

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số 3886 /BTNMT-TCQLĐĐ
V/v trả lời vướng mắc, kiến nghị
trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn
thành phố Hồ Chí Minh

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2019

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
Số: 31066	Ngày: 15-08-2019
ĐẾN	
Chuyển:	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 5758/UBND-ĐT ngày 22 tháng 12 năm 2018 về vướng mắc, kiến nghị cần tháo gỡ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã rà soát các khó khăn, vướng mắc và có ý kiến hướng dẫn tại phụ lục kèm theo công văn này.

Đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan để tổ chức chỉ đạo triển khai thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Sở TN&MT Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, VP(TH), TCQLĐĐ (VP).

**TUQ. BỘ TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**



Ký bởi: Bộ Tài
nguyên và Môi
trường
Email:
btmt@monre.g
ov.vn

Cơ quan Bộ Tài
nguyên và Môi
trường
Ngày ký:
13.08.2019

08:54:31 +07:00

Mai Văn Phấn

PHỤ LỤC

**Trả lời các kiến nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
theo đề nghị tại Công văn số 5758/UBND-ĐT ngày 22 tháng 12 năm 2018**
(Ban hành kèm theo Công văn số /BTNMT-TCQLĐĐ ngày tháng
năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

1. Vướng mắc liên quan trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1.1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (Điểm 1 Mục I)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đối với quận trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, kiến nghị được phép cập nhật các nội dung thay đổi trong Điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị (các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, 1/500) vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đối với các quận trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh (mặc dù các nội dung thay đổi trong Điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị (các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, 1/500) có khác với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của cấp huyện của quận nội thành trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt).

Thành phố Hồ Chí Minh sẽ cập nhật các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch xây dựng đô thị nêu trên vào các chỉ tiêu sử dụng đất của các quận được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh khi lập, thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) của cấp huyện trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Về việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có các văn bản gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Công văn số 4389/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 16 tháng 10 năm 2015 về việc lập kế hoạch sử dụng đất năm 2016; Công văn số 3221/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 05 tháng 8 năm 2016 về việc lập kế hoạch sử dụng đất năm 2017 và Công văn số 5630/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc lập kế hoạch sử dụng đất năm 2018).

Khoản 3 Điều 51 Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch quy định: “*Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và kế hoạch sử dụng đất đã triển khai lập, điều chỉnh, thẩm định trước ngày 01 tháng 01 năm 2019 thì tiếp tục được lập, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 nhưng phải được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2019*”.

Đề nghị Quý Ủy ban thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai, pháp luật quy hoạch và pháp luật có liên quan.

1.2. Đăng ký kế hoạch sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (Điểm 2 Mục I)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, quy định rõ về trình tự, thủ tục đăng ký kế hoạch sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được quy định trong Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, từ ngày 01 tháng 7 năm 2019, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch có hiệu lực thi hành thì Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường không còn hiệu lực thi hành.

Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang chỉ đạo nghiên cứu, ban hành quy định chi tiết liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch, trong đó sẽ sửa đổi, bổ sung quy định lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

1.3. Về bổ sung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (Điểm 3 Mục I)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Hiện nay, Bộ TNMT chưa ban hành Thông tư hướng dẫn thi hành Nghị định 01/2017/NĐ-CP, tuy nhiên khoản 5 bổ sung vào Điều 6 và khoản 6 bổ sung vào Điều 9 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã quy định thành phần hồ sơ (không có thành phần là báo cáo thuyết minh như lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm), trình tự và thời gian thực hiện; ngoài ra, tại Điều 6 và Điều 9 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sau khi được bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP không quy định Bộ TNMT quy định chi tiết điều này. Đề nghị Bộ TNMT có ý kiến hướng dẫn, xác định thực hiện theo quy định này mà không phải chờ ban hành Thông tư.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Quy trình lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được quy định trong Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, từ ngày 01 tháng 7 năm 2019, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch có hiệu lực thi hành thì Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường không còn hiệu lực thi hành.

Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang chỉ đạo nghiên cứu, ban hành quy định chi tiết liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch, trong đó sẽ sửa đổi, bổ sung quy định lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

1.4. Quy định rõ về trình tự, thủ tục điều chỉnh, hủy bỏ các công trình dự án ghi vào kế hoạch sử dụng đất 03 năm mà chưa thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 (Điểm 4 Mục I)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định rõ về trình tự, thủ tục điều chỉnh, hủy bỏ. Khi điều chỉnh, hủy bỏ diện tích thực hiện dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện sau 03 kỳ kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt thì quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng vẫn còn pháp lý và nếu không điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng mà chỉ điều chỉnh, hủy bỏ diện tích thực hiện dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì thực chất, khi đó người sử dụng đất chỉ được thực hiện các quyền phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và quy hoạch sử dụng đất tại khu vực sẽ được tiếp tục thực hiện sau đó.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Việc điều chỉnh, hủy bỏ diện tích thu hồi hoặc chuyển mục đích đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà 03 năm chưa thực hiện được thực hiện trong trình tự, thủ tục và hồ sơ *điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện* đã được quy định tại Điều 46 Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung trong Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch. Trường hợp chưa điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định tại Khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung trong Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch).

Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang chỉ đạo nghiên cứu, ban hành quy định chi tiết liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Luật Quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch, trong đó sẽ sửa đổi, bổ sung quy định lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

2. Vướng mắc liên quan đến công tác giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, cổ phần hóa

2.1. Về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao – thuê – chuyển mục đích sử dụng đất (Điểm 1 Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Một trong số các điều kiện người được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được quy định tại Điều 58 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ là phải có năng lực tài chính để đảm bảo việc thực hiện dự án. Năng lực tài chính thực hiện dự án là chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối

với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên và có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác. Như vậy, cần quy định có thành phần hồ sơ và cách thức thẩm định nội dung này (như: Thành phần hồ sơ có Báo cáo tài chính có kiểm toán của chủ đầu tư năm liền kề, cam kết hỗ trợ vốn của tổ chức tín dụng, ... ; xác định tổng vốn đầu tư dự án theo suất đầu tư được Bộ Xây dựng ban hành).

