TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Vẫn nhiều vướng mắc trong điều chỉnh Bảng giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất

15:35 08/10/2024

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà nhấn mạnh: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có liên quan chặt chẽ, mật thiết đến việc triển khai các nhiệm vụ, dự án cụ thể phục vụ phát triển kinh tế-xã hội, bảo đảm an ninh quốc phòng.

Chiều ngày 8/10, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà chủ trì Hội nghị trực tuyến toàn quốc về tình hình triển khai Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.



Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà đánh giá cao nỗ lực của các bộ, ngành, địa phương, các hiệp hội, doanh nghiệp... trong xây dựng các nghị định, quyết định, thông tư để đưa các luật vào thực tiễn cuộc sống. Ảnh VGP/Minh Khôi.

Tham dự hội nghị có lãnh đạo, đại diện các bộ Quốc phòng, Công an, Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

(NN&PTNT), Tài chính, Ngân hàng Nhà nước, Văn phòng Chính phủ, và các bộ ngành liên quan, một số ủy ban của Quốc hội (Kinh tế, Pháp luật)... cùng lãnh đạo 63 tỉnh. thành phố tại các điểm cầu.

Đến ngày 7/10/2024, chưa có địa phương nào ban hành đầy đủ các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà nhấn mạnh: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có liên quan chặt chẽ, mật thiết đến việc triển khai các nhiệm vụ, dự án cụ thể phục vụ phát triển kinh tế-xã hội, bảo đảm an ninh quốc phòng. Mục tiêu là tháo gỡ khó khăn, đề ra một số chủ trương, chính sách mới để tạo nguồn lực phát triển, trong đó có thị trường bất động sản, bảo đảm chế độ chính sách về nhà ở.

Xuất phát từ yêu cầu giải quyết vướng mắc trong thực tiễn, khơi thông các động lực, phát huy các nguồn lực đất đai, vốn cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; từ nguyện vọng của Nhân dân, cộng đồng doanh nghiệp; kiến nghị của các tỉnh ủy, thành ủy, Ủy ban nhân dân các tỉnh thành phố về việc cần thiết có hiệu lực sớm Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng. Chính phủ đã báo cáo Bộ Chính trị và trình Quốc hội và được sự đồng thuận cao của Quốc hội cho phép có hiệu lực sớm trước 5 tháng.

Đến ngày 7/10/2024, chưa có địa phương nào ban hành đầy đủ các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền. Một số địa phương chưa ban hành văn bản nào để triển khai thực hiện.

Phó Thủ tướng yêu cầu các địa phương làm rõ nguyên nhân, trách nhiệm trong việc chậm ban hành các quyết định theo thẩm quyền; mức độ ảnh hưởng ra sao đến phát triển kinh tế-xã hội trên địa bàn, việc huy động nguồn lực đất đai, vận hành của thị trường bất động sản; việc thực hiện cơ chế, chính sách về nhà ở...

Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Lê Minh Ngân: Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều văn bản chủ động đôn đốc, hướng dẫn địa phương tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai: Đề nghị các địa phương chủ động, khẩn trương đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành theo thẩm quyền được giao; Chủ động thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành như: giải quyết các hồ sơ chuyển tiếp; giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; tổng hợp, công khai các trường hợp vi phạm và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai; triển khai kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024... Khẩn trương ban hành định mức

kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn.

Đối với nhiệm vụ xây dựng các văn bản thuộc thẩm quyền của các cơ quan Trung ương, Chính phủ, các bộ, ngành đã tập trung mọi nguồn lực để khẩn trương xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai kịp thời ban hành và có hiệu lực đồng thời với Luật gồm: 10 Nghị định của Chính phủ, 1 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ; 6 Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành theo thẩm quyền.



Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 1/8/2024 về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đến nay, đã có 50/63 tỉnh, thành phố đã ban hành một số văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; tuy nhiên, chưa có địa phương nào ban hành đầy đủ các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền. Một số địa phương chưa ban hành văn bản nào để triển khai thực hiện.

