

Số: /BTNMT-QHPTTND

Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2024

V/v điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất
theo quy định của pháp luật đất đai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Triển khai Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 5317/BTNMT-QHPTTND ngày 08 tháng 8 năm 2024 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị tiếp tục chủ động, khẩn trương hoàn thành việc xây dựng, ban hành quy định về giá đất thuộc thẩm quyền theo quy định, đảm bảo chất lượng, tiến độ xây dựng, ban hành văn bản theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP phục vụ cho công tác quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn đảm bảo yêu cầu và hiệu quả.

Luật Đất đai năm 2024 quy định chi tiết các trường hợp áp dụng bảng giá đất (khoản 1 Điều 159) theo hướng mở rộng các trường hợp được áp dụng bảng giá đất so với Luật Đất đai năm 2013 trong bối cảnh đồng bộ các quy định như (1) các phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường để xây dựng bảng giá đất (Điều 158); (2) Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương (khoản 1 Điều 257); (3) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo; trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định (khoản 3 Điều 159).

Qua công tác nắm tình hình cho thấy hiện nay có tình trạng một số địa phương sử dụng giá đất trong bảng giá đất hiện hành (đã xây dựng, ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành) để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi

tiết xây dựng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 và có sự chênh lệch rất lớn giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá, tiềm ẩn nguy cơ lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường, tác động đến phát triển kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, kinh doanh và thị trường nhà ở, bất động sản.

Tình trạng nêu trên xảy ra có một phần nguyên nhân do bảng giá đất hiện hành được xây dựng, ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành bị khống chế bởi khung giá đất của Chính phủ (đã được bỏ tại Luật Đất đai năm 2024), bên cạnh đó trong thời gian thực hiện bảng giá đất, một số địa phương chưa kịp thời theo dõi biến động giá đất phổ biến trên thị trường để điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp¹ do đó giá đất trong bảng giá đất tại một số địa phương còn thấp hơn nhiều so với giá thị trường (hạn chế này đã được tổng kết, đánh giá tại Báo cáo Tổng kết thực hiện Nghị quyết số 19- NQ/TW và Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013).

Để nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý đất đai, lành mạnh hóa thị trường bất động sản, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi áp dụng giá đất trong bảng giá đất phục vụ cho công tác quản lý đất đai phải chỉ đạo rà soát, trường hợp tại khu vực, vị trí cần áp dụng bảng giá đất mà giá đất chưa phù hợp với thực tế thì căn cứ quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương để quyết định điều chỉnh bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 tại khu vực, vị trí đó để áp dụng đến hết ngày 31/12/2025. Trình tự điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Đồng thời, chỉ đạo các cơ quan, đơn vị chức năng rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 82/CĐ-TTg ngày 21/8/2024 về việc chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

¹ Khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “...Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp”.

Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất quy định:

“1. Các trường hợp điều chỉnh bảng giá đất:

a) Khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự;
b) Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.”

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì kịp thời báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- PTTgCP Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa;
- Văn phòng Chính phủ;
- Sở TN&MT các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (để tham mưu thực hiện);
- Lưu: VT, VP(TH), QHPTTND(PGD).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân