

Số: 245 /BC-BTNMT

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO**Tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Luật Đất đai đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, bước đầu đã đi vào cuộc sống góp phần vào việc tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất. Sau 02 tháng triển khai thi hành Luật Đất đai, qua nắm bắt tình hình thực tế, thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về xử lý một số vấn đề nổi lên sau khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành tại các văn bản: Công điện số 82/CĐ-TTg ngày 21/8/2024, Công văn số 6001/VPCP-NN ngày 22/8/2024, Công văn số 6644/VPCP-NN ngày 17/9/2024, Công văn số 6121/VPCP-NN ngày 26/8/2024, Công văn số 6159/VPCP-NN ngày 27/8/2024, Công văn số 6846/VPCP-NN ngày 25/9/2024¹ và tổng hợp báo cáo của các cơ quan, ban ngành, địa phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo như sau:

I. VỀ CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO ĐIỀU HÀNH

Triển khai Luật Đất đai 2024, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều văn bản chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương khẩn trương tập trung xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật, tuyên truyền, phổ biến, bố trí nguồn lực để tổ chức thi hành Luật Đất đai².

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ động đôn đốc, hướng dẫn địa phương tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai: (1) Đề nghị các địa phương chủ động, khẩn trương đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành các văn bản quy định chi tiết

¹ Công điện số 82/CĐ-TTg ngày 21/8/2024 về việc kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất, Công văn số 6001/VPCP-NN ngày 22/8/2024 về việc kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất, Công văn số 6644/VPCP-NN ngày 17/9/2024 về việc đánh giá tác động của việc thực hiện Bảng giá đất điều chỉnh, Công văn số 6121/VPCP-NN ngày 26/8/2024 về việc hướng dẫn việc áp dụng bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024, Công văn số 6159/VPCP-NN ngày 27/8/2024 về việc làm việc với Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 6846/VPCP-NN ngày 25/9/2024 về việc áp dụng bảng giá đất.

² Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05/4/2024 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 3 năm 2024 và hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương; các công văn số 202/TTg-NN ngày 26/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ, số 2353/VPCP-NN ngày 09/4/2024, số 2710/VPCP-NN ngày 23/4/2024, số 2892/VPCP-NN ngày 30/4/2024, Thông báo số 168/TB-VPCP ngày 17/4/2024 của Văn phòng Chính phủ, các công điện của Thủ tướng Chính phủ số 53/CĐ-TTg ngày 26/5/2024, số 63/CĐ-TTg ngày 26/6/2024 và số 79/CĐ-TTg ngày 13/8/2024

thi hành theo thẩm quyền được giao³; (2) 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 thực 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 2024⁴...(3) Khẩn trương ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn⁵.

Để đôn đốc các địa phương khẩn trương ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật theo thẩm quyền, theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quyết định thành lập đoàn kiểm tra liên ngành về tình hình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản⁶.

II. VỀ CÔNG TÁC XÂY DỰNG VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

1. 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 phủ⁷, 01

³ Công văn số 3761/BTNMT-ĐD ngày 11/6/2024 về việc triển khai các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024; Công văn số 4740/BTNMT-QHPTTND ngày 18/7/2024 về việc xây dựng văn bản quy định chi tiết về bồi thường, HT, TDC khi Nhà nước thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh; Công văn số 5169/BTNMT-ĐD ngày 02/8/2024 về việc ban hành các văn bản để quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh; Công văn số 5317/BTNMT-QHPTTND ngày 08/8/2024 về việc quy định về giá đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh; Công văn số 6292/BTNMT-QHPTTND ngày 17/9/2024 về việc xây dựng các văn bản theo thẩm quyền được giao tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và việc điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; Công văn số 6520/BTNMT-ĐD ngày 23/9/2024 về việc ban hành văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

⁴ Công văn số 5323/BTNMT-QHPTTND ngày 08/8/2024 về việc triển khai các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành gửi UBND cấp tỉnh; Công văn số 5514/BTNMT-QHPTTND ngày 15/8/2024 về việc tiếp tục 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 khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành; Công văn số 5774/BTNMT-QHPTTND ngày 23/8/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo quy định của pháp luật đất đai; Công văn số 6188/BTNMT-DKDLTTĐD ngày 12/9/2024 về việc lập dự toán kinh phí kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024; Công văn số 6237/BTNMT-DKDLTTĐD ngày 16/9/2024 về việc kiểm kê đất đai năm 2024; Công văn số 6280/BTNMT-ĐD ngày 17/9/2024 về việc tiếp tục công khai thông tin về vi phạm và việc khắc phục vi phạm pháp luật đất đai.

