị (tính theo bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên. Nhưng theo chỉ đạo của Bộ Tài chính thì đối với đất đai thuộc diện công sản vẫn phải tiến hành thẩm định mà không phân biệt giá trị khu đất, thửa đất (thực tế có trường hợp các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận đã phải phối hợp rà soát, thẩm định để trình Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt giá thị trường hơn 02 m² đất). Việc này cũng góp phần làm khối lượng công việc tăng khá nhiều. Vừa qua Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố chuyển giao cho Sở Tài chính Thành phố chủ trì xác định giá đất cụ thể theo quy định trước Luật Đất đai 2013 toàn bộ hồ sơ xác định giá đất (không phân biệt giá trị khu đất) phục vụ công tác xử lý, sắp xếp nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở

hữu nhà nước; Quyết định số 46/2010/QĐ-TTg ngày 24 tháng 6 năm 2010 về cơ chế tài chính phục vụ di dời các cảng trên sông Sài Gòn và Nhà máy đóng tàu Ba Son; Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2010 về cơ chế tài chính phục vụ các cơ sở phải di dời do ô nhiễm môi trường và quy hoạch xây dựng đô thị, nên khối lượng công việc tại Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố sẽ giảm, tuy nhiên Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố nhận thấy cũng cần thiết phải sớm xem xét lại đối tượng phải thuê Đơn vị tư vấn lập chứng thư để thẩm định giá theo đúng quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giảm áp lực công việc cho các cơ quan nhà nước, đồng thời đẩy nhanh tiến độ công tác.

- Việc định giá theo yêu cầu của Tòa án lại thực hiện theo quy định riêng (Bộ Luật tố tụng Dân sự) và có khối lượng khá nhiều, đồng thời các cơ quan là thành viên hội đồng định giá (do Tòa án lập) phải đi thực địa từng vụ nên mất khá nhiều thời gian, nhân sự. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố thấy rằng cần đề xuất sửa đổi, bổ sung Bộ Luật tố tụng Dân sự đối với nội dung này theo nguyên tắc của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

II. NHỮNG VƯỚNG MẮC NGHIỆP VỤ

1. Liên quan đến công tác xác định hệ số điều chỉnh để tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất

- Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì phải tính theo phương pháp thu nhập, trong khi hầu hết các diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi đều đã được quy hoạch để phát triển đô thị và hiện trạng phần lớn cũng không còn sản xuất nông nghiệp, nhất là đất lúa (do kém hiệu quả hoặc không thể canh tác). Nếu tính theo phương pháp mới thì đơn giá đền bù, hỗ trợ đất nông nghiệp thuần sẽ thấp hơn rất nhiều so với đơn giá đất nông nghiệp (và các khoản hỗ trợ về đất) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh duyệt cho các dự án trước đó theo các quy định trước Luật Đất đai 2013, đã hoặc đang được áp dụng để bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất nên rất khó để người dân chấp thuận. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố kiến nghị điều chỉnh, bổ sung Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT cho phù hợp với thực tiễn.

- Việc xác định giá đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian, đất nghĩa địa: Không thể có được thông tin giao dịch vì không thuộc diện được chuyển nhượng. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố thấy rằng có thể nghiên cứu tỷ lệ % tính theo đất ở (hệ số) để giải quyết cho từng khu vực.

2. Những vướng mắc chung

- Việc xác định giá đất cho những trường hợp sử dụng đất cho những ngành nghề đặc thù, khó có thể tìm được thông tin phù hợp để lập chứng thư cũng như thẩm định chứng thư (ví dụ: xưởng cắt phá tàu cũ; nhà máy xử lý bùn, rác...). Theo Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, đối với những trường hợp đặc thù thì có thể giả định đất đang sử dụng vào những ngành nghề tương đối gần gũi với ngành nghề tại khu đất cần định giá, kết hợp với sự cân nhắc, điều chỉnh các yếu tố khác biệt để xử lý.

