TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tập trung hoàn thiện 3 nghị định quan trọng về đất đai

20:47 11/06/2024

Ba Nghị định quan trọng gồm: Dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; dự thảo Nghị định về giá đất; dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chiều 11/6, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà chủ trì cuộc họp với các Bộ, ngành, cơ quan, hiệp hội, chuyên gia và kết nối trực tuyến với 63 tỉnh, thành phố trên cả nước về dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; dự thảo Nghị định về giá đất; dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.



Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà chủ trì cuộc họp với các Bộ, ngành, cơ quan, hiệp hội, chuyên gia và kết nối trực tuyến với 63 tỉnh, thành phố. Ảnh VGP/Nguyễn Hoàng.

Bảo đảm quyền lợi cho người bị thu hồi đất

Ông Đào Trung Chính, Cục trưởng Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất, Bộ TN&MT cho biết dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sau khi tiếp thu, hoàn thiện theo ý kiến góp ý có bố cục gồm 3 chương, 32 điều.

Theo đó, dự thảo Nghị định được rà soát, làm rõ phạm vi điều chỉnh; bổ sung nội dung về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm: Thông tin số định danh cá nhân; mẫu Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đối tượng có đất ở thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam; giá đất tính tiền sử dụng đất khi giao đất có mục đích sử dụng khác đất ở cho đối tượng này là giá đất trong Bảng giá đất.

Dự thảo Nghị định bổ sung quy định xử lý trong trường hợp đối tượng có đất ở thu hồi (thời hạn ổn định, lâu dài) nhưng được bồi thường bằng đất khác không phải đất ở (thuê đất trả tiền một lần); trường hợp do thiên tai, sạt lở, sụt lún dẫn đến tại thời điểm lập Phương án diện tích của thửa đất đã đo đạc bị thay đổi so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định thì sử dụng số liệu đã đo đạc để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định quy định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...

Bên cạnh đó, cơ quan soạn thảo đã bổ sung, chỉnh sửa quy định việc bồi thường đối với: Diện tích đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định trước ngày 1/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 1/7/2014;...

Về các nội dung cụ thể, đối với dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, các ý kiến thảo luận đã tập trung làm rõ những vấn đề lớn về: Lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bồi thường đất khi nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân; kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bồi thường đất khi nhà nước thu hồi đất ở; việc hỗ trợ, bố trí tái định cư;...

Phó Thủ tướng yêu cầu cơ quan soạn thảo nghiên cứu tiếp thu, rà soát, giải trình đầy đủ các ý kiến đóng góp, trong đó lưu ý bổ sung quy định sử dụng nhà

ở xã hội để phục vụ công tác bồi thường, tái định cư; trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công...

Ưu tiên hoàn thiện dự thảo Nghị định về giá đất

Đối với dự thảo Nghị định quy định về giá đất, sau khi tiếp thu ý kiến các bộ, ngành, địa phương, chuyên gia, đại diện hiệp hội, doanh nghiệp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) thống nhất không quy định số lượng dự án khảo sát thu thập thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để đảm bảo thống nhất với việc khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng.



Tập trung hoàn thiện 3 nghị định quan trọng về đất đai. Ảnh internet.

Việc xác định ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được dẫn chiếu thực hiện theo phương pháp so sánh.

Dự thảo Nghị định cũng bổ sung quy định về thời điểm UBND cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để đảm bảo thống nhất và linh hoạt trong quá trình tổ chức thực hiện. Đồng thời làm rõ số lượng dự án làm căn cứ để tổ chức thực hiện định giá đất xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng đối với trường hợp chưa xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư và UBND cấp tỉnh chưa quy định là "của 3 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá".

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện, dự thảo Nghị định theo hướng: Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây

dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Cơ quan soạn thảo cũng đã rà soát các quy định của pháp luật liên quan để tránh trùng lặp các khoản chi phí trong quá trình tổ chức thực hiện dự án, không làm thất thoát ngân sách nhà nước khi thực hiện.