Theo quy định tại Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014, văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được lập trên cơ sở hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và ý kiến tại cuộc họp thẩm định hoặc kết quả kiểm tra thực địa. Tuy nhiên, hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không có thành phần văn bản nào để trên cơ sở đó xác định chủ đầu tư có đủ năng lực tài chính thực hiện dự án. Ngoài ra, năng lực tài chính của chủ đầu tư có thể có biến động trong thời gian dự án chưa được quyết định chủ trương đầu tư, chưa được quyết định giao - thuê - chuyển mục đích sử dụng đất.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn, quy định cụ thể về thành phần hồ sơ và cách thức thẩm định nội dung này (như: Thành phần hồ sơ phải có Báo cáo tài chính có kiểm toán của chủ đầu tư năm liền kề, cam kết hỗ trợ vốn của tổ chức tín dụng, ... ; xác định tổng vốn đầu tư dự án theo suất đầu tư được Bộ Xây dựng ban hành).

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Về điều kiện đối với người được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, pháp luật đất đai đã quy định cụ thể như sau:

- Tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.”

- Tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác”.

Đối với thành phần hồ sơ và cách thức thẩm định về năng lực tài chính, khả năng huy động vốn,... đề nghị Quý Ủy ban có ý kiến đến Thủ tướng Chính phủ để giao các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải đáp theo chức năng, nhiệm vụ đã được pháp luật quy định.

2.2. Về văn bản chấp thuận đầu tư (Điểm 2 Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Thành phần hồ sơ quy định tại Điều 3 Thông tư số 30/2014/BTNMT là văn bản chấp thuận đầu tư được hiểu là Văn bản chấp thuận đầu tư theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị hay là văn bản chung về chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở, quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư. Để thống nhất trong cách áp dụng, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn về nội dung này.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 thì việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

Thành phần hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 3 Thông tư số 30/2014/BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư).

2.3. Về trình Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh quyết định khi điều chỉnh mục đích, thay đổi cơ cấu sử dụng đất (Điểm 3 Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Đối với trường hợp Quyết định của Thủ tướng Chính phủ không xác định cơ cấu sử dụng đất mà được xác định trong quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố và trường hợp Quyết định của Thủ tướng Chính phủ có xác định nhưng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 (trước ngày Nghị định số 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực) thì thực chất cơ cấu sử dụng đất của dự án đã được chấp thuận thực hiện theo pháp lý là Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố và theo đúng quy định của pháp luật thời kỳ này; trường hợp có điều chỉnh chi tiết chức năng sử dụng đất nhưng không làm thay đổi nhóm đất sử dụng thì không xem như thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Do vậy, theo quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường thì đối với các trường hợp trên, không phải trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định trước khi Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định điều chỉnh mục đích, cơ cấu sử dụng đất.

* Kiến nghị: Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn cụ thể hoặc trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ có ý kiến hướng dẫn thực hiện hoặc điều chỉnh, bổ sung quy định cho phù hợp.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Bộ Tài nguyên và Môi trường thống nhất với kiến nghị của Quý Ủy ban đối với các trường hợp Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không xác định cơ cấu sử dụng đất, sau đó Ủy ban nhân dân Thành phố đã quyết định cơ cấu sử dụng đất và trường hợp Quyết định của Thủ tướng Chính phủ có xác định nhưng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đến trước ngày 03 tháng 3 năm 2017 (ngày hiệu lực của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) thì không phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định điều chỉnh. Tuy nhiên, việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất nêu trên phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2.4. Quy trình, thành phần hồ sơ giao đất, cho thuê đất đối với các khu đất đối ứng cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT (Điểm 4 Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Hiện nay, nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của thành phố rất lớn trong khi nguồn vốn ngân sách Thành phố rất hạn hẹp và thực tế trong thời gian vừa qua Thành phố đã thực hiện một số dự án xây dựng hạ tầng theo hình thức PPP (BT), theo đó nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng công trình, đổi lại Thành phố sẽ thanh toán (đối ứng) cho nhà đầu tư bằng giá trị các khu đất để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Việc bàn giao các khu đất đối ứng theo tiến độ của Hợp đồng BT. Các khu đất đối ứng này thành phố phải thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, không phải luôn luôn có sẵn mặt bằng trống và thời gian thực hiện bồi thường có thể kéo dài hơn quy định (và dự kiến). Khi chủ đầu tư dự án BT chưa có mặt bằng khu đất thì chưa thể lập dự án để khai thác kinh doanh theo quy hoạch. Tuy nhiên, nếu dựa theo Hợp đồng BT mà chỉ bàn giao mặt bằng, không có quyết định giao-thuê đất thì cũng không hợp lý, trong khi chưa có quy định về thành phần hồ sơ, quy trình thực hiện đối với loại hồ sơ này.

* Kiến nghị: Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, quy định bổ sung, hướng dẫn nội dung này.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Pháp luật về đất đai hiện hành chỉ có quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không

có quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các khu đất đối ứng cho các công trình, dự án theo hình thức BT. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP).

Vấn đề thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) đã được Chính phủ chỉ đạo tại Nghị quyết số 160/NQ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2018. Bộ Tài nguyên và Môi trường ghi nhận ý kiến nêu trên của Quý Ủy ban và sẽ nghiên cứu trong quá trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

2.5. Về cơ chế để doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có đất để thực hiện dự án (Điểm 5, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án có sử dụng đất thì cơ chế để có được đất như thế nào. Chỉ thông qua nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất như Điều 169 Luật Đất đai và Điều 39 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hoặc nhận góp vốn theo Điều 184 Luật Đất đai. Việc quy định này là không công bằng và hạn chế việc mở rộng, thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố là sử dụng đất đảm bảo mục tiêu đúng quy hoạch, còn cơ chế (nguồn) tạo quỹ đất của các doanh nghiệp cần đảm bảo công bằng, như nhau (được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 193 Luật Đất đai, ...).

* Kiến nghị: Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể nội dung này hoặc trình điều chỉnh, bổ sung quy định cho phù hợp để có cơ sở thực hiện.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Vấn đề Quý Ủy ban kiến nghị liên quan đến doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (Khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai), được tiếp cận để sử dụng đất theo các hình thức như sau:

- Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai;

- Được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng để đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy định tại Khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai;

- Đối với các dự án thương mại, dịch vụ ngoài các khu, cụm công nghiệp thì Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai, Điều 39 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, trừ trường hợp giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp.

