



XỬ LÝ VƯỚNG MẮC KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT (K) THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 12/2024/NĐ-CP VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở TẠI TỈNH HƯNG YÊN

NGUYỄN BÁ LONG¹
HÀ THỊ LAN ANH²

¹ Viện trưởng, Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, Trường Đại học Lâm nghiệp

² Công ty CP Phát triển giáo dục và Quản lý Tài nguyên - Môi trường Bảo Long

Tóm tắt

Để giải quyết những khó khăn vướng mắc của các địa phương về định giá đất, Bộ TN&MT đã tham mưu cho Chính phủ ban hành Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 5/2/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Nghị định đã tháo gỡ nhiều vướng mắc cho các địa phương. Tuy nhiên, do cách hiểu và nhận thức của các cơ quan chuyên môn các cấp (tài nguyên và môi trường, tài chính, thuế), UBND cấp huyện có khác nhau, trong đó có nội dung liên quan tới áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, điều kiện áp dụng, phương pháp xác định, trình tự, thẩm quyền điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất. Trên cơ sở Nghị định số 12/2024/NĐ-CP, các văn bản pháp lý của tỉnh, các nội dung vướng mắc tại tỉnh Hưng Yên, bài viết phân tích nguyên nhân, hướng dẫn áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với điều kiện địa phương và bình luận những nội dung cần được làm rõ trong các văn bản pháp luật cũng như gợi ý hướng sửa đổi, bổ sung trong văn bản hướng dẫn (Thông tư).

Từ khóa: Giá đất, định giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP.

JEL Classifications: Q15, R28, R33.

1. Khái niệm giá cụ thể, điều kiện, đối tượng áp dụng và cơ quan quyết định giá đất theo Luật Đất đai năm 2013

1.1. Quá trình hình thành giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể là khái niệm mới xuất hiện từ khi có Luật Đất đai năm 2013. Đây là một trong những nội dung đổi mới nhằm xử lý những vướng mắc khi xây dựng và áp dụng giá đất ở nước ta giai đoạn 1993-2003. Trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, bảng giá đất được ban hành hàng năm làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bồi thường khi nhà nước thu hồi đất... Tuy nhiên, cơ chế hai giá (bảng giá đất và giá trị trường) cùng tồn tại dẫn đến nhiều bất cập. Giá bảng giá đất chỉ bằng 20-30% so với giá thị trường nên khó áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Vì vậy, Luật Đất đai năm 2013 quy định hệ thống các loại đất như sau: thứ nhất, khung giá do Chính phủ ban hành làm căn cứ xây dựng bảng giá đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, thời gian áp dụng 5 năm và là căn cứ để UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất; thứ hai: bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành 5 năm một lần để tính thuế, phí khi chuyển quyền sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất (trường hợp sử dụng ổn định, lâu dài) đối

với diện tích đất ở trong hạn mức của hộ gia đình, cá nhân và thứ ba (điểm đổi mới của Luật): giá đất cụ thể (Điều 18 Luật Đất đai năm 2013).

1.2. Khái niệm giá đất cụ thể và điều kiện áp dụng và phương pháp xác định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể được xác định dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai. Phương pháp định giá đất được áp dụng để xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp định giá đất do pháp luật quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, trong đó có phương pháp hệ số điều chỉnh. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cùng cấp quyết định (khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai). Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể là do UBND cấp tỉnh (khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP).

Luật Đất đai năm 2013 quy định rõ, giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ là căn cứ áp dụng cho các trường hợp bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 74), tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư (khoản 3 Điều 86) và các trường hợp khác quy định tại khoản

4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189. Tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

1.3. Thẩm quyền quyết định giá cụ thể và cơ quan tham mưu

Căn cứ khoản 3 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể thì việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện. Hội đồng thẩm định giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định thành lập với các thành phần: Chủ tịch UBND cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở TN&MT và UBND cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do UBND cấp tỉnh quyết định.

Theo điểm g-h khoản 5 Điều 2 Thông tư số 05/2021/TT-BTNMT ngày 29/5/2021 của Bộ TN&MT về hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở TN&MT thuộc UBND cấp tỉnh, Phòng TN&MT thuộc UBND cấp huyện thì Sở TN&MT chủ trì việc tổ chức xác định giá đất cụ thể làm căn cứ để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật trình UBND cấp tỉnh quyết định.

