

## Chính quyền thành phố Đà Nẵng nói gì về giá thuê đất ven biển?

06:44 12/10/2023

Lãnh đạo TP. Đà Nẵng khẳng định đã làm những gì tốt nhất, đúng quy định nhất để giảm giá thuê đất ven biển cho doanh nghiệp trong thời gian qua.



Ông Lê Trung Chính, Chủ tịch UBND TP. Đà Nẵng, tại buổi đối thoại.

Trong buổi đối thoại với doanh nghiệp diễn ra chiều 11/10, ông Hồ Kỳ Minh, Phó Chủ tịch Thường trực UBND TP. Đà Nẵng cho biết: Về xây dựng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), Sở Tài chính phải thuê đơn vị tư vấn để lập, sau đó báo cáo UBND TP. UBND TP báo cáo với HĐND để thống nhất thông qua, sau đó mới ban hành. Trường hợp thị trường biến động, giá đất tăng 20% hoặc giảm trong vòng 6 tháng thì phải điều chỉnh.

Ông Minh cũng cho hay, đã lập đoàn công tác đi học tập kinh nghiệm các địa phương và kết quả là Đà Nẵng vướng mắc nhiều hơn và vấn đề của thành phố cũng khó khăn hơn.

Ông Lê Trung Chinh, Chủ tịch UBND TP. Đà Nẵng thì cho hay, TP đã nhiều lần ý kiến Bộ TN&MT để tháo gỡ và giao cho các ngành chức năng rà soát lại. "Những gì tốt nhất, đúng quy định có thể vận dụng được để giảm giá đất ở ven biển chúng tôi đã làm. Đây là chủ trương và cũng là trách nhiệm, tình cảm của lãnh đạo thành phố. Chúng tôi rút ruột nói như thế", ông Chinh nhấn mạnh.

Ông Chinh cũng bày tỏ mong muốn các doanh nghiệp hiến kế để thành phố thêm giải pháp. "Đúng ra chu kỳ tới đây là phải tăng giá, nhưng HĐND nhận định tình hình kinh tế còn khó khăn nên chưa thông qua bảng giá. Đó là sự quan tâm của lãnh đạo thành phố, chứ không phải là sự vô cảm, bàng quan trước những khó khăn của doanh nghiệp", ông Chinh khẳng định.



Dự án của Tập đoàn Trung Thủy nằm ngay trong lòng làng chài Nam Ô (Ảnh: Hoàng Hữu Quyết).

Lý giải rõ hơn về vấn đề này, ông Trần Quốc Hùng, Phó Giám đốc Sở TN&MT cho biết, năm 2019 là năm biến động lớn, giá đất tăng đỉnh điểm. Bảng giá đất có chu kỳ 5 năm 1 lần nên vào chu kỳ 2017-2021, các doanh nghiệp vẫn được hưởng giá thuê đất của năm 2017. Đến năm 2022, bảng giá đất được điều chỉnh lại, áp theo giá của năm 2019.

Ông Hùng cho rằng thấu hiểu khó khăn của doanh nghiệp nên thành phố đã đưa ra nhiều giải pháp nhằm giảm tiền thuê đất. Trong đó, các biện pháp cụ thể gồm: Giảm tỷ lệ giá thuê đất thương mại dịch vụ so với đất ở năm 2019 bằng 85% xuống 70% vào năm 2022; điều chỉnh hệ số phân vật; điều chỉnh hệ số giá đất năm 2022 so với năm 2019 là giảm 10%.

"Đặc biệt mức % thu tiền thuê đất, trước đây quy định 1,7%- 2%, đến năm 2021 thành phố quyết định điều chỉnh xuống còn 1%. Với điều chỉnh này, tiền thuê đất của doanh nghiệp giảm từ 40-50%" - ông Hùng nhấn mạnh. Tuy nhiên, ông Hùng cũng thừa nhận trên thực tế, tiền thuê đất của doanh nghiệp trong giai đoạn hiện tại tăng gấp nhiều lần so với thời gian trước.

Trả lời về kiến nghị tính giá đất theo mục đích sử dụng, ông Hùng cho hay TP. Đà Nẵng đã đề xuất với Bộ TN&MT. Trong văn bản gửi thành phố mới đây, Bộ TN-MT trả lời không có cơ sở xem xét đề xuất trên với lý do "vận dụng như vậy là không phù hợp" .

Bộ cũng lý giải với TP. Đà Nẵng rằng việc xác định giá đất phải căn cứ vào mục đích sử dụng đất hợp pháp. Mục đích sử dụng đất của các doanh nghiệp ven biển là đất thương mại dịch vụ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hơn 10 năm trước. Vì vậy, trường hợp này không thể áp dụng mục đích sử dụng là đất cảnh quan, cây xanh, giao thông.

Đối với kiến nghị giảm tiền thuê đất do giá thị trường đang giảm, ông Hùng cho hay TP. Đà Nẵng giao Sở TN&MT thuê đơn vị tư vấn, rà soát lại để xem xét trong trường hợp giá đất thị trường theo quy định (giảm dưới 20% hoặc tăng 20% trong 6 tháng). Kết quả của đơn vị tư vấn cho hay "giá đất hiện nay không thấp hơn giá đất mà thành phố ban hành".



Tập đoàn Trung Thủy tại quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng chính là chủ đầu tư của dự án khu du lịch sinh thái Nam Ô. (Ảnh: Hoàng Hữu Quyết)

Liên quan đến tỷ lệ đất thương mại dịch vụ so với đất ở, TP. Đà Nẵng đã giao Sở TN&MT rà soát lại và thấy có giảm hơn so với quy định trước đây. Về tỷ lệ phân vệt khi tính giá đất, Sở TN&MT đã đi học tập kinh nghiệm của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Khánh Hòa. Sau đó, sở đã có đề xuất kéo dài việc phân vệt và giảm các tỉ lệ. Qua đó, giá đất thương mại dịch vụ sẽ giảm hơn trước nếu đề xuất của sở được thông qua.

Đối với kiến nghị liên quan đến mật độ sử dụng đất của các dự án ven biển thấp hơn so với bình quân chung, ông Hùng cho hay việc này UBND TP đã giao Sở Xây dựng tính hệ số bình quân và giao Sở Tài chính nghiên cứu hệ số để điều chỉnh giảm. Theo quy định, đối với những dự án, những khu vực mà hệ số sử dụng đất thấp hơn hệ số bình quân chung thì có thể áp dụng làm cơ sở xem xét tính giá đất.

Bên cạnh đó, UBND TP. Đà Nẵng cũng giao Sở Xây dựng làm việc với các doanh nghiệp về ranh giới, diện tích sử dụng. Nếu được có thể điều chỉnh, đưa diện tích đất công cộng ra khỏi ranh giới của dự án nhằm giảm diện tích thuê đất.

**Hoàng Gia Bảo**