Các kiến nghị còn lại của Quý Ủy ban, Bộ Tài nguyên và Môi trường ghi nhận để nghiên cứu, đề xuất báo cáo Chính phủ, Quốc hội trong quá trình sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013.

2.6. Về thời điểm xác định thời hạn sử dụng đất (Điểm 6, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

*** Vướng mắc**

- Theo quy định thì người sử dụng đất khi sử dụng đất phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất khi bắt đầu sử dụng đất;

- Nếu tính thời hạn sử dụng đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng theo hình thức thuê đất và nộp tiền thuê đất bắt đầu từ thời điểm có quyết định công nhận sẽ không công bằng đối với đơn vị chấp hành pháp luật tốt (đăng ký đất đai đúng thời hạn);

- Việc tính thời hạn theo quy định trên có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất (ví dụ sử dụng từ năm 1994 nhưng đến thời điểm hiện nay mới đăng ký cấp Giấy chứng nhận công nhận thì thu nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất như thế nào?).

*** Kiến nghị**

- Trường hợp có giấy tờ và ghi thời hạn sử dụng đất đúng quy định: Thời hạn sử dụng đất theo giấy tờ đó.

- Trường hợp có giấy tờ nhưng không ghi, hoặc ghi không đúng hoặc không có giấy tờ: Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 01 tháng 01 năm 1996 (nếu sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 1996 - thực hiện theo Chỉ thị số 245/TTg); được tính từ ngày bắt đầu sử dụng đất (nếu sử dụng đất sau ngày 01 tháng 01 năm 1996). Các trường hợp theo Luật Đất đai năm 1993 thuộc giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng theo Luật Đất đai năm 2003 hoặc Luật Đất đai năm 2013 thuộc trường hợp thuê đất thì thời hạn thuê đất được xác định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc 01 tháng 7 năm 2014; thời hạn sử dụng đất của doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa được tính gắn liền với việc sử dụng đất trước đó của doanh nghiệp Nhà nước (thời hạn sử dụng đất còn lại theo Nghị định 01/2017/NĐ-CP).

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất xác định theo quy định tại Điều 126 Luật đất đai và được tính từ ngày 15/10/1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước 15/10/1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 trở về sau.

Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho rằng quy định như trên không công bằng với các đơn vị chấp hành tốt (đăng ký đất đai đúng thời hạn) và khó khăn trong việc xác định nghĩa vụ tiền thuê đất.

Về vấn đề này, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng quy định hiện hành của pháp luật về đất đai để thực hiện; quy định này là kế thừa các quy định của pháp luật về đất đai 2003 trước đây. Việc xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp cần thiết, đề nghị Quý Ủy ban gửi văn bản đến Bộ Tài chính để được hướng dẫn theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao.

2.7. Về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất (Điểm 7, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

* Vương mắc: Điều 181 Luật Đất đai quy định cơ sở tôn giáo sử dụng đất "không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất", mà không xác định loại đất và hình thức sử dụng đất như thế nào thì không được thực hiện các quyền này.

Tương ứng với hình thức sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê đất trả tiền hàng năm, Điều 174 và Điều 175 Luật Đất đai quy định quyền và nghĩa vụ của chủ thể là tổ chức, tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập nhưng không quy định quyền và nghĩa vụ của chủ thể là cơ sở tôn giáo khi sử dụng đất theo các hình thức này.

Trong khi đó, tại Điều 28 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định "*Trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân*".

* Kiến nghị: Kiến nghị quy định bổ sung về quyền của cơ sở tôn giáo trong trường hợp sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (theo Điều 28 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang tham mưu cho Chính phủ để xây dựng nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, trong đó quy định về người sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và chế độ sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường ghi nhận để nghiên cứu trong quá trình sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai.

2.8. Về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thực hiện dự án nhưng không tiếp tục thực hiện dự án (Điểm 8, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

* Vương mắc: Doanh nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp

(có điều kiện) của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh nhưng nay không tiếp tục thực hiện dự án (vì rất nhiều lý do), có những trường hợp đã chỉnh lý biến động chuyển tên người sử dụng đất sang cho doanh nghiệp (kèm điều kiện ràng buộc để thực hiện dự án) hoặc cũng có trường hợp đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa chỉnh lý biến động điều chỉnh tên người sử dụng đất sang cho doanh nghiệp hoặc đã bồi hoàn đối với đất chưa có Giấy chứng nhận.

* Kiến nghị: Về nội dung này Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn hướng dẫn cho từng trường hợp riêng lẻ, tuy nhiên để thống nhất áp dụng trong toàn ngành đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường đưa vào Thông tư hướng dẫn với nội dung sau:

- Đối với trường hợp đã chuyển tên người sử dụng đất sang cho doanh nghiệp, cho doanh nghiệp thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang người sử dụng đất khác.

- Đối với trường hợp chưa chuyển tên, đất chưa có Giấy chứng nhận hoặc có Giấy chứng nhận nhưng hết thời hạn sử dụng: Cho doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đứng tên doanh nghiệp để thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Về nội dung này, Tổng cục Quản lý đất đai đã trả lời Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 937/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 31 tháng 5 năm 2019 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

(Giải kèm Công văn số 937/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 31 tháng 5 năm 2019).

2.9. Về đất Nhà nước quản lý trong các dự án (Điểm 9 Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Phần lớn các dự án (nhà ở, sản xuất kinh doanh, công trình công cộng) được thực hiện trên khu đất có diện tích lớn, được hợp lại từ nhiều thửa đất do các hộ gia đình, cá nhân sử dụng mà chủ đầu tư thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng hoặc Nhà nước thực hiện thu hồi. Xen cài giữa các thửa đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng có một phần đất công cộng (thường gọi là “đất công”) như đường đi vào các thửa đất hộ dân, kênh rạch, ... khi phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 không giữ nguyên trạng mục đích của diện tích đất công này nữa mà được bố trí lại cho hợp lý. Như vậy, diện tích đất này cần được giao cho nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy hoạch.

Trước đây, khi nhà đầu tư được giao phần diện tích “đất công” để thực hiện dự án, ngoài nộp tiền sử dụng đất theo diện tích, cơ cấu sử dụng đất theo quy định, nhà đầu tư còn phải thực hiện bồi thường do sử dụng “đất công” theo phương thức hoán đổi với tỷ lệ 10%, 12% hay 15% đất ở đã có hạ tầng cho Thành phố để Thành phố sử dụng quỹ đất này bố trí tái định cư; trường hợp không còn quỹ đất ở tại dự án để thực hiện hoán đổi thì nhà đầu tư nộp bằng tiền vào ngân sách.