Theo khoản 6 Điều 2 Thông tư số 04/2022/TT-BTC ngày 28/1/2022 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan tài chính địa phương thuộc UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện thì Sở Tài chính là cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, thực hiện và chịu trách nhiệm về các nhiệm vụ theo quy định của Luật đất đai hiện hành; Chủ trì xây dựng và trình UBND cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất để tính thu tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm; chủ trì báo cáo UBND cấp tỉnh quyết định tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đấu mỗi giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi; Chủ trì xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp xác định giá khởi điểm theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai...

Từ quy định trên cho thấy, Sở TN&MT có nhiệm

vụ tham mưu, chủ trì xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp không thông qua đấu giá đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, còn Sở Tài chính thì chủ trì xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất ban hành hằng năm.

2. Những thay đổi về phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP

2.1. Điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Tại điểm 4 khoản 3 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 5/2/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai quy định điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất đối với các thửa đất, khu đất đã được quy định trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành và thuộc một trong các trường hợp:

- Trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 và khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai;
- Tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tính 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;
- Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao, dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp sau:
 - + Các trường hợp quy định tại điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai;
 - + Tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
 - Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liên kế nhau, có cùng mục đích sử dụng mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

2.2. Trình tự, nội dung xác định giá đất và ủy quyền quyết định giá đất

Để làm rõ thẩm quyền, trách nhiệm và cơ chế giám sát của các cơ quan nhà nước (Hội đồng nhân dân (HĐND), UBND, cơ quan tham mưu) về giá đất, cũng như giúp các địa phương cấp huyện có quyền



chủ động và giảm bớt áp lực công việc chuyên môn lên cơ quan tỉnh mà nhất là nội dung thẩm định giá cụ thể của Sở TN&MT, cơ quan Trung ương đã ban hành các văn bản hướng dẫn làm căn cứ pháp lý phân cấp, ủy quyền cho UBND cấp huyện. Cụ thể:

- Văn bản số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 8/2/2023 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất, trong đó có nội dung: “UBND cấp tỉnh xây dựng, trình HĐND cùng cấp quyết định các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất”.

- Căn cứ quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Kết luận số 14-KL/TW ngày 22/9/2021 của Bộ Chính trị và dựa vào tình hình thực tế của địa phương, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 6/5/2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Nghị quyết nêu rõ: “Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất, thành viên Hội đồng bao gồm: Chủ tịch UBND cấp huyện làm chủ tịch hội đồng và lãnh đạo cơ quan tài chính cấp huyện làm thường trực Hội đồng; lãnh đạo cơ quan TN&MT, các cơ quan chuyên môn cấp huyện có liên quan và lãnh đạo UBND cấp xã nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do UBND cấp huyện quyết định. Phòng TN&MT cấp huyện giúp UBND cấp huyện trong việc tổ chức xác định giá đất”.

Nghị quyết cũng quy định trách nhiệm của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải bảo đảm điều kiện về tài chính, nguồn nhân lực và điều kiện cần thiết khác để UBND cấp huyện thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể được ủy quyền theo quy định tại Điều 1 của Nghị quyết này; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đã ủy quyền và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn mà mình ủy quyền; tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực, chống tiêu cực, tham nhũng, lãng phí và lợi dụng chính sách để trục lợi cá nhân.

Khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP quy định cơ quan tài chính chủ trì, xây dựng và trình UBND cấp tỉnh quyết định, công bố hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm sau khi xin ý kiến của HĐND cùng

cấp. Trường hợp cần thiết, UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương. UBND cấp tỉnh được ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương (khoản 10 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP).

Căn cứ Nghị quyết số 73/2023/NQ-CP, để có căn cứ pháp lý áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất cho năm 2024, HĐND tỉnh Hưng Yên đã ban hành Nghị quyết số 438/2023/NQ-HĐND ngày 7/12/2023 về thông qua việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để xác định giá đất tính tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2024 (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 438/2023/NQ-HĐND). Sau đó UBND tỉnh Hưng Yên đã ban hành Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2024 (sau đây gọi tắt là Quyết định số 2825/2023/QĐ-UBND).