⁵ Công văn số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương.

⁶ Quyết định số 3115/QĐ-BTNMT ngày 27 tháng 9 năm 2024

⁷ (1) Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 26/4/2024 quy định về hoạt động lấn biển; (2) Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; (3) Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; (4) Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; (5) Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; (6) Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (7) Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 quy định về Quỹ phát triển đất; (8) Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 quy định chi tiết về đất trồng lúa; (9) Nghị định số

Quyết định của Thủ tướng Chính phủ⁸; 06 Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành theo thẩm quyền⁹.

Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã rà soát, ban hành Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01/8/2024 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.

Như vậy, trong một thời gian ngắn, với áp lực về thời gian rút ngắn 5 tháng so với kế hoạch ban đầu nhưng với sự chủ động, tích cực, quyết tâm cao, Chính phủ, các bộ, ngành trong thời gian qua 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 tạo sự thống nhất, đồng bộ và căn cứ pháp lý cho việc triển khai thi hành Luật Đất đai được thuận lợi, phát huy hiệu quả của các chính sách mới, tiến bộ mà Luật Đất đai đã đề ra.

2. Đối với nhiệm vụ xây dựng các văn bản thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương

Với 59 nội dung được Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành giao quy định chi tiết (Hội đồng nhân dân cấp tỉnh 04 nội dung, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 55 nội dung). Thời gian qua, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các tỉnh đều đã tập trung nguồn lực và bắt tay ngay vào việc xây dựng các văn bản. Đến nay, đã có 50/63 tỉnh, thành phố đã ban hành một số văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai¹⁰; tuy nhiên, chưa có địa phương nào ban hành đầy đủ các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền. Một số địa phương¹¹ chưa ban hành văn bản nào để triển khai thực hiện.

Việc các địa phương chưa ban hành đầy đủ các văn bản thuộc thẩm quyền đã hạn chế hiệu quả của việc triển khai thi hành luật, thậm chí làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân, doanh nghiệp, thủ tục hành chính, hiệu lực hiệu quả trong thực hiện các chính sách mới của Luật Đất đai 2024.

III. VỀ CÔNG TÁC TUYÊN TRUYỀN, PHỔ BIẾN, HƯỚNG DẪN, KIỂM TRA THỰC HIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; (10) Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

⁸ Quyết định số 12/2024/QĐ-TTg ngày 31/7/2024 về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi.

⁹ (1) Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; (2) Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đai; (3) Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của hệ thống thông tin Quốc gia về đất đai; (4) Thông tư số 11/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; (5) Thông tư số 12/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất; (6) Thông tư số 56/2024/TT-BTC ngày 31/7/2024 quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

¹⁰ Số liệu cập nhật đến 09h, ngày 08/10/2024.

¹¹ 13 địa phương gồm: Cao Bằng, Ninh Bình, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Gia Lai, Đắk Nông, Tiền Giang, Bạc Liêu, Cà Mau, Phú Yên, Bình Phước, An Giang và thành phố Cần Thơ.

Công tác tuyên truyền, phổ biến những nội dung mới của Luật Đất đai cũng đã được các cơ quan tập trung tuyên truyền, phổ biến thông qua các phương tiện thông tin đại chúng trong suốt thời gian qua. Các cơ quan truyền thông đã giành nhiều thời lượng để phổ biến các nội dung cơ bản của Luật Đất đai (Truyền hình Việt Nam, Truyền hình Quốc hội, Thông tấn xã Việt Nam, Đài tiếng nói Việt Nam...).

Ban Tuyên giáo Trung ương tổ chức Hội nghị phổ biến Luật Đất đai cho báo cáo viên các cấp; tổ chức cuộc thi trực tuyến tìm hiểu Luật Đất đai (cuộc thi diễn ra từ ngày 19/8/2024 đến hết ngày 08/9/2024). Tổng kết 3 tuần thi đã có tổng số 825.962 người tham gia với 1.017.050 lượt thi tại 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Một số ngành, địa phương có số lượng người tham gia cuộc thi đông và có nhiều người đạt giải cao như: TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hà Tĩnh, Thanh Hóa, Bình Dương...