Theo Điều 118 và 119 Luật Đất đai năm 2013, thì diện tích đất Nhà nước trực tiếp quản lý nêu trên thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố nhận thấy việc đấu giá quyền sử dụng đất là rất khó, vì phần diện tích đất do Nhà nước quản lý này có diện tích nhỏ, hình thể không phù hợp để thực hiện một dự án độc lập mà nằm xen cài giữa các thửa đất nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng hay nhận góp vốn để chuyển mục đích sử dụng đất nhưng nếu giao cho nhà đầu tư diện tích đất này để kết hợp với diện tích đất nhà đầu tư đã có chuyển mục đích thì được xem như giao chỉ định.

*Kiến nghị: Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn về hình thức giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất nhà nước quản lý này.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Việc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thực hiện theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai và Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (đã được bổ sung tại Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ) và Điều 4 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.

Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai thì thẩm quyền liên quan đến việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; quyết định giá đất đều giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện thực hiện. Do vậy, để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, tránh tiêu cực và thất thoát cho ngân sách nhà nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để chỉ đạo thực hiện tốt việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xác định cụ thể quy mô, địa điểm các dự án thực hiện theo phương thức thoả thuận ngay trong phương án quy hoạch sử dụng đất, tránh tình trạng quy hoạch các dự án thực hiện theo phương thức thoả thuận vào khu vực đất hiện do Nhà nước đang quản lý, đặc biệt là đất tại các vị trí có lợi thế, có khả năng sinh lời cao.

2.10. Về chuyển hình thức sử dụng đất (Điểm 10, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Hiện nay, nhiều doanh nghiệp đã cổ phần hóa xin chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại theo quy định tại Điều 172 của Luật Đất đai, ngay sau đó chuyển nhượng cho đơn vị khác và được cơ quan công chứng chứng thực. Theo quy định, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký chuyển nhượng trên cơ sở

hợp đồng công chứng mà không được xem xét hay xác định hợp đồng công chứng không phù hợp để từ chối. Trong khi đó, việc chủ sở hữu phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp có chấp nhận chuyển nhượng hay giá chuyển nhượng đã phù hợp chưa không thuộc chức năng của Sở Tài nguyên và Môi trường và cũng không có quy định. Tuy nhiên, khi các cơ quan xem xét đến việc “thoái vốn”, bán tài sản dẫn đến thất thoát vốn nhà nước trong doanh nghiệp cổ phần hóa thì nguyên nhân, trách nhiệm được xác định do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục, cho phép chuyển hình thức, cho phép chuyển nhượng.

Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến xác định, hướng dẫn quy định cụ thể về đơn vị sự nghiệp công, doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa có được chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tương ứng với hình thức sử dụng đất đó (thuê đất trả tiền một lần) hay không.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Việc lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất đã được quy định tại Điều 172 Luật Đất đai; trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại Điều 174 của Luật Đất đai.

Tuy nhiên, tại Kết luận số 36-KL/TW ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Bộ Chính trị đã chỉ đạo khắc phục những bất cập của việc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, tiến tới thực hiện chủ yếu theo hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm, phù hợp với tình hình, tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát cho ngân sách nhà nước. Căn cứ quy định tại Điều 13, Điều 17 Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc chuyển hình thức nộp tiền thuê đất đảm bảo sự phù hợp với quy định của pháp luật và chỉ đạo của Bộ Chính trị tại Kết luận số 36-KL/TW.

2.11. Về kiến nghị về “đất công” (Điểm 11, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Khái niệm thế nào là “đất công” trong các văn bản quy phạm pháp luật quy định hiện nay chưa có và quy định đối với loại “đất công” này thì người sử dụng đất có các quyền, nghĩa vụ gì tương ứng.

Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn hoặc trình Chính phủ quy định cụ thể về “đất công”, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng loại đất này?

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Trong hệ thống phân loại đất của Luật Đất đai và các nghị định, thông tư quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai không có loại “đất công” và cũng không quy định chế độ quản lý, sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với loại đất này.

2.12. Về kiến nghị chia tách doanh nghiệp (Điểm 12, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Quá trình cổ phần hóa, doanh nghiệp đã được xác định giá trị tài sản trên đất để tính vào phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần mà chưa xác định giá trị quyền sử dụng đất nên doanh nghiệp cổ phần phải thực hiện thuê đất. Do không còn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên Thành phố cho thuê đất ngắn hạn (thuê đất trả tiền hàng năm và không được cấp Giấy CNQSDĐ). Tuy nhiên, Công ty cổ phần không lập hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án theo quy hoạch mà chia tách doanh nghiệp và doanh nghiệp sau chia tách đề nghị lập hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, có thể xác định khu đất mà doanh nghiệp chưa được cấp Giấy CNQSDĐ thì không có cơ sở để chia tách, doanh nghiệp được chia tách không được sử dụng hay không? Trường hợp giải quyết cho doanh nghiệp được chia tách sử dụng đất, sau đó doanh nghiệp này chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án theo quy hoạch thì có phù hợp hay không, có bị thất thoát vốn nhà nước hay không? Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao các Bộ, ngành nghiên cứu có ý kiến hướng dẫn, quy định cụ thể nội dung này.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Do nội dung vướng mắc và kiến nghị của UBND Thành phố không thể hiện rõ thời điểm cổ phần hóa doanh nghiệp nên không có cơ sở để trả lời cụ thể về việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến chung về nội dung này như sau:

Tại Điểm i Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai thì việc chia tách quyền sử dụng đất của tổ chức được thực hiện khi tổ chức sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trường hợp doanh nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp sau khi được chia tách.

Về việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 52, 57 và Điều 126 Luật Đất đai. Đối với trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc cổ phần hóa, việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 60/2018/QH14 ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Quốc hội, Điểm m Khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội. Việc sử dụng đất đối với trường hợp chia tách doanh nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số

điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

2.13. Về chuyển mục đích sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính (Điểm 13, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Có 02 trường hợp:

- Trường hợp 1: Doanh nghiệp A nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp hoặc nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất (đất sản xuất kinh doanh) sau đó chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu chung cư cao tầng theo quy hoạch.

