

Số: 455/STNMT- KHTC

Điện Biên, ngày 17 tháng 5 năm 2019

V/v. giải trình các câu hỏi của Đại biểu HĐND
tại phiên họp của thường trực HĐND tỉnh.

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 97/HĐND-VP ngày 14/5/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc gửi câu hỏi yêu cầu giải trình tại phiên họp của thường trực HĐND tỉnh; các câu hỏi của Đại Biểu HĐND tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường xin trả lời như sau:

1. Câu hỏi của Đại biểu Tráng A Tủa

Qua theo dõi việc triển khai các dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh cho thấy hầu hết các dự án đều chậm so với kế hoạch đề ra, nhất là dự án đường 60m, dự án Hạ tầng kỹ thuật khung dọc trục đường 60 m, các dự án thuộc chương trình phát triển đô thị vay vốn WB giai đoạn II (2017 – 2020).... nguyên nhân chậm tiến độ xuất phát từ công tác giải phóng mặt bằng, không có mặt bằng sạch để triển khai dự án do có nhiều hộ dân không đồng thuận về chế độ chính sách trong công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư, cho rằng đơn giá đền bù theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên (có hiệu lực từ ngày 01/01/2015-31/12/2019), là rất thấp, chênh lệch so với giá thị trường (vị trí có đơn giá chưa đến 20 triệu đồng/m², chênh lệch 4-5 lần so với thị trường) nên một số hộ nhất quyết không cho tổ chức phát triển quỹ đất vào kiểm đếm, lập phương án bồi thường, nhiều trường hợp yêu cầu chế độ chính sách ngoài quy định của pháp luật.....

Đề nghị Giám đốc sở Tài nguyên và môi trường cho biết thời gian tới đơn vị sẽ tham mưu điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh như thế nào để đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nhân dân, của doanh nghiệp, qua đó hạn chế tình trạng đơn thư khiếu nại của nhân dân, nhất là đơn giá đền bù giải phóng mặt bằng gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng đến an ninh trật tự?

Trả lời:

1. Về xây dựng Bảng giá đất năm 2014 của UBND tỉnh (Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên về ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019).

a) Các căn cứ để xây dựng bảng giá đất

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Căn cứ Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Căn cứ Thông tư 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;

- Căn cứ Nghị quyết số 353/2014/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XIII - kỳ họp thứ 13 về thông qua bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019;

b) Bảng giá đất năm 2014 được UBND tỉnh giao Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện khảo sát, điều tra, xây dựng; sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh họp vào phiên họp cuối năm, đồng thời gửi sở Tư pháp thẩm định; UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết 353/2014/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XIII - kỳ họp thứ 13.

Bảng giá năm 2014 được Trung tâm phát triển quỹ đất điều tra giá đất chuyên nhượng trên thị trường trong 2 năm (thời điểm từ tháng 5 năm 2012 đến thời điểm điều tra tháng 6 năm 2014). Tại thời điểm điều tra, xây dựng Bảng giá đất năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, bảo đảm nguyên tắc ổn định, kiềm chế lạm phát, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, phù hợp với khung giá đất của chính phủ và phù hợp mức giá chung của các tỉnh miền núi khu vực phía bắc, phù hợp với mức giá đất của các tỉnh giáp ranh (giá đất tỉnh Điện Biên cao hơn giá đất các tỉnh giáp ranh).

Theo Luật đất đai: Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ (năm 2015), để sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp sau:

(a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

(b) Tính thuế sử dụng đất;

(c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

(d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

(đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

(e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Bảng giá đất đã có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thu hút đầu tư, đảm bảo hài hòa lợi ích kinh tế giữa người sử dụng đất đất, nhà nước và nhà đầu tư.

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, tốc độ phát triển đô thị hóa ngày càng tăng. Đặc biệt từ năm 2016 đến đầu năm 2018 được sự quan tâm của Đảng, nhà nước tỉnh Điện Biên nói chung, thành phố Điện Biên Phủ nói riêng được đầu tư khá mạnh về hạ tầng giao thông, các dự án phát triển mạnh mẽ như dự án đường 60m, dự án hạ tầng kỹ thuật khung, các dự án thuộc nguồn vốn WB,... 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, 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. Thời gian từ năm 2018 đến nay giao dịch bất động sản và giá đất có phần chững lại, giao dịch chuyển nhượng đất đai tại thành phố Điện Biên giảm mạnh, tuy nhiên giá đất vẫn ở mức cao so với bảng giá đất UBND tỉnh quy định năm 2014.

c) Bảng giá đất năm 2014 của UBND tỉnh không áp dụng đối với trường hợp bồi thường giải phóng mặt bằng, riêng dự án đường 60m và một số dự án áp dụng theo chế độ chính sách của dự án di dân tái định cư thủy điện Sơn La thì giá đất để tính bồi thường áp dụng giá đất quy định tại bảng giá đất của tỉnh.