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức Hội nghị trực tuyến triển khai thi hành Luật Đất đai với các Bộ, ngành và 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (nhiều địa phương trực tuyến đến cấp xã) ngay sau khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai; phổ biến các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ngay sau khi Chính phủ ban hành; chủ trì, phối hợp với Ban Tuyên giáo Trung ương, Bộ Tư pháp, Bộ Ngoại giao, Kiểm toán Nhà nước, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam... phổ biến Luật Đất đai đến cán bộ, công chức, viên chức, người lao động, kiều bào trong và ngoài nước, các đối tượng là các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan. Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với nhiều địa phương cử Lãnh đạo Bộ, cán bộ, chuyên gia tổ chức các lớp tập huấn, đào tạo báo cáo viên, phổ biến trực tiếp cho các cán bộ thuộc hệ thống các cơ quan quản lý đất đai của 33 tỉnh, thành phố (TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và các tỉnh: Hà Nam, Hòa Bình, Long An, Thừa Thiên -Huế, Thanh Hóa, Quảng Nam, Bắc Giang, Lào Cai, Đồng Nai, Thái Nguyên, Thái Bình, Lạng Sơn, Hải Phòng, Nam Định, Hà Tĩnh, Ninh Bình, Nghệ An, Bến Tre, Hậu Giang, Bình Định, Bình Thuận, Đắk Nông, Hưng Yên, Phú Thọ, Điện Biên, Quảng Ngãi, Ninh Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang, Cà Mau, Bạc Liêu...). Đồng thời, Bộ Tài nguyên và Môi trường xác định việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai phải được thực hiện thường xuyên, liên tục và sẽ tập trung chỉ đạo thực hiện với nhiều hình thức phù hợp.

Các địa phương đã chủ động tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai cho các đối tượng, giai tầng, động viên người dân và doanh nghiệp tham gia các cuộc thi tìm hiểu pháp luật đất đai, mời báo cáo viên cấp trung ương phổ biến tại địa phương, kết hợp cả trực tiếp và trực tuyến thông qua hệ thống thông tin kết nối đến tận xã, phường, thị trấn, tổ dân phố...

Việc tuyên truyền, phổ biến được thực hiện thông qua nhiều hình thức đa dạng, phong phú như hội nghị trực tiếp, trực tuyến, hội thảo, cuộc thi tìm hiểu pháp luật, phóng sự, tin bài... qua đó, từng bước nâng cao hiểu biết, nhận thức về Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành tạo sự thống nhất trong tổ chức

thực hiện trong các cơ quan quản lý nhà nước, cũng như người dân, doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý đất đai mà Luật Đất đai 2024 đã đề ra.

IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ NỔI LÊN TRONG TRIỂN KHAI THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Sau thời gian 02 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, lần biên,... 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. 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

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 (59 nội dung), 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 và các điều kiện cần thiết để triển khai thi hành Luật Đất đai như định mức kinh tế - kỹ thuật, tổ chức bộ máy, biên chế, trang thiết bị, cơ sở dữ liệu. 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 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 2024 để áp dụng từ ngày 01/01/2026, tránh cú sốc tăng giá đột biến ảnh hưởng 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 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 cũ¹² (số địa phương này không nhiều).

Tại Thành phố Hồ Chí Minh: thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố đã dự thảo điều chỉnh Bảng giá đất có sự thay đổi lớn, tăng cao đột biến, chênh lệch rất lớn so với giá đất Bảng giá đất hiện hành dẫn đến sự phản ứng của các đối tượng chịu tác động như người dân, doanh nghiệp sử dụng đất, nhất là khi thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp áp dụng Bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai (khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất hằng năm,...). Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 6121/VPCP-NN và Công văn số 6159/VPCP-NN, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh tại cuộc họp ngày 10 tháng 9 năm 2024 để thống nhất phương án giải quyết. Sau cuộc họp, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có phương án điều chỉnh Bảng giá với lộ trình phù hợp với thực tế ở địa phương gắn với khu vực, vị trí và các đối tượng bị ảnh hưởng, qua đó giải quyết được vấn đề thực hiện nghĩa vụ tài chính, thuế của người, từng bước tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố.