- Trường hợp 2: Doanh nghiệp B là doanh nghiệp cổ phần hóa hoặc doanh nghiệp nhà nước đang thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, nay chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu chung cư cao tầng theo quy hoạch.

Như vậy, tiền sử dụng đất được xác định là mức chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất cũ và mục đích sử dụng đất mới. Tuy nhiên, về bản chất là khác nhau, vì trường hợp 1 doanh nghiệp phải bỏ ra một khoản tiền để bồi thường, nhận chuyển nhượng nên xác định chuyển mục đích sử dụng đất là phù hợp. Trường hợp 2 doanh nghiệp không phải mất chi phí bồi thường nên nếu xác định tiền sử dụng đất là mức chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất mới và cũ là không phù hợp mà doanh nghiệp phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo phê duyệt (không được khấu trừ), như vậy thực chất là giao đất.

* Kiến nghị: Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn, quy định cụ thể về hình thức sử dụng đất cho đúng với bản chất sự việc (giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất).

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn:

Việc chuyển mục đích sử dụng đất đã được quy định tại các Điều 52, 57, 58, 108, 114 và Điều 127 Luật Đất đai; Điều 14, Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở, sản xuất kinh doanh thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang các mục đích thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê thì pháp luật đất

đại hiện hành quy định có hai cơ chế để thực hiện: *một là*, Nhà nước thu hồi đất, bồi thường cho người sử dụng đất để giải phóng mặt bằng; tổ chức giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nếu các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai hoặc người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai; *hai là*, Nhà nước cho phép người đang sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư nếu người sử dụng đất có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật, trường hợp này người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Nhà nước không phải bồi thường cho người sử dụng đất).

Đối với trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc cổ phần hóa, việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 60/2018/QH14 ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Quốc hội, Điểm m Khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội.

2.14. Xác định tài sản doanh nghiệp cổ phần hóa sử dụng (Điểm 14, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Hiện nay, nhiều doanh nghiệp nhà nước mua nhà ở, nhận chuyển nhượng QSDĐ ở làm để làm văn phòng, khi cổ phần hóa chỉ tính giá trị tài sản trên đất hoặc chưa tính giá trị tài sản trên đất cũng như giá trị QSDĐ vào giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp nhưng sau đó đề nghị Sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho doanh nghiệp với mục đích là đất ở, thời hạn lâu dài. Sở TNMT đã không chấp thuận giải quyết nếu tài sản trên đất và khu đất đó chưa được xác định giá trị vào vốn nhà nước tại doanh nghiệp hoặc chỉ chấp thuận giải quyết cho thuê đất. Tuy nhiên, doanh nghiệp cổ phần hóa không đồng ý mà khiếu nại, một số trường hợp cơ quan chủ quản vốn nhà nước tại doanh nghiệp cũng có văn bản khiếu nại và xác nhận tài sản được mua bằng nguồn tiền không có nguồn gốc ngân sách nhà nước cấp theo xác định tại Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31/7/2007 của Bộ Tài chính. Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao các Bộ, ngành nghiên cứu có hướng dẫn cụ thể và giải quyết hồ sơ sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa, mục đích của việc quy định và xác nhận nguồn tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ không có nguồn gốc ngân sách nhà nước.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Việc giải quyết hồ sơ sử dụng đất của doanh nghiệp khi cổ phần hóa phải căn cứ vào từng trường hợp cụ thể nên Bộ Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để trả lời. Về xác nhận nguồn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hay không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, đề nghị Quý Ủy ban báo cáo Thủ tướng Chính phủ để chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan có ý kiến về mục đích của việc quy định và xác nhận nguồn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc ngân sách nhà nước.

2.15. Về phương án sử dụng đất của doanh nghiệp (Điểm 15, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần thì trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp phải lập phương án sử dụng đất, trình duyệt phương án sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định về phương án sử dụng đất gồm nội dung gì, thành phần hồ sơ để thẩm định, cơ quan phê duyệt phương án sử dụng đất. Ngày 26/10/2018, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 414/TB-VPCP kết luận ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ, trong đó giao Bộ Tài nguyên và Môi trường rà soát ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 126/2017/NĐ-CP. Do vậy, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường sớm ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Thực hiện Thông báo số 414/TB-VPCP ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng Chính phủ về công tác sắp xếp, cổ phần hóa, cơ cấu lại các doanh nghiệp nhà nước và kết quả rà soát đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang rà soát, tổng hợp vướng mắc của các địa phương để ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

2.16. Các văn bản chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ liên quan đến cổ phần hóa, chuyển mục đích sử dụng đất (Điểm 16, Mục II)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Ngày 29/11/2016, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 10285/VPCP-ĐMDN truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc về rà soát việc sử dụng đất của các doanh nghiệp cổ phần hóa. Ngày 07/3/2017, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 342/TTg-V.I chỉ đạo trong thời gian chờ ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 thì tạm dừng thực hiện thủ tục bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg. Ngày 19/9/2017, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 440/TB-VPCP về kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc tại cuộc họp về tình hình thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg. Ngày 07/12/2017, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 563/TB-VPCP về kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc khi triển khai Công văn số 342/TTg-V.I và Công văn số 10285/VPCP-ĐMDN nêu trên. Đến nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 về xử lý, sắp xếp lại tài sản công, trong đó có cả doanh nghiệp cổ phần hóa mà vốn nhà nước từ 51% trở lên. Tuy nhiên, Nghị định không xác định có thay thế, bãi bỏ hay tiếp tục thực hiện các văn bản chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ nêu trên hay không. Tại các văn bản của Bộ Tài chính trả lời các doanh nghiệp cổ phần hóa xác định Văn bản số 563/TB-VPCP là chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, “đến nay chưa có văn bản

thay thế”, vì vậy đề nghị rà soát thực hiện theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ có ý kiến hướng dẫn cụ thể về việc doanh nghiệp cổ phần hóa chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Liên quan đến nội dung này, ngày 15/7/2019 Bộ Tài chính đã có Công văn số 8099/BTC-QLCS về việc trả lời các kiến nghị cấp bách cần tháo gỡ trong lĩnh vực đất đai gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Quý Ủy ban căn cứ quy định của pháp luật về đất đai và hướng dẫn của Bộ Tài chính để tổ chức thực hiện.