Bảng giá các loại đất năm 2014 (áp dụng 2015-2019) của tỉnh Điện Biên bộc lộ một số điểm bất cập chưa phù hợp theo yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đặc biệt là đất ở đô thị, những nơi tập chung đông dân cư còn quá thấp chưa sát với giá thị trường hiện tại, những tuyến đường được đầu tư mở mới, nâng cấp trong kỳ chưa bổ sung, điều chỉnh giá đất; mức giá đất và hệ số giá đất hàng năm quyết định còn mang nặng tính áp đặt, chủ quan theo ý trí của nhà nước, các dự án thực hiện dở dang kéo dài nhiều năm làm cho giá cả không ổn định, dự án bỏ dở thì không có giao dịch, khi nhà nước có kế hoạch đầu tư giá đất lại ồ ạt tăng lên, giá ảo,...do vậy không phản ánh đúng mức giá đất trên thị trường dẫn đến khiếu kiện, khiếu nại.

2. Để khắc phục những tồn tại, hạn chế nêu trên việc xây dựng bảng giá đất theo Luật đất đai 2013, sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh phê duyệt Dự án “Xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên 5 năm 1 lần (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024)”, và phải đảm bảo mục đích, yêu cầu như sau:

- Bảng giá các loại đất năm 2019 theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định, hướng dẫn hiện hành.

- Làm căn cứ pháp lý thực hiện các chính sách tài chính về đất đai, thu ngân sách địa phương và tăng cường quản lý Nhà nước về đất đai; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, tạo sự ổn định thúc đẩy phát triển kinh tế và môi trường thuận lợi thu hút đầu tư, phục vụ quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định của pháp luật.

- Bảng giá các loại đất phải tương đối sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường **trong điều kiện bình thường**, mang tính **phổ biến** và không bị tác động bởi các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến bất hợp lý và đặc điểm các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất; đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất với lợi ích của nhà nước.

- Khắc phục những bất cập nảy sinh trong thực tế khi thực hiện bảng giá các loại đất năm 2015 đến 2019 và những năm trước đây.

2. Câu hỏi của Đại biểu Lê Hoài Nam

Câu hỏi: Theo báo cáo số 85/BC-STNMT, ngày 26/4/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường, một trong những nguyên nhân chậm tiến độ triển khai thực hiện Dự án Hạ tầng khung và Dự án đầu tư cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở, phường Him Lam thành phố Điện Biên Phủ đó là “*cán bộ chuyên ngành còn thiếu, yếu, chưa có kinh nghiệm*”, đề nghị đồng chí cho biết đây có phải là nguyên nhân chính trong việc chậm triển khai thực hiện các Dự án không? Giải pháp giải quyết nguyên nhân này như thế nào?

Trả lời:

Nguyên nhân của việc chậm tiến độ của 02 dự án trên là do cán bộ chuyên ngành còn thiếu, yếu, chưa có kinh nghiệm đây là một nguyên nhân nhưng không phải là nguyên nhân chính mà chính là công tác giải phóng mặt bằng; giải pháp để giải quyết nguyên nhân này là:

- Tiếp tục phối hợp với UBND thành phố Điện Biên Phủ tuyên truyền, vận động các hộ còn lại cho vào đo đạc kiểm đếm, lập phương án bồi thường theo quy định, đặc biệt là khẩn trương hoàn thành đo đạc kiểm đếm các hộ còn lại; các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi thực hiện và chấp hành tốt chính sách, pháp luật của nhà nước

- Phối hợp với UBND thành phố Điện Biên Phủ tổ chức thực hiện việc cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc đối với các hộ không chấp hành thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc của UBND thành phố Điện Biên Phủ; Chỉ đạo tiếp tục tuyên truyền, vận động các hộ nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng, nhận đất tái định cư theo phương án đã phê duyệt;

- Lập bảng tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án để thống nhất với UBND thành phố theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 05/TB-UBND ngày 06/3/2019 kết luận của đồng chí Lê Thành Đô- Ủy viên Ban thường vụ tỉnh Ủy- Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc đánh giá tiến độ triển khai thực hiện một số dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.


Đối với nguyên nhân cán bộ chuyên ngành còn thiếu, yếu, chưa có kinh nghiệm giải pháp khác phục là: Tăng cường đơn đốc tư vấn giám sát nhằm nâng cao trách nhiệm giám sát của chủ đầu tư, yêu cầu đơn vị tư vấn giám sát thường xuyên báo cáo chủ đầu tư để giải quyết kịp thời những phát sinh vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án.

Trên đây là một số nội dung Sở Tài nguyên và Môi trường xin trả lời một số câu hỏi của các Đại biểu HĐND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Phòng KH-TC; CCQLĐĐ; VPĐKĐĐ.
- Lưu: VT; VP;

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Ngôn Ngọc Khuê