Liên quan đến dự thảo Nghị định về giá đất, các đại biểu đã đóng góp nhiều ý kiến liên quan đến các nội dung cụ về giá kinh doanh sản phẩm dịch vụ để bảo đảm thống nhất với việc khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư; các quy định pháp luật liên quan đến chi phí trong dự thảo Nghị định;...

Nhấn mạnh yêu cầu ưu tiên hoàn thiện dự thảo Nghị định về giá đất, Phó Thủ tướng giao Bộ TN&MT tiếp thu các ý kiến chuyên gia để quy định chặt chẽ việc tính chi phí đầu tư xây dựng và các khoản tài chính khác theo pháp luật về xây dựng.

Bộ TN&MT rà soát, có quy định quản lý đầy đủ đối với điều kiện hoạt động và lập cơ sở dữ liệu về tổ chức, cá nhân hành nghề định giá đất... từ khâu đào tạo, cấp chứng chỉ, công bố công khai, lập cơ sở dữ liệu và cơ chế xử lý vi phạm.

Rà soát kỹ quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Theo báo cáo của Bộ Tài chính về dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nguyên tắc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian sử dụng đất thuê. Giảm tiền thuê đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp một số tiền tính bằng tỷ lệ % trên số tiền thuê đất.

Tiếp thu ý kiến của các bộ, ngành liên quan (Bộ KH&ĐT, Bộ GTVT), Bộ Tài chính cân đối lại một số mức miễn, giảm tiền thuê đất cho phù hợp, cũng như quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khác theo quy định của Luật Đất đai.



Tập trung hoàn thiện 3 nghị định quan trọng về đất đai. Ảnh internet.

Đối với quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư, Bộ Tài chính đưa ra phương án: Miễn tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, đường sắt theo phương thức PPP (trừ các hạng mục thuộc công trình giao thông đường bộ, đường sắt mà có thể xác định được tiền thuê đất, như trạm thu phí, nhà ga...); giảm tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Cách tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm được Bộ Tài chính tiếp thu ý kiến của nhiều bộ, ngành, địa phương điều chỉnh giảm tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất theo bảng giá đất để các địa phương chủ động trong thực hiện.

Bộ Tài chính cũng đề xuất các phương án tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp căn cứ vào lãi suất tiền gửi của 3 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất; hoặc trên tỷ lệ nhất định (50%, 100%) của khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Dự thảo Nghị định cũng có quy định chuyển tiếp đối với đất đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất.

Về quy định ghi nợ tiền sử dụng đất, tiếp thu ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu trên, tại dự thảo Nghị định này, Bộ Tài chính không quy định về đối tượng ghi nợ, mức ghi nợ mà chỉ quy định về thời hạn ghi nợ, việc thanh toán nợ.

Đối với dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các đại biểu tập trung làm rõ các quy định về nguyên tắc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các phương án về đơn giá thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; các mức miễn giảm tiền thuê đất; ghi nợ tiền sử dụng đất;...

TS. Cấn Văn Lực kiến nghị bổ sung đối tượng thuộc diện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như các dự án nhà ở xã hội, các dự án hợp tác công tư khác ngoài lĩnh vực xây dựng, kết cấu giao thông đường bộ, đường sắt.

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà đặc biệt lưu ý đến việc phải tính toán kỹ lưỡng quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với việc thu hút các dự án đầu tư, trong đó có những trường hợp chuyển tiếp.

Về quy định khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Phó Thủ tướng đồng ý nguyên tắc chia sẻ trách nhiệm giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Vì theo các địa phương, trên thực tế khó xác định được lỗi của việc chậm xác định giá đất nhưng chưa công bằng với trường hợp đã được xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng chậm nộp.

Phó Thủ tướng giao Bộ TN&MT phối hợp với Bộ Tài chính bổ sung trình tự, thủ tục đối với quy định liên quan đến tổ chức phát triển quỹ đất, ghi nợ tiền sử dụng đất đối với trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

PV/chinhphu.vn