3. Vướng mắc về trình tự, thủ tục thu hồi đất

3.1. Về trường hợp đã có quyết định thu hồi đất chung của toàn bộ dự án (Điểm 1, Mục III)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Về trường hợp đã có quyết định thu hồi đất chung của toàn bộ dự án nhưng đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 vẫn chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt, được Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo Điểm a Khoản 4 Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (cho phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Luật Đất đai 2013).

Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất không thực hiện theo Công văn số 361/BTNMT-ĐĐ ngày 30 tháng 01 năm 2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường mà thực hiện theo Công văn số 241/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 20/02/2017 và Công văn số 639/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 12/04/2018 của Tổng cục Quản lý đất đai. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện sẽ có khó khăn: Trước hết phải thu hồi hủy bỏ hoặc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất chung của Dự án, phải bổ sung các căn cứ thu hồi đất theo Điều 63 Luật Đất đai 2013, không đồng bộ, nhất quán với các dự án đã triển khai thực hiện theo Công văn số 361/BTNMT-ĐĐ trong những năm trước đây trên địa bàn thành phố (đã được Tòa án các cấp công nhận).

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Về nội dung này, Tổng cục Quản lý đất đai đã trả lời cụ thể tại các Công văn số 241/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 20 tháng 02 năm 2017 và Công văn số 639/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 12 tháng 04 năm 2018.

3.2. Về trình tự, thủ tục thu hồi đất (Điểm 2, Mục III)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Về xử lý nhà, đất sử dụng không đúng quy định của pháp luật tại Điều 15 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công và Điều 7 Thông tư số 37/2018/TT-BTC

ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ. Liên quan đến dự thảo Thông tư số 37/2018/TT-BTC (bản dự thảo ngày 07/02/2018), Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố đã có Công văn số 4349/STNMT-BTTTT ngày 09 tháng 5 năm 2019 tham gia ý kiến: *“việc hỗ trợ (nếu có) đối với hộ gia đình, cá nhân phải di dời (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”* nên sẽ gặp nhiều khó khăn, vướng mắc về trình tự và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong tổ chức thực hiện. Tuy nhiên, Thông tư số 37/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính không tiếp thu và vẫn giữ nguyên nội dung quy định như dự thảo. Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn: (1) Về trình tự, thủ tục thu hồi đất; (2) Về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ gia đình, cá nhân phải di dời; (3) Về trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) Về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công thì Bộ Tài chính chủ trì hướng dẫn thực hiện Nghị định số 167/2017/NĐ-CP. Đồng thời, tại Khoản 6 Điều 11 Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Bộ Tài chính cũng đã quy định *“Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để phối hợp, giải quyết”*.

Do vậy, để bảo đảm thống nhất trong việc áp dụng chính sách pháp luật về trình tự, thủ tục xử lý nhà, đất sử dụng không đúng quy định theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh báo cáo Bộ Tài chính để nghiên cứu hướng dẫn thực hiện theo chức năng và thẩm quyền đã được Chính phủ giao.

3.3. Về trình tự, thủ tục thu hồi đất khi cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ (Điểm 3, Mục III)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Khi thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng mới các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố đã quy định tại Điều 15 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoàn toàn không đề cập về trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất. Do đó, đề Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn, giải quyết kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5770/STNMT-QLĐ ngày 18 tháng 6 năm 2018.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Theo phản ánh của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí

Minh tại Công văn số 5770/STNMT-QLĐ ngày 18 tháng 6 năm 2018, thì Ủy ban nhân dân Thành phố đang thực hiện thủ tục đầu tư cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ trước năm 1975. Việc thực hiện các dự án này nhằm thay thế các chung cư cũ bị hư hỏng nặng, nguy hiểm trên địa bàn Thành phố. Tại Điều 65 của Luật Đất đai có quy định việc thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người là “đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người”; “đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người”. Đồng thời tại Điều 65 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ có quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người đối với hai nội dung nêu trên của Luật Đất đai mà không có quy định cụ thể việc thu hồi đất, di dời người dân trong trường hợp cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng nặng gây nguy hiểm cho con người. Hiện nay, pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở và Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) đã có quy định việc di dời các hộ dân và tháo dỡ nhà chung cư cũ. Bộ Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc di dời các hộ dân và tháo dỡ nhà chung cư cũ theo quy định của pháp luật về nhà ở; việc giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng cải tạo nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.4. Về trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp đất có nguy cơ sạt lở theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 (Điểm 4 Mục III)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Hiện nay, trên địa bàn thành phố thường xuyên xảy ra tình trạng sạt lở đất dọc theo sông, kênh, rạch, việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gặp khó khăn. Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn rõ thực hiện trình tự thu hồi đất theo Khoản 2 Điều 65 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hay theo trình tự thủ tục tại Điều 69 Luật đất đai 2013.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp đất có nguy cơ sạt lở theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 đã được quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 65 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai. Đề nghị Quý Ủy ban thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

4. Vướng mắc về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

4.1. Về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điểm 1, Mục IV)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Ngày 13 tháng 3 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 47/STNMT-BTTĐC-M đề nghị Tổng cục Quản lý đất

đại hướng dẫn việc lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai là cho toàn bộ dự án hay cho từng hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Theo quy định tại Khoản 11 Điều 3, Điều 66 của Luật Đất đai năm 2013 và mẫu Quyết định thu hồi đất (mẫu số 10) ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thì quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được ban hành cho từng người sử dụng đất, từng thửa đất. Căn cứ quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng người sử dụng đất. Do vậy, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai là quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng người sử dụng đất.

Về nội dung này, Tổng cục Quản lý đất đai đã có Công văn số 1228/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 11 tháng 7 năm 2018 trả lời Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các cơ quan có liên quan thực hiện việc lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo nội dung hướng dẫn tại Công văn số 1228/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Tổng cục Quản lý đất đai (*gửi kèm theo*).

4.2. Về trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường (Điểm 2, Mục IV)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường (Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 1865/TTr-STNMT-KTĐ ngày 28 tháng 02 năm 2018).