Trong 50/63 tỉnh, thành phố đã ban hành văn bản thì chỉ có tỉnh Hải Dương ban hành đầy đủ các nội dung được giao quy định chi tiết trong Luật. Các địa phương còn lại nội dung ban hành chủ yếu liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư, quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều kiện tách thửa hợp thửa...

Có 13 tỉnh, thành phố chưa ban hành văn bản gồm Cao Bằng, Ninh Bình, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Gia Lai, Đăk Nông, Tiền Giang, Cần Thơ, Bạc Liêu, Cà Mau, Phú Yên, Bình Phước và An Giang.

Sau thời gian 2 tháng thi hành, với các quy định mới của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, bước đầu cho thấy các chính sách mới đã mang lại hiệu quả như phân cấp, phân quyền về chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, xác định giá đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lấn biển,... đã tạo được sự đồng thuận của đa số người dân, cộng đồng doanh nghiệp và sự thống nhất của các cơ quan từ Trung ương đến địa phương góp phần giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, đẩy nhanh giải ngân vốn đầu tư công.

Nổi lên 3 vấn đề về tiến độ, bảng giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất

Tuy nhiên, qua theo dõi, nắm bắt tình hình, phản ánh của cơ quan thông tin và báo cáo của các địa phương, việc tổ chức thi hành còn có một số điểm nổi lên như sau:

1. Về tiến độ ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024 theo thẩm quyền của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương



Thứ trưởng Bộ TN&MT Lê Minh Ngân (bên phải) báo cáo về tình hình xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Ảnh VGP/Minh Khôi.

Đối với các địa phương, do đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho địa phương nên số lượng các nội dung giao cho địa phương quy định nhiều, trong khi các

địa phương đều hạn chế về nguồn nhân lực, thời gian, kinh nghiệm. Mặc dù đã tích cực, chủ động nhưng đa số địa phương còn khó khăn, lúng túng nên chưa ban hành kịp thời, đầy đủ các văn bản triển khai thi hành Luật thuộc thẩm quyền. Vì vậy, chưa tạo hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, chưa phát huy tối đa hiệu lực, hiệu quả của các quy định đổi mới của pháp luật đất đai; chưa giải quyết kịp thời các yêu cầu của người dân, doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai.

2. Về điều chỉnh Bảng giá đất để tiếp tục áp dụng đến 31/12/2025

Vướng mắc liên quan đến điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024: "Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025. Trường hợp cần thiết, UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương". Đây là quy định chuyển tiếp, nhằm giúp các địa phương thực hiện lộ trình từng bước xây dựng bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 để áp dụng từ ngày 01/01/2026, tránh cú sốc tăng giá đột biến ảnh hướng đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Tuy nhiên khi tiến hành điều chỉnh bảng giá đất hiện hành, nếu các địa phương không xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động một cách đầy đủ thì sẽ xảy ra trường hợp bảng giá đất điều chỉnh có chênh lệch rất lớn so với giá đất bảng giá đất hiện hành. Đặc biệt là tại các địa phương trong suốt quá trình 2021 - 2024 không hoặc không thường xuyên điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, nay khi thực hiện điều chỉnh lại điều chỉnh với mức chênh lệch lớn khiến người dân, doanh nghiệp phản ứng vì số tiền họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai sẽ tăng cao so với khi áp dụng bảng giá đất cũ (số địa phương này không nhiều).



Vẫn nhiều vướng mắc trong điều chỉnh Bảng giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất. Ảnh internet.

Việc điều chỉnh Bảng giá đất là nhiệm vụ thường xuyên được quy định xuyên suốt từ Luật Đất đai năm 2013 đến nay, đối với các địa phương có sự điều chỉnh Bảng giá đất đúng theo quy định của Luật Đất đai 2013 đã đảm bảo giá đất trong Bảng giá đất tiệm cận với mặt bằng thực tế tại địa phương thì việc áp dụng khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 không có vướng mắc, không ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, qua theo dõi chỉ có 52 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có điều chỉnh Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, vấn đề này không phải vướng mắc từ chính sách, quy định của pháp luật mà vướng mắc này là xuất phát từ khâu tổ chức thực hiện chưa tốt của một số địa phương.

