

Số: /BC-UBND

Đắk Glong, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả thực hiện Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh về việc ủy quyền quyết định giá đất

Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong nhận được Công văn số 1351/STNMT-ĐKTK, ngày 14/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông về việc báo cáo kết quả thực hiện Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Glong báo cáo như sau:

1. Công tác tổ chức thực hiện

Ngày 03/7/2023, UBND huyện Đắk Glong ban hành Công văn số 1890/UBND-TNMT về việc triển khai thực hiện Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đắk Nông;

Ngày 30/8/2023, UBND huyện Đắk Glong ban hành Quyết định số 1974/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất trên địa bàn huyện Đắk Glong.

Ngày 12/12/2023, Hội đồng thẩm định giá đất huyện Đắk Glong ban hành Quy chế hoạt động theo Quyết định số 208/QĐ-UBND.

Ngày 18/12/2023, Hội đồng thẩm định giá đất huyện Đắk Glong ban hành Quyết định số 2016/QĐ-HĐTĐ về việc thành lập Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất trên địa bàn huyện Đắk Glong.

Ngày 28/2/2024, Hội đồng thẩm định giá đất huyện Đắk Glong ban hành Quyết định số 20/QĐ-HĐTĐ về việc phân công nhiệm vụ thành viên tổ giúp việc.

(Có các văn bản kèm theo).

2. Kết quả thực hiện

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Thời điểm triển khai	Tiến độ thực hiện	Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể	Việc điều chỉnh, bổ sung QĐ phê duyệt giá đất cụ thể	Ghi chú
1	Mở rộng Trường phổ	Bon Păng Suôi xã	27/10/2023	Đã hoàn	708/QĐ-UBND,		

	thông Dân tộc bán trú, Trung học cơ sở Đăk R'măng, xã Đăk R'măng	Đăk R' Măng		thành	ngày 15/4/2024		
2	Đấu giá quyền sử dụng đất tại thửa đất 45 và 46 xã Quảng Sơn	Thôn Quảng Hợp xã Quảng Sơn	05/6/2024	Đang thực hiện			

(Có Quyết định kèm theo).

3. Những khó khăn, vướng mắc

Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh Đăk Nông, UBND huyện Đăk Glong có một số khó khăn, vướng mắc như sau:

3.1. Về năng lực thực hiện ủy quyền giá đất cụ thể:

- Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể, tuy nhiên nguồn nhân lực không tăng thêm để thực hiện nhiệm vụ. Mặt khác cán bộ, công chức của huyện thiếu chuyên môn, chưa có kinh nghiệm trong việc thẩm định giá đất cụ thể. Có tình trạng cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể sợ sai trong việc xác định giá đất do đó xảy ra tình trạng xác định giá đất cụ thể để giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất thì định giá cao; còn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì lại xác định giá đất thấp. Năng lực của UBND cấp huyện cơ bản không đáp ứng được yêu cầu thực hiện nhiệm vụ quyết định giá đất cụ thể.

3.2. Về áp dụng phương pháp so sánh

Trong quy định về áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể không có quy định chi tiết hoặc tiêu chuẩn để lựa chọn thửa đất so sánh phù hợp mà phụ thuộc hoàn toàn vào người đi thu thập và người cung cấp thông tin thông qua phiếu thu thập thông tin. Trong quá trình thu thập thông tin giá trị chuyên nhượng của thửa đất so sánh trên thực tế thường lớn hơn nhiều so với giá trị trong hợp đồng chuyên nhượng. Dẫn đến quá trình thẩm định các thành viên hội đồng thẩm định (đặc biệt cơ quan thuế) thường không thống nhất với giá trị chuyên nhượng theo phiếu thu thập thông tin mà đề nghị áp dụng theo Hợp đồng chuyên nhượng đã được chứng thực.

3.3. Về áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (giá đất trong Bảng giá đất x hệ số điều chỉnh giá đất) thì bản chất Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất đều thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh. Do đó, việc quyết định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai mặc dù đã được ủy quyền nhưng UBND cấp huyện không có quyền quyết định.

- Đối với trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân

Trong trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị <10 tỷ đồng (tính theo Bảng giá đất) thì giá đất cụ thể được tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Tuy nhiên, UBND tỉnh chưa ủy quyền quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho cấp huyện. Do đó, trước khi quyết định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm thì UBND cấp huyện vẫn phải đề nghị UBND tỉnh điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

3.4. Về nội dung ủy quyền

Tại khoản 1 Điều 1 của Quyết định 679/QĐ-UBND của UBND tỉnh ghi:

“1. Quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.”

Theo quyết định ủy quyền thì UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để *“tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân”* là không đúng với quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể: chỉ áp dụng giá đất cụ thể đối với phần diện tích vượt hạn mức, phần không vượt hạn mức áp dụng Bảng giá đất.

3.5. Về kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể và thiếu đơn vị tư vấn định giá đất

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Đắk Nông chưa có đơn vị tư vấn thẩm định giá, khi cần thực hiện định giá đất phải thuê các đơn vị ở tỉnh ngoài để thực hiện. Tuy nhiên, do dự toán xác định giá đất cụ thể khá thấp, đơn vị tư vấn ở xa nên các đơn vị tư vấn không mặn mà tham gia định giá đặc biệt vùng sâu, vùng xa như trên địa bàn huyện Đắk Glong.

4. Đề xuất, kiến nghị.

- Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1 Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông như sau:

“Điều 1. Ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các huyện và Thành phố Gia Nghĩa *(sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện)*

1. Quyết định giá đất cụ thể trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt 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 vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

d) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất UBND tỉnh tổ chức tập huấn công tác thẩm định giá đất cụ thể cho cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác thẩm định giá đất cụ thể.

Trên đây là Báo cáo của UBND huyện Đắk Glong về kết quả thực hiện Quyết định số 679/QĐ-UBND của UBND tỉnh, kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT.Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- CT, Các PCT UBND huyện;
- Phòng TN&MT, TC-KH;
- UBND các xã;
- Lưu: VT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đoàn Văn Phương