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Việc thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã được quy định cụ thể tại Điều 12, 13 và 14 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất; Điều 31, 32 và 33 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên để chỉ đạo, tổ chức thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

4.3. Về chi trả bồi thường theo Khoản 2 Điều 67 Luật Đất đai (Điểm 3, Mục IV)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai chỉ quy định việc thu hồi đất trước 90 ngày (đối với đất nông nghiệp) và 180 ngày (đối với đất phi nông nghiệp) nhưng không đề cập đến việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đồng thuận và bàn giao mặt bằng trước thời hạn. Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các Bộ, ngành hướng dẫn việc chi trả tiền đối với trường hợp người có đất thu hồi đồng thuận và bàn giao đất trước thời hạn để làm cơ sở pháp lý áp dụng chung trên địa bàn thành phố.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Tại Khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai đã quy định: trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Tại Khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai đã quy định: trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

Do vậy, trường hợp người có đất thu hồi đồng thuận và bàn giao đất trước thời hạn thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai và thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 93 của Luật Đất đai mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

4.4. Về lập, thẩm định, phê duyệt giá đất tính bồi thường đối với diện tích 40,997 ha nằm trong Khu Công nghệ cao quận 9 (Điểm 4, Mục IV)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Dự án Khu Công nghệ cao quận 9 được UBND Thành phố thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định số 121/2002/QĐ-UB ban hành Khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; căn cứ khung chính sách của dự án và kết quả xác minh pháp lý nhà đất, UBND quận 9 ban hành các quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cụ thể cho từng trường hợp bị ảnh hưởng. Do đó, nếu xem như khung chính sách là Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cả dự án thì hiện chỉ cần điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ phù hợp với thời điểm năm 2007 theo như kết luận của Thủ tướng Chính phủ và thanh toán chênh lệch bổ sung (nếu có). Trường hợp khung chính sách không là Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án dẫn đến chưa có Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì theo ý kiến của Bộ TNMT phải thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chính sách và giá tại thời điểm hiện nay, trong

khi thực tế UBND Thành phố đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các trường hợp bị ảnh hưởng từ trước.

Kiến nghị Bộ TNMT hướng dẫn việc lập thẩm định phê duyệt giá đất tính bồi thường đối với phần diện tích 40,997 ha nằm trong quy hoạch Khu công nghệ cao Quận 9 theo kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 370/TB-VPCP ngày 17 tháng 8 năm 2017.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Tại Khoản 1 Điều 28 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã quy định cụ thể các nội dung chủ yếu của phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tuy nhiên, theo báo cáo khó khăn, vướng mắc của Ủy ban nhân dân Thành phố chưa nêu cụ thể nội dung của Khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được ban hành theo Quyết định số 121/2002/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa có đủ căn cứ pháp lý trả lời Khung chính sách có phải là Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án hay không. Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát cụ thể việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với khu đất có diện tích 40,997 ha nằm trong quy hoạch Khu công nghệ cao Quận 9 theo kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 370/TB-VPCP ngày 17 tháng 8 năm 2017 của Văn phòng Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2211/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 04 tháng 5 năm 2018.

4.5. Về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất do UBND xã đăng ký sử dụng theo Chỉ thị 299/TTg (Điểm 5, Mục IV)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Đề nghị hướng dẫn vướng mắc liên quan đến bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp thu hồi đất do Ủy ban nhân dân xã đăng ký sử dụng (theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ và Chỉ thị số 02/CT-UB năm 1991 của Ủy ban nhân dân Thành phố) nhưng trong quá trình quản lý, chính quyền không có văn bản để ngăn chặn và xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất mà vẫn để cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Về nội dung này, Bộ Tài nguyên và Môi trường (Tổng cục Quản lý đất đai) đã có Công văn số 1228/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 11 tháng 7 năm 2018 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh, trong đó đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố kiểm tra, rà soát, báo cáo cụ thể nội dung vướng mắc của các vụ việc tương tự trên địa bàn Thành phố và gửi kèm tài liệu liên quan về Tổng cục Quản lý đất đai làm cơ sở để hướng dẫn. Tuy nhiên, đến nay Bộ Tài nguyên và Môi trường (Tổng cục Quản lý đất đai) chưa nhận được báo cáo cụ thể về nội dung này nên chưa có cơ sở hướng dẫn.

5. Vương mắc về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

5.1. Cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất và mua nhà, tặng cho nhà, công trình sai hiện trạng so với Giấy chứng nhận đã cấp (Điểm 1, Mục V)

a) Nội dung vương mắc, kiến nghị

Đất đã được cấp Giấy chứng nhận; sau đó chủ nhà thực hiện xây dựng mới hoặc cải tạo, coi nói nhưng chưa hoàn công và chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình (hiện trạng nhà thay đổi so với Giấy chứng nhận cũ) mà lại thực hiện việc mua bán, chuyển quyền. Nay người mua đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận do nhận chuyển quyền, đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà theo hiện trạng nhà mới.

Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị như sau:

Đối với những trường hợp mua bán nhà sai hiện trạng trước ngày 01/7/2006 (các trường hợp này trong thực tế không còn nhiều): căn cứ Điểm g, khoản 1, điều 31 Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất cho người mua theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp nhà, công trình chỉ được tồn tại mà không đủ điều kiện để chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất (chưa xem xét chứng nhận quyền sở hữu tài sản).

Đối với những trường hợp mua bán nhà sai hiện trạng sau ngày 01/7/2006, Chủ cũ phải có cam kết nhà theo hiện trạng thực tế và đồng ý cho người mua được chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định thì giải quyết cấp đổi Giấy chứng nhận và chứng nhận quyền sở hữu nhà cho chủ mới theo hiện trạng thực tế phù hợp theo điều 31, 32 Nghị định số 43/2014/NĐ và phải có ý kiến của cơ quan quản lý xây dựng nếu có vi phạm xây dựng. Trường hợp các bên không cung cấp được cam kết, hoặc công trình chỉ được tồn tại mà không đủ điều kiện để chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định thì cơ quan có thẩm quyền chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất (chưa xem xét chứng nhận quyền sở hữu tài sản).

