

**BÁO CÁO**  
**Kết quả thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP NGÀY 15/5/2014 của**  
**Chính phủ quy định về giá đất**

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 3899/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 17/7/2020 về việc đánh giá việc thực hiện và đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. UBND tỉnh Quảng Ngãi báo cáo như sau:

**I. Tình hình tổ chức thực hiện và kết quả thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành**

**1. Tình hình tổ chức triển khai thực hiện**

Thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành về giá đất, trong thời gian qua UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, các Sở, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện công tác xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định pháp luật hiện hành.

**2. Kết quả thực hiện việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất**

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai 2013, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức lập dự án trình UBND tỉnh phê duyệt trước khi thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát giá đất thị trường, xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo trình tự, thủ tục hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường trình HĐND tỉnh thông qua trước khi quyết định ban hành, cụ thể:

- Bảng giá các đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2015 – 2019) đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 67/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014, áp dụng kể từ ngày 01/01/2015 đảm bảo phù hợp trong khung giá đất do Chính phủ ban hành tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014. Ngoài ra, trong kỳ áp dụng bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với UBND các huyện, thành phố, các sở ngành có liên quan tổ chức rà soát, trình UBND tỉnh ban hành quyết

định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tại Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 23/01/2018.

- Bảng giá các đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024) đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, áp dụng kể từ ngày 08/6/2015 đảm bảo phù hợp trong khung giá đất do Chính phủ ban hành tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019.

### 3. Kết quả thực hiện việc xác định giá đất cụ thể

- Đối với công tác xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: Thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, trong đầu năm 2015 Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập thủ tục thuê đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được 43 dự án, tuy nhiên qua xem xét kết quả xác định giá của các đơn vị tư vấn thì Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh cũng không thể thông qua các phương án giá đất với giá trị quá khác biệt so với giá đất bồi thường năm 2014 vì nêu cao hơn năm 2014 thì người dân bị thu hồi đất đã nhận tiền bồi thường trong cùng dự án sẽ khiếu kiện và tạo điểm nóng trên địa bàn tỉnh. Xuất phát từ tình hình thực tế việc áp dụng giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, trên cơ sở ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh cho phép áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hàng năm để áp dụng tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, không thực hiện thuê đơn vị tư vấn để xác định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng trường hợp cụ thể. Tuy nhiên, về trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể thì vẫn thực hiện theo đúng quy định nên công tác tổ chức thực hiện được đẩy nhanh, góp phần giảm thiểu thủ tục hành chính, kịp thời đáp ứng tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh. Từ năm 2015 đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập thủ tục xác định giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt đối với 799 hồ sơ dự án xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đối với công tác xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện công tác xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất qua các thời điểm theo quy định, hướng dẫn tại các Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 và Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ trưởng Bộ Tư pháp và tình hình thực tế tại địa phương. Từ năm 2015 đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường

đã lập thủ tục xác định khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 hồ sơ dự án; còn lại các hồ sơ dự án có giá trị theo giá đất trong bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là do Sở Tài chính (đối với dự án do cấp tỉnh quyết định đầu tư) hoặc UBND các huyện, thành phố (đối với dự án do cấp huyện quyết định đầu tư) tổ chức xác định giá theo quy định.

- Đối với công tác xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp diện tích thửa đất hoặc khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên: Từ năm 2015 đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập thủ tục xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với 32 hồ sơ/28 dự án theo quy định.

4. Kết quả thực hiện thuê tư vấn xác định giá đất; nguồn kinh phí thực hiện xác định giá đất

Căn cứ trên cơ sở quy định Luật Đất đai 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, đối với từng hồ sơ dự án cụ thể phát sinh Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức lựa chọn đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá và ký hợp đồng để thực hiện điều tra, khảo sát giá đất thị trường theo mẫu quy định, xây dựng phương án giá đất và ban hành Chứng thư định giá đất; trên cơ sở kết quả xác định giá đất của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt cho từng trường hợp cụ thể. Kinh phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá từ nguồn ngân sách nhà nước bố trí hàng năm cho Sở Tài nguyên và Môi trường và thanh toán theo đơn giá do UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 được xây dựng trên cơ sở định mức kinh tế - kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015.

## **II. Đánh giá tình hình và kết quả thực hiện Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành**

### **1. Mặt được**

Về cơ bản, quy định hiện nay đã tách bạch cơ chế giá đất giữa các đối tượng khác nhau, không còn cơ chế một giá để sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như Luật Đất đai 2003 nên việc áp dụng Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2015 – 2019) đã tạo được sự thuận lợi trong việc chỉ đạo, điều hành của UBND tỉnh, giúp UBND các huyện, thành phố, các cơ quan liên quan và người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, nhất là công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, góp phần đảm bảo lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất, góp phần ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, cũng như đã giúp các nhà đầu tư dễ dàng nắm bắt thông tin về giá đất để xây dựng phương án đầu tư trên địa bàn tỉnh khi có nhu cầu, góp

phần cho sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh trong thời gian qua và định hướng phát triển trong thời gian tới.

2. Tồn tại, hạn chế và khó khăn vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành

a) Về phương pháp định giá đất;

\* Đối với phương pháp so sánh trực tiếp:

- Theo quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc định giá đất theo phương pháp so sánh sử dụng các thông tin tài sản so sánh là tài sản đã chuyển nhượng trên thị trường hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thu thập thông tin và kiểm tra thông tin về giá trị chuyển nhượng trên thị trường là rất khó vì hầu hết giá trị giao dịch ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không phản ánh đúng giá trị giao dịch thực tế mà có thể cao hơn hoặc thấp hơn tùy theo mục đích của các bên giao dịch nên rất khó trong việc thu thập cơ sở pháp lý về thông tin giá trị giao dịch thực tế; trong khi đó các tài sản đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực cần xác định giá là rất hạn chế vì các khu dân cư do nhà nước đầu tư bán đấu giá không nhiều và đôi khi kết quả đấu giá tại các lô đất liền kề, có khả năng sinh lợi tương đồng nhưng lại có kết quả trúng đấu giá chênh lệch rất lớn nên việc thu thập thông tin, đánh giá giá trị tài sản so sánh đảm bảo các yếu tố tương đồng với tài sản xác định giá trong thực tế là rất khó nhận định.

- Việc thu thập thông tin tài sản so sánh để xác định giá theo phương pháp so sánh đối với các thửa đất, khu đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ hoặc cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là hầu như không thể thực hiện được trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi vì số lượng thông tin về tài sản đã giao dịch chuyển nhượng thành công sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ hoặc cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất tương tự và cùng khu vực lân cận tài sản xác định giá là rất hạn chế và có những khu vực không có tài sản so sánh, đặc biệt là khu vực nông thôn.

\* Đối với phương pháp thặng dư:

- Theo quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì đối với các dự án dự án khu dân cư, khu đô thị được Nhà nước chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt phải thực hiện xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo phương pháp thặng dư bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản. Tuy nhiên, việc xác định các chỉ tiêu, giá trị về doanh thu, chi phí phát triển của dự án hầu hết đều mang tính chất giả định, ước tính nên về mặt pháp lý là chưa đảm bảo cơ sở,

rất khó khăn trong quá trình bảo vệ các chỉ số, chỉ tiêu xác định giá trước các cơ quan thanh tra, kiểm tra.

- Về điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

Việc xác định giá đất theo phương pháp thặng dư là tính trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt của dự án. Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án kinh doanh bất động sản đã được UBND tỉnh phê duyệt tính cho toàn bộ diện tích đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc cho một phần diện tích đất thuộc quy hoạch nhưng trong cùng một phân khu, một giai đoạn khép kín, đồng bộ hạ tầng đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì khi cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ tiến hành xác định lại và thu chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) giữa quy hoạch mới và quy hoạch cũ tại thời điểm được cấp có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch.

Tuy nhiên, thực tế hầu hết quyết định chủ trương đầu tư các dự án không có phân kỳ đầu tư theo nhiều giai đoạn và việc giao đất theo từng đợt không theo phân khu nhất định nên phương án xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án đã được UBND tỉnh quyết định phê duyệt không thể tính riêng theo phương pháp thu nhập cho phần diện tích tại các đợt giao đất, cho thuê đất mà phải xác định giá trị thặng dư cho toàn bộ quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt và xác định đơn giá đất bình quân của dự án để tính thu tiền cho các đợt đã giao đất. Do đó, đối với phần diện tích của các dự án kinh doanh bất động sản đã được giao đất, cho thuê đất và Chủ đầu tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bình quân của dự án thì khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của bất kỳ một khu vực nào thuộc dự án, kể cả ngoài phần diện tích đất đã giao đều ảnh hưởng đến giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Điều này dẫn đến nhiều bất cập, không đảm bảo tính pháp lý về nguyên tắc xác định giá và giá đất tính thu tiền sử dụng đất nên việc xử lý gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

