

UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 244 /STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày 29 tháng 3 năm 2019

V/v Tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của chính phủ

Kính gửi:

- Các sở: Sở Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Cục thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố,


Thực hiện văn bản số 496/UBND-KTN ngày ngày 28 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc về triển khai văn bản số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20 tháng 02 năm 2019 của Bộ tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/NĐ-CP của Chính phủ.

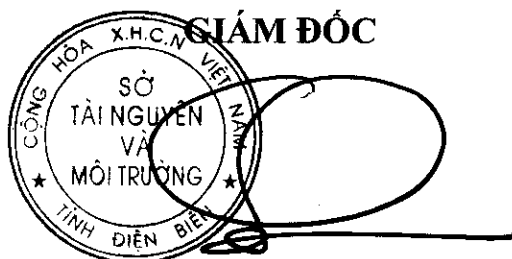
Sở Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo Báo cáo tình hình thực hiện, đề xuất, kiến nghị về khung giá đất của Chính phủ (có dự thảo báo cáo gửi kèm).

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các sở và UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát, tham gia và có ý kiến bằng văn bản gửi về sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 05/4/2019, để sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

Do yêu cầu văn bản gấp nên đề nghị các sở và UBND các huyện, thị xã, thành phố quan tâm. Báo cáo, đề xuất, kiến nghị về khung giá đất gửi về sở Tài nguyên và Môi trường (bản số đề nghị theo địa chỉ phongquanlydatdai.stnmt@gmail.com).

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu VT, CC QLĐĐ; 



Bùi Châu Tuấn

Số /BC-STNMT

Điện Biên, ngày tháng 3 năm 2019

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/NĐ-CP của Chính phủ

Thực hiện văn bản số 496/UBND-KTN ngày ngày 28 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc về triển khai văn bản số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20 tháng 02 năm 2019 của Bộ tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/NĐ-CP của Chính phủ.

Sở Tài nguyên và Môi trường Báo cáo tình hình thực hiện, đề xuất, kiến nghị về khung giá đất của Chính phủ như sau.

1. Tình hình thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của chính phủ quy định về khung giá đất.

Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của chính phủ quy định về khung giá đất theo vùng kinh tế đã tạo thuận lợi trong việc xây dựng bảng giá các loại đất tại địa phương tương đối thuận lợi, sát với giá cả từng vùng, từng khu vực. Giá đất trong khung giá đất tương đối phù hợp, sát với giá cả thị trường trong điều kiện bình thường của từng vùng tại thời điểm năm 2014. Hiện tại Bảng giá các loại đất của UBND tỉnh Điện Biên giai đoạn 2015 – 2019 vẫn trong khung giá của chính phủ cho phép, bảng giá đất trong kỳ chưa điều chỉnh lần nào. Riêng giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất của loại đất nuôi trồng thủy sản tại Thành phố Điện Biên Phủ tăng khoảng 3% so với mức giá tối đa khung giá của chính phủ.

Tuy nhiên với chủ trương chung của Đảng, nhà nước phát triển kinh tế nông nghiệp nông thôn, xây dựng quy hoạch phát triển nông thôn mới. Cơ sở hạ tầng phát triển mạnh mẽ, đồng bộ; tốc độ phát triển đô thị hóa ngày càng tăng, trình độ dân trí ngày càng được nâng lên. Đặc biệt từ năm 2016 đến 2018 được sự quan tâm của Đảng, nhà nước nói chung, tỉnh Điện Biên nói riêng các dự án phát triển mạnh mẽ, một phần quỹ đất ở tại các đô thị bị hạn chế, nhu cầu về đất ở ngày càng tăng; bên cạnh có ảnh hưởng sự sôi động giá đất chung của cả nước, việc đầu tư bất động sản đang là xu hướng phát triển tất yếu. Do vậy việc mua bán chuyển nhượng, đầu cơ về đất đai tăng mạnh, dẫn đến một số loại giá đất trong khoảng thời gian 3 năm trở lại đây tăng cao vượt xa khung giá tối đa do chính phủ quy định.

