

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Số: **5468**/UBND-KTTH

Quảng Ngãi, ngày **11** tháng **10** năm 2024

Về việc kết quả thực hiện
Nghị định số 71/2024/NĐ-CP
ngày 27/6/2024 của Chính phủ
về việc điều chỉnh Bảng giá đất
theo quy định tại khoản 1 Điều
257 Luật Đất đai năm 2024 trên
địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Theo đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại nội dung Công văn số 6292/BTNMT-QHPTTND ngày 17/9/2024 về việc xây dựng các văn bản theo thẩm quyền được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 về việc điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; trên cơ sở đề xuất của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 4608/STNMT-QLĐĐ ngày 25/9/2024, UBND tỉnh Quảng Ngãi tổng hợp, báo cáo một số nội dung như sau:

1. Về tiến độ xây dựng và ban hành các văn bản theo thẩm quyền được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

Sau khi Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được ban hành, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo các sở, ngành, đơn vị trực thuộc và UBND các huyện, thị xã, thành phố khẩn trương tổ chức thực hiện tại Công văn số 3456/UBND-KTTH ngày 02/7/2024; đồng thời, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính khẩn trương rà soát, tham mưu UBND tỉnh triển khai thực hiện các nội dung thuộc thẩm quyền quy định tại Nghị định nêu trên.

Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang tập trung xây dựng dự thảo Quyết định quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để tổ chức lấy ý kiến các sở, ngành, địa phương có liên quan trước khi tổng hợp, trình UBND tỉnh ban hành đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và hoàn thành trong quý IV năm 2024.

2. Tình hình điều chỉnh Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành

Thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; theo đó, Bảng giá các loại 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 và quy định bổ sung, điều chỉnh tại các Quyết định: Số 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021, số 47/2022/QĐ-UBND ngày 17/12/2022, số 55/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022, số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023, số 24/2023/QĐ-UBND ngày 12/6/2023, số 46/2023/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 và số 19/2024/QĐ-UBND ngày 17/5/2024.

3. Tình hình áp dụng và điều chỉnh Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 kể từ ngày Luật Đất đai năm 2024.

a) Kết quả thực hiện:

Theo khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024) quy định: *“Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”*.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3714/TTr-STNMT ngày 01/8/2024, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 về việc phê duyệt dự án Điều chỉnh Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; hiện nay, UBND tỉnh Quảng Ngãi đang chỉ đạo các cơ quan khẩn trương xây dựng dự án Điều chỉnh Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 để trình HĐND tỉnh thông qua và UBND tỉnh quyết định ban hành, dự kiến áp dụng từ ngày 01/01/2025.

b) Về nội dung vướng mắc, bất cập cần xem xét, chỉ đạo giải quyết:

- Về quy định chuyển tiếp áp dụng bảng giá đất:

Theo khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 có quy định chuyển tiếp bảng giá đất hiện hành được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025, tuy nhiên qua rà soát các quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không có nội dung quy định, áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm do

UBND tỉnh ban hành và xử lý chuyển tiếp việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đến hết ngày 31/12/2025 như đối với trường hợp áp dụng bảng giá đất. Do đó, trường hợp áp dụng bảng giá đất hiện hành (giai đoạn 2020 - 2024) theo quy định chuyển tiếp tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 mà không nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh thông qua, UBND tỉnh đã ban hành cho năm cuối kỳ (*hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024*) thì việc áp dụng bảng giá đất kể từ ngày 01/8/2024 đến khi ban hành bảng giá đất điều chỉnh đối với một số trường hợp cụ thể trước đây xác định xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất sẽ có nguy cơ thấp hơn so với thời điểm áp dụng trước ngày 01/8/2024.

Để tổ chức triển khai thực hiện quy định chuyển tiếp áp dụng bảng giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi kể từ ngày 01/8/2024, tránh thất thu ngân sách nhà nước, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham vấn Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn cụ thể đối với nội dung nêu trên tại Công văn số 3874/STNMT-QLĐĐ ngày 13/8/2024 (*đến nay chưa nhận được văn bản phúc đáp*).

- Về định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự án điều chỉnh bảng giá đất:

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024; Điều 13, Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; UBND tỉnh đã phê duyệt dự án tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 23/8/2024; theo đó dự toán kinh phí thực hiện dự án Điều chỉnh Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 đã được phê duyệt được lập, thẩm định, phê duyệt trên cơ sở **căn cứ 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** (*đến nay Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT vẫn còn hiệu lực, chưa có văn bản thay thế hoặc bãi bỏ*).

Tuy nhiên ngày 20/9/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 6647/BTNMT-QHPTTND đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: “**Khẩn trương tham mưu ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có), đơn giá sản phẩm về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn. Việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có), đơn giá sản phẩm thực hiện theo quy định tại Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 9652/VPCP-KTTH ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Văn phòng Chính phủ về việc triển khai thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP; hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 13257/BTC-HCSN ngày 22 tháng 11 năm 2021 về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP của Chính phủ (trong đó thẩm quyền ban hành văn bản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 32/2019/NĐ-CP)**”. Để triển khai thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-

CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ, HĐND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành danh mục dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 67/NQ-HĐND ngày 06/12/2022.

Theo nội dung Công văn số 6647/BTNMT-QHPTTND của Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu trên và căn cứ thẩm quyền ban hành văn bản được quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 32/2019/NĐ-CP, UBND tỉnh phải ban hành danh mục dịch vụ sự nghiệp công sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước thuộc phạm vi quản lý của tỉnh (*điểm a khoản 2 Điều 26*) và ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí (nếu có), đơn giá sản phẩm (*điểm b khoản 2 Điều 26*) để làm cơ sở lập dự toán chi phí phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hoặc công tác xác định giá đất cụ thể. Do đó, việc thực hiện dự án Điều chỉnh Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 phải được lập, phê duyệt lại sau khi UBND tỉnh ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 32/2019/NĐ-CP nêu trên; trường hợp thực hiện theo trình tự này sẽ mất rất nhiều thời gian và không đảm bảo hoàn thành theo thời gian UBND tỉnh đã phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 23/8/2024.

Kính báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, kịp thời hướng dẫn để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- CT, CT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: CVP, PCVP, P.KTN;
- Công TT-ĐT tỉnh;
- Lưu: VT, P.KTTHTien391.



Võ Phiên