\* Đối với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện đầu tư xây dựng các dự án khu dân cư theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt mà có giá trị khu đất theo giá đất trong bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng (ngoài khu kinh tế) hoặc dưới 30 tỷ đồng (trong khu kinh tế) là không có cơ sở để thực hiện vì thực tế tại thời điểm giao đất thì các khu đất này chỉ có nhiều nhất là 1 đến 2 cạnh tiếp giáp các tuyến đường có trong bảng giá đất, còn lại các mặt cắt đường theo quy hoạch trong dự án khu dân cư chưa được đầu tư và chưa có quy định trong bảng giá đất nên không thể áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp các khu đất sử dụng vào

mục đích thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

b) Về áp dụng khung giá đất;

Việc áp dụng Khung giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi không gặp vướng mắc vì giá đất quy định trong Bảng giá đất đều phù hợp với khung giá do Chính phủ ban hành. Tuy nhiên, đối với quy định khung giá đất định kỳ 05 năm được Chính phủ ban hành tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 nhưng không kịp thời nên tại thời điểm cuối năm 2019, HĐND tỉnh Quảng Ngãi không có cơ sở để thông quan dự thảo Bảng giá các đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024) và UBND tỉnh Quảng Ngãi chưa thể ban hành để áp dụng từ ngày 01/01/2020 mà phải dời đến kỳ họp tháng 04/2020 mới thông qua HĐND tỉnh và được UBND tỉnh ban hành áp dụng tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020.

c) Về xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất;

Trong quá trình áp dụng thực hiện phát sinh nhiều trường hợp cần được bổ sung, điều chỉnh thường xuyên (theo đề nghị của UBND các huyện, thành phố) như: bổ sung các tuyến đường, đoạn đường, các khu dân cư chưa có quy định trong bảng giá đất hoặc mới được đầu tư và đã đưa vào sử dụng để người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ tài chính; bổ sung giá đất tại các khu dân cư mới được đầu tư trên địa bàn các huyện, thành phố làm cơ sở để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; một số tuyến đường, đoạn đường tại các địa phương đã được đầu tư nâng cấp nên giá đất quy định không còn phù hợp và cần điều chỉnh những điểm bất hợp lý trong bảng giá đất để cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương... nhưng nếu thực hiện trình tự thủ tục bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất (tức trình tự ban hành văn bản quy phạm pháp luật) thì sẽ mất rất nhiều thời gian, dẫn đến không kịp thời đáp ứng cho những trường hợp phát sinh nghĩa vụ tài chính nêu trên nên trường hợp này cần được nghiên cứu, hướng dẫn cụ thể.

d) Về định giá đất cụ thể;

- Đối với việc xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất (theo giá đất trong bảng giá đất) để phân loại hồ sơ, lựa chọn phương pháp xác định giá đất và luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư liên tịch số 88/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính – Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường còn nhiều bất cập trong quá trình phối hợp, xử lý. Theo đó, khoản 2 Điều 10 Thông tư liên tịch số 88/TTLT/BTC-BTNMT quy định *“cơ quan tiếp nhận hồ sơ (Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường) sau khi tham mưu cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính và cơ*

*quan thuế xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất (theo giá đất trong bảng giá đất) và thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất. Việc thực hiện thủ tục nêu trên đối với tất cả các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp tỉnh ban hành là thủ tục mang tính chất thường xuyên, có khối lượng công việc rất lớn nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường sắp xếp thời gian để phối hợp với Sở Tài chính và Cục thuế tỉnh thực hiện theo hướng dẫn nêu trên là rất khó khăn và tốn nhiều thời gian.*

- Đối với việc xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) để phân loại hồ sơ, lựa chọn phương pháp xác định giá đất và luân chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2, Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 và khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ và các Thông tư số 332/2016/TT-BTC, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định *trường hợp diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (đối với tỉnh Quảng Ngãi) là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định gửi Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt; còn trường hợp diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.* Tuy nhiên, tại các văn bản quy định chưa hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục và nhiệm vụ đối với việc xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) là thuộc chức năng của cơ quan, đơn vị nào để các đơn vị đại diện chủ đầu tư thực hiện dự án hoặc UBND các huyện, thành phố có cơ sở đề nghị, luân chuyển hồ sơ đúng quy định. Ngoài ra, hầu hết các dự án được đầu tư để bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh là các dự án mới được đầu tư hoàn thành nên chưa có quy định giá trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành. Do đó, việc quy định xác định giá khởi điểm đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng là cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trong khi thửa đất hoặc khu đất chưa có quy định trong bảng giá đất nên cơ quan tài chính tại địa phương gặp nhiều lúng túng, không có cơ sở để xác định theo phương pháp nêu trên nên.

- Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường) do UBND tỉnh ban hành cho từng dự án hoặc theo khu vực. Tuy nhiên, việc thực hiện xác định giá cho từng dự án sẽ mất rất nhiều thời gian cho việc thu thập thông tin, trình Hội đồng thẩm định và UBND tỉnh quyết định nên nếu thực hiện đúng quy định thì sẽ dẫn đến việc chậm trễ tiến độ thực hiện các dự án.

đ) Về tư vấn xác định giá đất;

Hiện nay trên địa bàn tỉnh chỉ có 02 đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá có trụ sở chính tại tỉnh Quảng Ngãi (trong đó có 01 đơn vị mới thành lập), còn lại có khoảng 04 đơn vị tư vấn xác định giá khác có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện đóng trên địa bàn. Tuy nhiên, hầu hết Chi nhánh các Công ty tư vấn đóng trên địa bàn đều có trụ sở tại thành phố Hồ Chí Minh hoặc Đà Nẵng nên việc tổ chức xác định giá và phối hợp trong quá trình thẩm tra, thẩm định kết quả xác định giá còn gặp nhiều khó khăn dẫn đến tiến độ lập thủ tục phê duyệt giá đất cụ thể đôi khi còn chậm trễ so với tiến độ đề ra.

3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

- Thị trường giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thật sự minh bạch, chưa có công cụ chế tài xử lý hữu hiệu đối với việc yêu cầu các bên giao dịch kê khai đúng giá trị thực tế giao dịch tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp địa phương có hoàn thành công tác xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai thì việc cập nhật thông tin dữ liệu giá đất thị trường căn cứ trên cơ sở thông tin tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không đảm bảo để sử dụng trong quá trình định giá đất.

- Việc quy định bổ sung giá đất các tuyến đường, phố vào bảng giá đất đã được hướng dẫn tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là trình Thường trực HĐND cùng cấp thông qua trước khi quyết định ban hành, tuy nhiên việc ban hành vẫn phải theo trình tự thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì thực tế áp dụng tại địa phương không đáp ứng kịp thời những trường hợp xác định nghĩa vụ tài chính, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phát sinh thường xuyên.

- Việc quy định các phương pháp xác định giá chưa được hướng dẫn cụ thể, chi tiết, mang tính chất căn cứ pháp lý để địa phương làm cơ sở thực hiện xác định giá đất cụ thể đảm bảo theo đúng quy định pháp luật, tránh trường hợp mỗi địa phương có cách hiểu và thực hiện khác nhau.

**III. Đề xuất, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường**

1. Tiếp tục hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục bổ sung giá đất các tuyến đường, phố vào bảng giá đất sao cho nhanh gọn, kịp thời để đảm bảo việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, cũng như việc quản lý của chính quyền địa phương được đảm bảo theo đúng quy định. Đề xuất xử lý theo hướng: Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Thường trực HĐND tỉnh, UBND tỉnh ban hành quyết định cá biệt về giá đất tương ứng với giá đất đã được quy định trong bảng giá đất đối với các tuyến đường, phố cần bổ sung, đồng thời chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, cập nhật bổ sung vào bảng giá đất theo định kỳ 01 năm/01 lần hoặc tại kỳ điều chỉnh, bổ sung gần nhất.



2. Nghiên cứu, đề xuất Chính phủ xem xét, điều chỉnh quy định tại khoản 2, 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ theo hướng: Cho phép áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hàng năm để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Nghiên cứu, hướng dẫn cụ thể, chi tiết hơn nữa đối với các chỉ tiêu tính toán tại các phương pháp xác định giá, đặc biệt là phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư.

4. Ban hành quy định cụ thể thời gian ban hành Khung giá đất cho chu kỳ 05 năm sao cho đảm bảo thời gian để địa phương căn cứ thực hiện xây dựng phương án Bảng giá đất mới trình HĐND tỉnh thông qua trước khi ban hành áp dụng từ ngày 01/01 của năm đầu kỳ.

Kính báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường theo dõi, chỉ đạo./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: CPVP, KT, CBTH;
- Lưu: VT, NN-TN (Inphong298)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tăng Bính**