3. Về công tác đấu giá quyền sử dụng đất

- Việc lập, công khai quy hoạch các khu vực phát triển nhà ở chưa được thực hiện bài bản, công khai, minh bạch tạo điều kiện để các đối tượng đầu cơ đất đai.

- Các địa phương thiếu sự chủ động trong việc tạo quỹ đất để đấu giá dẫn đến nhu cầu đất ở, nhà ở của người dân không được đáp ứng trong thời gian dài.

- Một số đối tượng tham gia đấu giá đất không thực sự có nhu cầu về đất ở, nhà ở mà chủ yếu đầu cơ, thao túng giá thông qua việc đẩy giá cao, thổi giá và bán lại ngay để thu lợi hoặc tạo mặt bằng giá ảo đối với các khu vực xung quanh, thậm chí sau khi đấu giá một số đối tượng chưa nộp tiền sử dụng đất đúng thời

hạn theo quy chế đấu giá, có dấu hiệu bỏ cọc gây dư luận không tốt tại một số địa phương.

- Bên cạnh đó, có trường hợp sử dụng Bảng giá đất chưa kịp thời điều chỉnh, thấp hơn nhiều so với mặt bằng giá đất thực tế dẫn đến giá trúng đấu giá và giá khởi điểm có sự chênh lệch lớn cũng thu hút nhiều đối tượng tham gia đấu giá để kiếm lời.

Qua nắm bắt tình hình nêu trên cho thấy những vấn đề nổi lên trong thời gian qua xuất phát từ khâu tổ chức thực hiện chưa tốt ở một số địa phương. Vì vậy, cần tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo trong công tác tổ chức thực hiện để hạn chế bất cập, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Luật Đất đai.



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh báo cáo về việc ban hành các văn bản quy định chi tiếtLuật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Ảnh VGP/Minh Khôi.

50 địa phương chưa ban hành văn bản hướng dẫn

Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh, trong thời gian qua, Bộ Xây dựng đã có nhiều văn bản hướng dẫn đôn đốc các bộ, ngành, địa phương khẩn trương ban hành các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 2 luật theo thẩm quyền, cụ thể có 7 văn bản gửi UBND các tỉnh, thành phố, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước về việc triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

Đối với các văn bản thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, theo nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ, Thủ

tướng Chính phủ ban hành 5 Nghị định và 01 Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Đối với văn bản thuộc thẩm quyền ban hành của các bộ, ngành, Bộ Xây dựng đã ban hành 2 Thông tư và 2 Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Đến thời điểm hiện tại, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng, Bộ Tài chính và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chưa ban hành hoặc chưa sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 2 luật trên.

Theo báo cáo mới nhất của các địa phương về việc ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành như sau: 13 địa phương ban hành các văn bản quy định chi tiết Luật Nhà ở, gồm: Lào Cai, Lai Châu, Bắc Ninh, Phú Thọ, Yên Bái, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hà Nam, Hải Dương, Đà Nẵng, Bình Định, Tây Ninh, Cà Mau;

50 địa phương chưa ban hành. Trong đó: 10 địa phương đã hoàn thiện việc xây dựng và đang trình UBND tỉnh xem xét, ban hành; 40 địa phương đang trong quá trinh xây dựng hoặc đang trình lấy ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

Trong thời gian qua, Bộ Xây dựng đã tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời thường xuyên hướng dẫn, đôn đốc bộ ngành, địa phương khẩn trương ban hành các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành theo nhiệm vụ được giao tại 2 luật trên.

Chính phủ đã cùng với các địa phương xây dựng đã ban hành đồng bộ các văn bản theo thẩm quyền 15 Nghị định và 2 Quyết định của Thủ tướng (trong đó Luật đất đai 10 Nghị định, 1 Quyết định; Luật Nhà ở 3 Nghị định, 1 Quyết định; Luật Kinh doanh bất động sản 2 Nghị định; nếu tính cả Nghị định sửa đổi Nghị định số 156/2018/NĐ-CP có hướng dẫn điều 248 Luật đất đai thì chúng ta đã hoàn thành 16 Nghị định); không có thông tư nào bị chậm ban hành.

PV *(lược ghi)*