Việc điều chỉnh Bảng giá đất là nhiệm vụ thường xuyên được quy định xuyên suốt từ Luật Đất đai 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 2024 không có vướng mắc, không ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, qua theo dõi có 29 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thường xuyên có điều chỉnh Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2013 (có 11 tỉnh chưa thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất từ năm 2020 đến nay, có 23 tỉnh, thành phố chỉ thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất 01 lần¹³).

Cũng theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 thì việc điều chỉnh bảng giá đất thực hiện theo quy định của Luật này, trên thực tế hành lang pháp lý để xây dựng, điều chỉnh, bổ sung đã được Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất đã đầy đủ, chi tiết, đảm bảo để các địa phương thực hiện điều chỉnh bảng giá đất mà không có vướng mắc. Thậm chí, đối với các trường hợp áp dụng Bảng giá đất cho các trường hợp được quy định trong Luật nhưng khu vực, vị trí khu đất, thửa đất chưa có giá trong Bảng giá đất thì tại khoản 3 Điều 16 Nghị định

¹² Tại Thành phố Hồ Chí Minh có 1 quận và 4 huyện có mức tăng giá đất tại một số vị trí đất trên 30 lần, cá biệt tại huyện Hóc Môn có mức tăng giá đến 51 lần

¹³ Các tỉnh không thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất gồm: Hà Giang, Hưng Yên, Bắc Ninh, Nghệ An, Quảng Trị, Quảng Nam, Bình Thuận, Kon Tum, Bình Dương, Bình Phước, Thành phố Hồ Chí Minh. Các tỉnh chỉ thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất 01 lần như: Hà Nội, Hải Phòng, Cần Thơ, Thanh Hóa, Ninh Bình...

71/2024/NĐ-CP quy định “*Trường hợp thuộc đối tượng áp dụng bảng giá đất mà tại thời điểm định giá đất thửa đất, khu đất cần định giá chưa được quy định trong bảng giá đất thì căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai*”. Quy định này tạo điều kiện thuận lợi để cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm chi phí tuân thủ, linh hoạt cho địa phương khi áp dụng Bảng giá đất trong thực tế và giải quyết được vướng mắc đối với khu vực, vị trí chưa có Bảng giá đất.

Một trong những khó khăn mà các địa phương đưa ra là việc xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất. Nội dung này đã được quy định tại Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên và hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 13257/BTC-HCSN ngày 22/11/2021 về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP của Chính phủ; Công văn số 9652/VPCP-KTTH ngày 18/11/2020 của Văn phòng Chính phủ về việc triển khai thực hiện Nghị định số 32/2019/NĐ-CP, theo đó thẩm quyền ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương để các địa phương chủ động thực hiện các nhiệm vụ được giao, không chờ hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, việc một số địa phương có khó khăn, vướng mắc khi thực hiện khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 là xuất phát từ khâu tổ chức thực hiện chưa tốt, chưa chủ động, thiếu linh hoạt của một số địa phương, không phải do vướng mắc từ chính sách hoặc quy định của Luật và văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Về công tác đấu giá quyền sử dụng đất

Sau ngày 01/8/2024, tại một số địa phương triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất có tình trạng chênh lệch rất lớn giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá tạo dư luận không tốt, ảnh hưởng đến sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản. Có một số nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên:

- 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 ra dư luận không tốt tại một số địa phương¹⁴.

- 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.

V. MỘT SỐ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM TRONG THỜI GIAN TỚI

Thời gian tới, để nâng cao hiệu quả thi hành Luật Đất đai cần tập trung một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Tăng cường chỉ đạo, tập trung nguồn lực, khắc phục khó khăn, nêu cao trách nhiệm của người đứng đầu để tập trung xây dựng, hoàn thiện các văn bản thuộc thẩm quyền đồng thời đẩy mạnh công tác tập huấn, tuyên truyền, phổ biến rộng rãi, thường xuyên, liên tục đến tất cả các cấp, các ngành, người dân, doanh nghiệp để đảm bảo cơ sở pháp lý và tạo sự đồng thuận, thống nhất trong nhận thức và tổ chức thực hiện.

2. Quan tâm chuẩn bị các điều kiện để tổ chức thi hành Luật Đất đai có hiệu quả tại địa phương, bao gồm tổ chức bộ máy, nguồn nhân lực, kinh phí, xây dựng cơ sở dữ liệu, ban hành các định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá sản phẩm...