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước đã có giấy phép xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng hiện trạng không đúng với giấy phép được cấp thì việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điểm a và Điểm g Khoản 1 Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước không có giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản 1 Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước đã có giấy phép xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng hiện trạng không đúng với giấy phép được cấp thì việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực

hiện theo quy định tại Điểm a và Điểm đ Khoản 1 Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước không có giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Các trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm không thuộc phạm vi điều chỉnh của Điều 35 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

5.2. Cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng có thời hạn (Điểm 2, Mục V)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Trong thời gian qua, Văn phòng đăng ký thành phố nhận được nhiều hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng tạm (được cấp theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND); cụ thể là các công trình này được tạo lập sau thời điểm quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà từ thời điểm xây dựng cho đến thời điểm đề nghị chứng nhận sở hữu đều không phù hợp quy hoạch. Tuy nhiên, theo các quy định của Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, chưa có quy định về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản trong trường hợp này.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Theo quy định tại các Điều 31 và 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức trong nước nếu có giấy phép xây dựng nhà ở, công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và hiện trạng nhà ở, công trình phù hợp với giấy phép xây dựng thì thuộc trường hợp có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở để xem xét, giải quyết chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng. Do đó, trường hợp được cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định của Luật Xây dựng 2004 hoặc giấy phép xây dựng có thời hạn theo Luật Xây dựng năm 2014 do cơ quan có thẩm quyền cấp đều là những trường hợp được cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng để chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở, công trình xây dựng.

Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 4 Điều 35 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Nhà nước không thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Như vậy, với trường hợp đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản là nhà ở, công trình xây dựng mà công trình này được tạo lập sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không phù hợp quy hoạch được duyệt thì không được chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

5.3. Cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà không thực hiện tách thửa theo quy định (Điểm 3, Mục V)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho các đồng sở hữu (nhiều thành viên cùng sử dụng đất) theo hình thức sử dụng chung; tuy không chia tách thành từng thửa đất, nhưng khi xây dựng nhà đã phân chia thành nhiều phần sử dụng với diện tích từng phần không phù hợp theo hạn mức tách thửa đất ở (thể hiện tại sơ đồ trang 3 Giấy chứng nhận hoặc bản vẽ hiện trạng). Sau đó, từng thành viên trong các đồng sở hữu thực hiện chuyển quyền đối với phần quyền của mình cho người khác theo hợp đồng chuyển một phần quyền sử dụng đất, một phần quyền sở hữu tài sản được công chứng, chứng thực mà không xác định, phân chia theo diện tích đất. Nay người nhận chuyển quyền và các đồng sở hữu còn lại đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận mới để tiếp tục trở thành đồng sở hữu (vẫn không chia tách thửa đất).

Để đảm bảo việc cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp nêu trên đúng quy định, đồng thời tránh tình trạng “lách luật” để tách thửa đất nhỏ hơn hạn mức đất ở, hình thành các khu nhà ”3 chung”; Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục quản lý đất đai có ý kiến hướng dẫn giải quyết.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Trường hợp người sử dụng đất đủ điều kiện theo quy định tại Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai thì được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 167 của Luật Đất đai thì đối với nhóm người sử dụng đất có chung quyền sử dụng đất mà không phân chia được theo phần, trong đó có trường hợp không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

5.4. Về mua bán nhà ở và cấp giấy chứng nhận tại các dự án nhà ở (Điểm 4, Mục V)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Hiện nay, việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, công trình xây dựng tại các dự án nhà ở gặp khó khăn do chủ đầu tư dự án nhà ở thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai cho tổ chức tín dụng nhưng đồng thời cũng được phép huy động vốn (một hình thức bán nhà ở và công trình xây dựng) từ tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở, công trình xây dựng.

Sau khi xây dựng hoàn thành nhà ở và công trình xây dựng, chủ đầu tư dự án đã không thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thể chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thể chấp) trước khi chính thức bán nhà ở trong dự án đó cho tổ chức, cá nhân dẫn đến việc không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở và công trình xây dựng. Đề nghị Bộ TN&MT hướng dẫn thực hiện.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Nội dung vướng mắc của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu tại điểm này đã được Bộ Tư pháp trả lời tại Công văn số 1184/BTP-ĐKGDBĐ ngày 14 tháng 4 năm 2016 về việc trả lời kiến nghị xử lý vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (gửi kèm theo Công văn số 1184/BTP-ĐKGDBĐ ngày 14 tháng 4 năm 2016).

6. Vướng mắc về xác định giá đất

6.1. Về thu thập thông tin phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể (Điểm 1, Mục VI)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

Việc thu thập thông tin phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất; tuy nhiên trong khoảng thời gian 02 năm có nhiều biến động về giá nên đề nghị phải điều chỉnh theo yếu tố thời gian các thông tin so sánh về thời điểm xác định giá đất.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Tại Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của 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 quy định: “*Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất*”, “*Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở Tài nguyên và Môi trường công bố. Trường hợp Sở TN&MT chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).*”

Như vậy, việc điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất đã được quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Do đó, việc đề xuất Bộ có văn bản hướng dẫn cho phép áp dụng theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất để quy về thời điểm xác định giá đối với các thông tin so sánh là không phù hợp.

6.2. Việc áp dụng phương pháp áp dụng giá đất theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT (Điểm 2, Mục VI)

a) Nội dung vướng mắc, kiến nghị

UBND Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị cách thu thập thông tin về doanh thu, chi phí khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và cách xác định thu nhập khi xác định giá đất theo phương pháp thu nhập còn bất hợp lý trong việc tính lãi suất tiền gửi và tiền vay; đồng thời đề xuất bổ sung thêm phương pháp định giá đất vào Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP là phương pháp dòng tiền chiết khấu.

b) Nội dung trả lời, hướng dẫn

Bộ Tài nguyên và Môi trường ghi nhận ý kiến phản ánh, kiến nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với việc xác định chi phí và thu nhập, doanh thu khi định giá đất theo phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư cũng như đề xuất về phương pháp dòng tiền chiết khấu để xem xét, sửa đổi, bổ sung hoặc trình Chính phủ sửa đổi, bổ sung quy định trong quá trình sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện thí điểm dự án định giá đất hàng loạt đến từng thửa đất gắn với công nghệ thông tin theo mô hình định giá đất của Hàn Quốc và Nhật Bản. Kết quả thực hiện dự án thí điểm sẽ làm cơ sở để quy định việc xác định giá đất hàng loạt đến từng thửa đất, khách quan, phù hợp với giá đất thị trường./

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG