

UBND TỈNH SÓC TRĂNG  
VĂN PHÒNG

Số: 1285 /VP-KT

V/v xác định giá đất cụ thể  
trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

*Đã báo HT KT  
Chị Lạc Đ*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Sóc Trăng, ngày 03 tháng 4 năm 2019

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng.

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG SÓC TRĂNG  
**CÔNG VĂN ĐẾN**  
Số: 1285  
Ngày: 4/4/2019

Thực hiện Công văn số 1385/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, đồng chí Lê Văn Hiếu, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng có ý kiến chỉ đạo như sau:

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các sở, ngành liên quan triển khai thực hiện Công văn nêu trên của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(Đính kèm Công văn số 1385/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng thông báo đến đơn vị được biết, thực hiện./cc

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở TC;
- PKT;
- Lưu: VT, KT.



Trần Hoàng Phong

Số: 1385 /BTNMT-TCQLĐĐ

V/v xác định giá đất cụ thể trên địa bàn  
tỉnh Sóc Trăng

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2019

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

ĐẾN SỐ: 50 /BTNMT  
Ngày: 29/3/19

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng

Chuyên: 8-3

Lưu Hồ Sơ Số

Phức đáp Công văn số 2102/UBND-KT ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Quý Ủy ban báo cáo một số khó khăn, vướng mắc trong thực hiện việc định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về giá đất trong bảng giá đất, giá đất cụ thể và việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất:

- Theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai thì nguyên tắc định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất và cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai thì Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và được sử dụng làm căn cứ trong một số trường hợp như tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức, tính thuế sử dụng đất, tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai v.v... Do bảng giá đất ban hành định kỳ 5 năm 1 lần nên việc xây dựng bảng giá đất đối với một số trường hợp chưa tính hết các yếu tố cá biệt, đặc thù và khả năng sinh lợi của từng thửa đất; trong khi đó việc định giá đất cụ thể thực hiện tại một thời điểm xác định, có tính đến các yếu tố cá biệt, đặc thù và khả năng sinh lợi của thửa đất nên thường có giá cao hơn giá đất trong bảng giá đất. Trường hợp tại một số khu vực có khả năng sinh lợi cao, có sự chênh lệch lớn giữa giá đất trong bảng giá đất và giá đất cụ thể, đề nghị Quý Ủy ban căn cứ quy định tại Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất để điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất thì việc xác định vị trí đất nông nghiệp trong bảng giá đất căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản

xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm (đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối). Quy định này phù hợp với nguyên tắc, phương pháp định giá đất nông nghiệp quy định tại Điều 112 Luật Đất đai và Điều 4, Điều 5 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

- Theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Do vậy, trong quá trình lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể mà có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Quý Ủy ban phản ánh với Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

2. Về xác định giá đất cụ thể khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với tuyến đường chưa có giá đất trong bảng giá đất:

Theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai; Khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì việc xác định nghĩa vụ tài chính khi hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất đối với phần diện tích trong hạn mức và giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (bảng giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất) đối với phần diện tích ngoài hạn mức. Do đó, đối với các tuyến đường đã đưa vào khai thác nhưng chưa có giá đất trong bảng giá đất, đề nghị Quý Ủy ban quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất để làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Về việc xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không bảo đảm yêu cầu

về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

Việc lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất được quy định tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc trong việc duyệt cấp kinh phí thuê đơn vị tư vấn định giá đất, đề nghị Quý Ủy ban phản ánh với Bộ Tài chính để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường đề Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng biết, tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu VT, TCQLĐĐ(CKTPTQĐ).

*g*

*ki*

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Thị Phương Hoa**