

Số: /STC- GCS

Ninh Bình, ngày tháng năm 2023

V/v góp ý dự thảo Luật Đất đai  
(sửa đổi)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình

Thực hiện Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc lấy ý kiến nhân dân đối với Luật Đất đai (sửa đổi); Văn bản số 29/UBND-VP3 ngày 01/02/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Văn bản số 428/STNMT-QHGD ngày 02/03/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đẩy nhanh tiến độ lấy ý kiến và thực hiện tổng hợp góp ý lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Sở Tài chính Ninh Bình đã triển khai lấy ý kiến cán bộ, công chức viên chức đối với Luật Đất đai (sửa đổi), tổng hợp ý kiến đối một số vấn đề trọng tâm của dự thảo Luật, như sau:

### **1. Điều 113:** Quỹ phát triển đất

- Tại khoản 3 Điều 113 Dự thảo, quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất*”.

Căn cứ tình hình thực tế sử dụng Quỹ phát triển đất tại địa phương trong thời gian qua, quỹ Phát triển đất còn dư lớn, trong khi nhu cầu huy động nguồn thu tiền sử dụng đất để đầu tư các công trình, dự án của địa phương là cần thiết. Do đó để phát huy hiệu quả nguồn thu tiền sử dụng đất, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa quy định trên theo hướng: “*Căn cứ khả năng cân đối ngân sách và tình hình thực tế sử dụng Quỹ phát triển đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định cấp bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ phát triển đất theo quy định*”

- Tại Khoản 4 Điều 113 Dự thảo, quy định: “*Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, và cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất*”

Đề tạo điều kiện thuận lợi về pháp lý cho Quỹ phát triển đất hoạt động, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa lại quy định này thành: *“Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính, cơ chế ủy thác của Quỹ phát triển đất”*

## **2. Điều 115 :Tổ chức phát triển quỹ đất**

Tại Khoản 4, quy định: *“Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được khấu trừ vào tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách nhà nước”*

Đề phù hợp Khoản 2 Điều 8 với Luật Ngân sách nhà nước năm 2015: *“Toàn bộ các khoản thu, chi ngân sách phải được dự toán, tổng hợp đầy đủ vào ngân sách nhà nước”*, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét sửa thành: *“Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Đầu tư công”*

## **3. Điều 150:** Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Việc xác định giá đất trước khi có Quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ có khó khăn do nếu chỉ căn cứ vào chứng nhận đầu tư, dự án đầu tư thì chưa đủ cơ sở để xác định giá đất (còn thiếu các thông tin về hình thức sử dụng đất, thời gian sử dụng đất ....) do vậy Chính phủ hoặc Bộ ngành cần quy định cụ thể các điều kiện, thủ tục để đảm bảo tính khả thi khi thực hiện điều này.

## **4. Điều 154:** Bảng giá đất

Việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn theo quy định tại dự thảo Luật : Có khả năng thực hiện và tạo thuận lợi cho công tác quản lý đất đai, xác định giá đất.Tuy nhiên, muốn thực hiện được nội dung này thì cần có hệ thống cơ sở dữ liệu đầy đủ, chính xác, được cập nhật thường xuyên, do vậy phải có lộ trình nhất định để xây dựng hệ thống sở dữ liệu cũng như ban hành những quy định cụ thể về việc cập nhật, quản lý,khai thác hệ thống này.

## **5. Điều 153:** Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

- Tại Khoản 1 quy định việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc *“Theo thời*

*hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất*”. Nội dung nêu các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất còn rất chung, Điều này quy định về nguyên tắc do đó cần phải quy định cụ thể làm căn cứ để tổ chức áp dụng.

- Đề nghị xem xét : Trường hợp không có giao dịch phát sinh **trong khoảng thời gian quy định** thì việc xác định giá như thế nào (Thực tế đã có)

## **6. Điều 155. Giá đất cụ thể**

Tại Điểm c, Khoản 2 quy định

c) Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định kết quả tư vấn xác định giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Tuy nhiên, nội dung Hội đồng thẩm định giá “đất thẩm định kết quả tư vấn” chưa thể hiện rõ trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai, kết quả tư vấn chỉ có tính chất tham khảo, đề nghị xem xét, sửa đổi lại là “ thẩm định phương án giá đất cụ thể” như hiện nay đang thực hiện

## **7. Về hướng dẫn và triển khai thực hiện Luật sửa đổi**

Dự thảo Luật giải quyết nhiều vấn đề khó khăn, bất cập, tuy nhiên, Luật chủ yếu chỉ quy định những vấn đề chung, có những vướng mắc cụ thể thuộc nội dung trong các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật

Một số nội dung đề nghị các cơ quan chức năng cần quy định cụ thể khi ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện:

- Việc xây dựng bảng giá đất hàng năm và lộ trình tiệm cận với giá thị trường để đảm bảo nghĩa vụ của người sử dụng đất không tăng đột biến và đảm bảo tính đồng bộ giữa các địa phương .

- Quy định các phương pháp xác định giá đất và việc áp dụng các phương pháp trong thực tiễn để đảm bảo tính thống nhất, khách quan, khắc phục khó khăn vướng mắc hiện nay (việc áp dụng các phương pháp còn bất cập, xác định yếu tố đầu vào khó khăn ....) và việc thực hiện trong thời gian Luật ban hành nhưng hệ

thống thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai chưa đầy đủ, bảng giá đất chưa tiệm cận với giá thị trường.

Trên đây là một số nội dung đóng góp dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Đ/c Giám đốc (để báo cáo);
- Lưu: VT,G-CS.VBT/02

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đinh Thị Mỹ Hạnh**