3. Khẩn trương rà soát bảng giá đất đã ban hành theo Luật Đất đai 2013 để điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương và chuẩn bị các điều kiện cần thiết phục vụ cho việc xây dựng bảng giá theo Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành từ 01/01/2026. Trong quá trình điều chỉnh phải phân tích, đánh giá tác động, có lộ trình phù hợp, xác định khu vực, vị trí hợp lý đối với từng loại đất, tổ chức lấy ý kiến các đơn vị, tổ chức cá nhân có liên quan để đảm bảo sự đồng thuận của cơ quan thẩm định và các đối tượng chịu tác động, hạn chế phản ứng bất bình, thiếu đồng thuận trong xã hội.

¹⁴ Kết quả kiểm tra việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Thanh Oai và huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cho thấy: tại huyện Thanh Oai vẫn còn 56/68 thửa đất trúng đấu giá chưa được người trúng đấu giá nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế (chiếm khoảng 80% số thửa đất trúng đấu giá); tại huyện Hoài Đức có 8/19 thửa đất trúng đấu giá chưa được người trúng đấu giá nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế (chiếm khoảng 42,1% số thửa đất trúng đấu giá).

4. Các địa phương khi tổ chức đấu giá đất phải công khai quy hoạch, điều chỉnh bảng giá đất, công khai đối tượng bỏ cọc nhằm hạn chế các đối tượng lợi dụng đấu giá đất để trục lợi, thổi giá, gây nhiễu loạn thị trường bất động sản.

5. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với các cơ quan quản lý nhà nước và đối tượng sử dụng đất. Trước mắt đẩy mạnh kiểm tra việc tổ chức thi hành Luật Đất đai 2024 tại các địa phương.

VI. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Việc triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành với sự phân cấp mạnh mẽ, triệt để và nhiều điểm mới nên thời gian đầu không tránh khỏi một số khó khăn, vướng mắc, lúng túng tại các địa phương. Do đó, cần kiên trì, nhất quán, thống nhất trong quan điểm chỉ đạo và tập trung vào khâu tổ chức thực hiện để Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành thực sự đi vào cuộc sống... Bộ Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tiếp tục chỉ đạo một số nội dung sau:

1. Tăng cường hơn nữa sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng, chính quyền địa phương, siết chặt kỷ cương, nêu cao trách nhiệm của người đứng đầu trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, định mức kinh tế - kỹ thuật về đất đai thuộc thẩm quyền nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý để tổ chức thực hiện.

2. Chuẩn bị tốt các điều kiện về nguồn lực, cơ sở hạ tầng thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai để xây dựng bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024, có đánh giá tác động, sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan có liên quan trong quá trình xây dựng bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01/01/2026.

3. Bộ Tài chính nghiên cứu, rà soát, xem xét về đối tượng, thuế suất trong việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; nghiên cứu, tham mưu ban hành quy định thực hiện đánh thuế đối với bất động sản thứ hai nhằm hạn chế tình trạng đầu cơ, lướt sóng và khuyến khích sử dụng đất hiệu quả; rút ngắn thời gian nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất để khắc phục tồn tại, hạn chế liên quan đến việc bỏ cọc, không nộp tiền trúng đấu giá.

4. Bộ Tư pháp rà soát quy định của pháp luật về đấu giá tài sản theo hướng tăng mức tiền đặt trước phải nộp (có thể lên mức 50% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất) để hạn chế việc bỏ giá cao, sau đó bỏ cọc gây dư luận không tốt trong nhân dân.

5. Bộ Xây dựng chỉ đạo rà soát các quy hoạch khu đô thị, khu dân cư, công khai quy hoạch, đánh giá đúng, đầy đủ nhu cầu nhà ở, đất ở đặc biệt là nhu cầu nhà ở, đất ở cho đối tượng là người có thu nhập thấp; rút ngắn các thủ tục để

triển khai dự án nhà ở, tăng cường quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản trong đó có thị trường quyền sử dụng đất.

Trên đây là báo cáo tình hình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 và những vấn đề nổi lên đã được Thủ tướng Chính phủ quan tâm, chỉ đạo; Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đỗ Đức Duy (để báo cáo);
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TC, TP, XD, NV;
- HĐND, UBND, Đoàn Đại biểu Quốc hội các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Lưu: VT, VP (TH), ĐĐ, QHPTNĐ (VP).

BT *HT*

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TƯỚNG**



Lê Minh Ngân