Mặt khác khung giá đất nông nghiệp của chính phủ mới thể hiện ở đất nông nghiệp thuần như đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng

thủy sản. Tuy nhiên trong thực tế còn phát sinh đất nông nghiệp trong khu dân cư, đặc biệt đất nông nghiệp là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, loại đất này thực tế đang diễn ra mua bán, chuyển nhượng rất sôi động, giá cả cao hơn nhiều lần so với đất nông nghiệp thuần vì do nhu cầu về đất ở của người dân khá lớn (mua để làm nhà ở). Do vậy khi định giá đất nông nghiệp của loại đất này theo phương pháp thu nhập không phản ánh đúng thực tế giá đất giao dịch chuyển nhượng gây khó khăn, khiếu kiện của người dân nhất là trong công tác giải phóng mặt bằng.

2. Đề xuất, kiến nghị.

Đất đai là hàng hóa đặc biệt luôn có xu hướng tăng lên. Để kiểm soát tốt giá cả hạn chế thất thu ngân sách, hài hòa lợi ích giữa nhà nước và người sử dụng đất và nhà đầu tư; hạn chế khiếu kiện, khiếu nại trong quản lý đất đai. Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Bộ một số nội dung sau.

(1) Khái niệm rõ thế nào là sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, Chính phủ nên cho phép một khung tỷ lệ ứng với giá chuyển nhượng thực tế phổ biến trong điều kiện bình thường là khoảng bao nhiêu phần trăm.

(2) Nên bổ sung thêm khung giá đối với loại đất nông nghiệp trong khu dân cư, đặc biệt đất nông nghiệp là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở.

(3) Nên bổ sung thêm khung giá đất đối với đất ở thuộc khu vực ven đô, đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu thị tứ, thị trấn,...(loại đất này tách khỏi khung giá đất ở nông thôn cho phù hợp với thực tế địa phương).

(4) Về phạm vi áp dụng: đề nghị quy định rõ giá đất cụ thể có bị giới hạn bởi khung giá đất của chính phủ hay không, bởi vì.

Tại Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 104/2014/NĐ-CP. Đối tượng áp dụng “Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.”

Hiểu như trên thì tất cả các tổ chức, cá nhân hành nghề tư vấn hành nghề tư vấn xác định giá đất (kể cả xác định giá đất cụ thể) đều phải tuân thủ khung giá đất của chính phủ, do vậy rất khó cho công tác định giá đất của địa phương.

(5) Đề nghị điều chỉnh mức giá tối đa cho sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, cụ thể.

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

TT	Loại đất	Giá đất theo ND 104/2014/NĐ-CP		Giá đất đề nghị điều chỉnh	
		xã miền núi		xã miền núi	
		Tối thiểu	tối đa	Tối thiểu	tối đa
1	Đất trồng cây hàng năm	10	85	10	100
2	Đất nuôi trồng thủy sản	8	70	10	100
3	Giá đất ở nông thôn	25	9.500	30	15.000

4	Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn	20	7.600	24	12.000
5	Đất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn	15	5700	18	9000
6	Giá đất ở tại đô thị				
-	Đô thị loại I	220	65.000	300	150.000
-	Đô thị loại II	150	52.000	200	120.000
-	Đô thị loại III	100	40.000	150	100.000
-	Đô thị loại IV	75	25.000	100	70.000
-	Đô thị loại V	50	15.000	75	50.000
7	Đất thương mại dịch vụ tại đô thị	Tương ứng bằng khoảng 80% giá đất ở			
8	Đất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị	Tương ứng bằng khoảng 70% giá đất ở			

Trên đây là tình hình thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-Cp ngày 14 tháng 11 năm 2014 của chính phủ quy định về khung giá đất. Sở Tài nguyên và môi trường Báo cáo UBND tỉnh/.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở
- Lưu VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ

GIÁM ĐỐC

Bùi Châu Tuấn