

THÔNG BÁO**Ý kiến kết luận của Thứ trưởng Lê Minh Ngân tại buổi làm việc với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 105/CD-TTg ngày 10/10/2024 về việc tập trung chỉ đạo, triển khai thi hành Luật Đất đai, ngày 14 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thứ trưởng Lê Minh Ngân đã chủ trì buổi làm việc để giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành thuộc thẩm quyền của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tham dự buổi làm việc có đại diện các đơn vị: Vụ Pháp chế, Vụ Đất đai, Thanh tra Bộ, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Văn phòng Bộ, đại diện Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của 21 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có đề xuất Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của các đại biểu tham dự buổi làm việc, Thứ trưởng Lê Minh Ngân đã có ý kiến kết luận như sau:

Vừa qua, trong một thời gian ngắn, với áp lực về thời gian rút ngắn 5 tháng so với kế hoạch ban đầu nhưng với sự chủ động, tích cực và quyết tâm cao, Chính phủ, các bộ, ngành đã tập trung mọi nguồn lực để khẩn trương xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 để kịp thời ban hành và có hiệu lực đồng thời với Luật tạo sự thống nhất, đồng bộ và căn cứ pháp lý cho việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 được thuận lợi, phát huy hiệu quả của các chính sách mới, tiến bộ mà Luật đã đề ra.

Để đẩy nhanh tiến độ xây dựng các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều văn bản gửi các địa phương để đôn đốc đẩy nhanh tiến độ xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai theo thẩm quyền được giao để bảo đảm kịp thời, đồng bộ và thống nhất trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều tỉnh, thành phố tiến độ ban hành còn rất chậm; chưa bảo đảm các điều kiện cần thiết khác để triển khai thi hành Luật (như: tổ chức bộ máy, biên chế, trang thiết bị, cơ sở dữ liệu); một số địa phương còn lúng túng trong việc thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, áp dụng bảng giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất và xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật. Để nâng cao hiệu quả thi hành Luật Đất đai năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Về điều kiện để tổ chức triển khai để giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất

Tập trung chỉ đạo xây dựng, ban hành đầy đủ, kịp thời các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024 thuộc thẩm quyền, trong đó xem xét việc thực hiện xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự rút gọn để đảm bảo kịp thời ban hành các văn bản theo đúng quy định và theo tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 105/CT-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2024. Trong quá trình áp dụng có thể thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Đẩy mạnh công tác tập huấn, tuyên truyền, phổ biến pháp luật; quan tâm đầu tư, bảo đảm các điều kiện để tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024 có hiệu quả tại địa phương, như củng cố kiện toàn tổ chức bộ máy, nhân lực (Trung tâm Phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện), bố trí kinh phí, ban hành các định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm v.v; đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, hoàn thành trong năm 2025.

2. Về việc áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024

Quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 là quy định chuyển tiếp, nhằm giúp các địa phương thực hiện lộ trình từng bước xây dựng Bảng giá đất mới theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để áp dụng từ ngày 01/01/2026, tránh cú sốc tăng giá đột biến trong Bảng giá đất, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của một số đối tượng người sử dụng đất. Trong trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và việc điều chỉnh thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024.

Việc điều chỉnh bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trên cơ sở đánh giá về bảng giá đất hiện hành, tình hình phát triển kinh tế - xã hội, thu ngân sách tại địa phương để quyết định không thực hiện điều chỉnh hoặc điều chỉnh cục bộ hoặc điều chỉnh một phần bảng giá đất. Việc điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Khi tiến hành điều chỉnh bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024, các địa phương cần xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động một cách đầy đủ các yếu tố có liên quan như ảnh hưởng giá đất, khu vực, vị trí, đối tượng chịu tác động, tăng cường tuyên truyền để đảm bảo sự đồng thuận, có lộ trình hợp lý để không xảy ra sự chênh lệch quá lớn giữa bảng giá đất điều chỉnh so với giá đất trong bảng giá đất hiện hành, không có sự tác động lớn đến người dân và doanh nghiệp, đặc biệt đối với các địa phương trong suốt quá trình 2021 - 2024 không hoặc không thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo trong công tác tổ chức thực hiện để hạn chế những bất cập, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải công khai quy hoạch, xem xét điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp (đặc biệt là đối với khu vực, vị trí đã được

đầu tư hạ tầng kỹ thuật), xây dựng phương án đấu giá phù hợp (như rút ngắn thời gian nộp tiền), công khai các đối tượng bỏ cọc nhằm hạn chế các đối tượng lợi dụng đấu giá đất để trục lợi, thổi giá, gây nhiễu loạn thị trường bất động sản.

3. Về việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật

Theo quy định tại Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 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, hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 13257/BTC-HCSN ngày 22/11/2021 về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP; Công văn số 9652/VPCP-KTTH ngày 18/11/2020 của Văn phòng Chính phủ về việc triển khai thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP, theo đó thẩm quyền ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đã có văn bản số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương để các địa phương chủ động thực hiện các nhiệm vụ được giao, không chờ hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

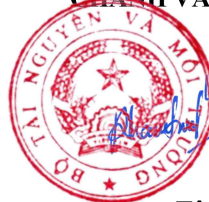
Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương chỉ đạo tổ chức xây dựng và ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật trong công tác quản lý nhà nước về đất đai để tổ chức, áp dụng phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Đối với đề xuất của các địa phương khi chưa kịp ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ vào đề xuất cụ thể của các địa phương để xem xét có ý kiến trên cơ sở đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật, tránh thất thu ngân sách nhà nước trong quá trình tổ chức thực hiện.

Trên đây là kết luận của Thứ trưởng Lê Minh Ngân tại cuộc họp với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc giải quyết một số khó khăn, lúng túng trong quá trình thực hiện các quy định về giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường thông báo đến các cơ quan, đơn vị biết và tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo)
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đỗ Đức Duy (để báo cáo);
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (để thực hiện);
- Các đơn vị trực thuộc Bộ;
- Sở TNMT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (để thực hiện);
- Lưu: VT, VP, QHPTTND (PGĐ).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CHÍNH VĂN PHÒNG**



Phạm Tân Tuyên