- Các thông tin có căn cứ về giá thuê căn hộ, văn phòng, mặt bằng thương mại, kho bãi, lương giáo viên, bác sỹ... để làm cơ sở xem xét, thẩm định chứng thư tư vẫn là rất cần thiết, tuy nhiên hiện nay không có quy định trách nhiệm cung cấp những thông tin nêu trên của các cơ quan, đơn vị có liên quan nên việc xem xét, thẩm định chứng thư chưa được chặt chẽ, đồng thời cũng gây những tranh cãi giữa chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn với các cơ quan có trách nhiệm xem xét, thẩm định chứng thư, dẫn tới việc kéo dài thời gian xác định giá đất. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố nhận thấy rất cần có cơ chế để thực hiện việc này, trong đó vai trò của ngành Thuế là quan trọng hàng đầu vì các đối tượng kinh doanh đều phải kê khai đầy đủ các khoản chi phí, doanh thu cho ngành Thuế.

- Tùy từng vị trí đất, tình hình thị trường và quan điểm đầu tư mà doanh nghiệp được tự mình quyết định việc xây dựng công trình có suất đầu tư cao cấp, khá, hoặc trung bình. Tuy nhiên, hiện trong công tác rà soát, thẩm định chứng thư lại chưa có hướng dẫn trường hợp nào thì được áp dụng suất đầu tư cao cấp, khá, hoặc trung bình, nên thời gian qua việc này vẫn mang tính áp đặt chủ quan từ phía cơ quan nhà nước nên cũng dễ phát sinh tiêu cực cũng như gây bất bình cho nhà đầu tư. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cho rằng có thể xem xét mặt bằng chung của khu vực có dự án để lấy mức trung bình cộng giữa 02 suất đầu tư phổ biến để xử lý vấn đề này.

- Thời gian qua, có Đơn vị tư vấn sử dụng giá đất, thông tin giao dịch trong các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt để xây dựng chứng thư (xem là giao dịch thành), tuy nhiên trong Thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố có quan điểm là Đơn vị tư vấn đã được thanh toán tiền để lập chứng thư nên chỉ được thu thập các thông tin giao dịch khác để lập chứng thư chứ không được sử dụng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố là không có gì trở ngại về mặt pháp lý khi Đơn vị tư vấn sử dụng giá đất các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt để xây dựng chứng thư.

- Trong một số trường hợp, Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố chỉ có ý kiến về những nội dung khác nhưng không có ý kiến thẩm định về giá đất mà đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định. Tuy nhiên, khi nghiên cứu Khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai về nguyên tắc, phương pháp định giá đất, thì Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố còn băn khoăn nên cần xin ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp Đơn vị tư vấn không chấp nhận điều chỉnh chứng thư do có quan điểm, nhận định khác với cơ quan nhà nước thì việc trình duyệt, thẩm định phương án giá đất sẽ thực hiện thế nào? Việc này chưa xảy ra trong thực tiễn nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố nhận thấy cũng cần có hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xử lý kịp thời nếu có phát sinh.

- Trong công tác xác định giá đất để giải quyết khấu trừ tiền bồi thường vào nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố có phải rà soát về pháp lý đất đai hay chỉ cần căn cứ vào báo cáo, xác minh của Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất để đề xuất giá với Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố? Việc thuê Đơn vị tư vấn lập chứng thư xác định giá đất để tính khấu trừ sẽ do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố hay Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất thực hiện? Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố là nếu đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng hoặc bồi thường của hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm hoàn toàn về mặt pháp lý cũng như việc thuê Đơn vị tư vấn lập chứng thư và có ý kiến về giá đất để Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố xem xét, trình Hội đồng

Thẩm định giá đất thành phố; Trường hợp đất nhận chuyển nhượng hoặc bồi thường có nguồn gốc của tổ chức thì Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố sẽ hướng dẫn về pháp lý đất, Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm thuê Đơn vị tư vấn lập chứng thư và có ý kiến về giá đất để Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố.

- Trong một số trường hợp mà giá trị khu đất dưới 30 tỷ đồng (tính theo bảng giá đất), Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố nhận thấy thông tin về giá đất thị trường khá đầy đủ để có thể xác định giá đất nhanh và phù hợp, trình Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố thẩm định mà không cần thuê Đơn vị tư vấn. Vì vậy cần quy định một số trường hợp không cần thuê đơn vị thẩm định giá nếu nhà nước có đủ thông tin giá đất nhằm cải tiến thủ tục và giảm chi cho ngân sách nhà nước. (Nội dung này là cần thiết trong trường hợp vẫn phải tiến hành thẩm định giá đối với khu đất, thửa đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng theo ý kiến của Bộ Tài chính).

- Có trường hợp thuộc diện xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, thu nhập thì giá đất thấp hơn so với phương pháp hệ số điều chỉnh: Các Sở ngành có liên quan của Thành phố chưa có sự thống nhất cao khi thẩm định và có xu thế yêu cầu điều chỉnh các thông số sao cho giá đất bằng hoặc cao hơn so với giá đất tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh, dễ gây bức xúc cho người sử dụng đất nên cũng cần có ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- 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 “thị”).

+ 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.

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

3. 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

- 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. 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.

- 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 Thành phố đang thực hiện chọn Đơn vị tư vấn lập chứng thư xác định giá đất theo Hướng dẫn ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02/08/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố theo hướng ràng buộc nhiều hơn trách nhiệm của các Đơn vị tư vấn qua các biện pháp xử lý (**Gửi kèm**). 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.

- 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. Trong khi đó, với cơ sở dữ liệu giá đất hiện có thì trong nhiều trường hợp, các cơ quan nhà nước 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 nhiều trường hợp thì thông tin do Đơn vị tư vấn thu thập được để lập chứng thư tư vấn bị Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố đánh giá là không tương đồng với tài sản cần định giá nên không được Hội đồng chấp thuận, dẫn tới việc Đơn vị tư vấn phải mất khá nhiều thời gian thu thập thông tin tương đồng để lập lại chứng thư (khó xác định được thời điểm hoàn thành và đạt yêu cầu). 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 cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thời gian qua, gây bức xúc cho nhà đầu tư, làm tăng khối lượng công việc cũng như áp lực công luận lên các cơ quan nhà nước có liên quan, đồng thời ảnh hưởng không tốt đến tiến độ thu ngân sách nhà nước. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố thấy rằng cần có quy định nhằm tạo điều kiện cho các Đơn vị tư vấn tiếp cận, thu thập thông tin từ cơ quan nhà nước có liên quan trong quá trình lập chứng thư xác định giá đất.

- Theo quy định thì thông tin giao dịch thành chỉ có giá trị trong thời hạn 02 năm kể từ ngày giao dịch thành. Tuy nhiên, thực tiễn có những khu vực trong khoảng 02 năm trước thời điểm định giá có ít giao dịch nên khó khăn trong việc thu thập thông tin. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố kiến nghị nếu khu vực không có biến động về giá đất thì có thể sử dụng những thông tin giao dịch quá 02 năm kể từ thời điểm định giá.

4. Một số nội dung khác

- Theo quy định thì chỉ có Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố là có Tổ chuyên viên giúp việc (bao gồm các lãnh đạo phòng, ban và chuyên viên của các sở, ngành là thành viên Hội đồng), còn Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố thì độc lập rà soát để trình Hội đồng nên Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cũng gặp nhiều khó khăn đối với những hồ sơ phức tạp đòi hỏi phải làm rõ, thống nhất hướng xử lý với nhiều cơ quan, thậm chí là từ trước khi chào thầu tư vấn lập chứng thư. Vì vậy, theo Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, đối với những trường hợp phức tạp thì cần có cơ chế để Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố họp và thống nhất hướng xử lý để Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Đơn vị tư vấn lập chứng thư ban đầu để tránh kéo dài.

- Hiện các Bộ ngành trung ương chưa có hướng dẫn về trình tự, thủ tục, cơ chế phối hợp xác định giá đất cụ thể, bao gồm cả thời hạn thực hiện cho mỗi bước, nên cũng có những khó khăn nhất định trong việc xây dựng quy trình xử lý nội bộ của Sở Tài nguyên và Môi trường cũng như có lấn cấn trong việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố đã ban hành quy trình nội bộ, tạm thời để thực hiện với thời gian thực hiện tại Sở khoảng 30 ngày làm việc, bao gồm cả thời gian chào thầu tư vấn (Gửi kèm). Tuy nhiên, với những

vướng mắc như đã trình bày thì khoảng thời gian 30 ngày chỉ có thể thực hiện được nếu hồ sơ không phức tạp và phải có sự phối hợp khá chặt chẽ giữa các cơ quan có liên quan.

- Về vấn đề phạt chậm nộp:

+ Như đã trình bày do quy trình thủ tục xác định giá đất hiện nay chưa có, mặt khác có những hồ sơ xác định giá đất cần phải thẩm tra, xác minh một số nội dung liên quan đến nhiều cơ quan khác mà không có quy định về thời hạn phải trả lời của các cơ quan này (trong đó có cả các cơ quan Trung ương) nên việc xác định trách nhiệm cũng rất khó khăn. Chưa kể những vướng mắc, bất cập trong những quy định của pháp luật gây ách tắc trong công tác xác định giá đất mà thời gian để tháo gỡ khó xác định vì có những vấn đề cần phải được các Bộ ngành trung ương phối hợp xem xét tháo gỡ, thậm chí phải xin ý kiến chỉ đạo của Chính phủ.

+ Không những thế, giả sử trường hợp có xác định được cụ thể trách nhiệm của Tổ chức sử dụng đất và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước thì vấn đề đặt ra là không chỉ phạt Tổ chức sử dụng đất mà còn phải tính đến việc nhà đầu tư kiện cơ quan nhà nước vì chậm trễ trong việc xác định giá đất, gây thiệt hại cho nhà đầu tư. Thực tế có những trường hợp khi tính phạt chậm nộp thì tổng số tiền mà nhà đầu tư phải nộp cho nhà nước đã vượt khá nhiều so với giá thị trường của khu đất dẫn tới việc nhà đầu tư không thể thực hiện được, mà việc thu hồi đất cũng không thể dễ dàng (nhất là đất do nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng hoặc bồi thường theo quy định) mà chắc chắn còn phát sinh kiện tụng, và kết quả là đất vẫn chậm đưa vào sử dụng, ngân sách nhà nước không thu được tiền.

+ Theo Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, với thực trạng khó khăn, phức tạp nêu trên, để thuận tiện và công bằng thì cần xác định giá đất vào thời điểm thẩm định giá (nếu phải các định giá đất theo giá thị trường), thời gian trước đó sẽ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Việc phạt chậm nộp chỉ nên đặt ra đối với trường hợp đất thuộc diện công sản, đã đầu tư và đưa vào khai thác nhưng không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước. Đây cũng là nội dung khá phức tạp với những quy định chưa sát với thực tiễn (bất cập) mà Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan tại Thành phố

hết sức lúng túng còn các nhà đầu tư thì khá bức xúc nên cũng rất cần sự quan tâm, chỉ đạo tháo gỡ của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trên đây là những khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất cụ thể thuộc thẩm quyền hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố tổng hợp trong thời gian qua. Rất mong được sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của Bộ Tài nguyên và Môi trường nhằm tháo gỡ vướng mắc nhằm cải thiện và đẩy nhanh tiến độ giải quyết công việc.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ Sở;
- Lưu: VPS (lưu, đăng Web), KTĐ (LDP, lưu).
DT:N.Bình



Nguyễn Toàn Thắng