3. Nội dung triển khai và vướng mắc khi áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương

3.1. Điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

a. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai

Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP quy định áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai; Khoản 10 Điều 1 của Nghị định này quy định “*giá đất cụ thể*” được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê. Từ quy định này dẫn đến Sở TN&MT, Sở Tài Chính tỉnh Hưng Yên có cách hiểu khác nhau và có Công văn kiến nghị Bộ TN&MT làm rõ đối tượng áp dụng khoản 4 Điều 114 là phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K) hay xác định giá cụ thể bằng các phương pháp định giá đất còn lại (phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư). Để giải thích vấn đề này, có hai nội dung cần làm rõ, đó là hiểu đúng khái niệm và điều kiện áp dụng các phương pháp pháp định giá, cụ thể là:

Thứ nhất: hiểu đúng về khái niệm giá đất cụ thể

Mặc dù Luật Đất đai năm 2013 chưa làm rõ nội hàm khái niệm giá đất cụ thể nhưng theo Điều 18 Nghị định số 44/2024/NĐ-CP đã quy định rõ việc xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Như vậy, giá đất xác định theo 3

phương pháp (phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư) và giá đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh (K) đều được gọi là “giá đất cụ thể”.

Thứ hai: điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể này có gì khác nhau? Khi nào áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K) và khi nào áp dụng các phương pháp định giá đất còn lại để xác định giá đất cụ thể?

Căn cứ quy định tại điểm 4 khoản 3 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 438/2023/NQ-HĐND; việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh của tỉnh Hưng Yên được căn cứ theo khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 438/2023/NQ-HĐND, hệ số điều chỉnh giá đất (K) áp dụng đối với khu đất hoặc thửa đất (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết này) có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất nhân diện tích tính thu tiền sử dụng đất dưới 20 tỷ đồng trong các trường hợp a,b,c,d khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 438/2023/NQ-HĐND.

Cho nên, nếu khu đất hoặc thửa đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất nhân diện tích tính thu tiền sử dụng đất lớn hơn 20 tỷ đồng thì giá đất cụ thể trong trường hợp này không được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K) mà phải áp dụng một trong ba phương pháp định giá đất còn lại (phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư).

Ngoài ra, căn cứ vào khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 438/2023/NQ-HĐND thì đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo Nghị quyết này của tỉnh Hưng Yên cũng đúng với quy định áp dụng giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

3.2. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất

Tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP có quy định trong trường hợp cần thiết phải điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương. Tuy nhiên, trường hợp cần thiết là gì cũng chưa được giải thích rõ nên địa phương thắc mắc và muốn Bộ TN&MT làm rõ để có căn cứ áp dụng. Qua thực tế cho thấy có nhiều yếu tố ảnh hưởng tới giá đất hoặc thị trường quyền sử dụng đất biến động dẫn tới giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất (K) không phù hợp (thấp hơn thực tế thị trường). Từ đó nhiều địa phương băn khoăn rằng, nếu áp dụng hệ số (K) mà giá đất xác định thấp hơn thị trường thì nguy cơ gây thất thoát ngân sách Nhà nước? Tuy nhiên, nếu xác định lại hệ số (K) (tức điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất) thì dùng phương pháp gì và có được sử dụng kinh phí Nhà nước để thuê tư vấn hay

không? Và trường hợp nào trong điểm a,b,c,d khoản 4 Điều 5 (sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP) mới cần thiết để điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để thuê tư vấn?

Ở đây có thể hiểu, trường hợp cần thiết là tình huống địa phương phát hiện hệ số điều chỉnh giá đất (K) không sát với tình hình thực tế tại địa phương khi có căn cứ cho rằng giá đất tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là thấp hoặc cao hơn so với giá đất phổ biến trên thị trường và chưa phù hợp điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương. Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định. Ngoài ra, quy định phương pháp hệ số điều chỉnh áp dụng cho trường hợp nào thì khi cần thiết cũng phải điều chỉnh hệ số điều chỉnh cho các trường hợp đó (tức là cả trường hợp a,b,c,d khoản 4 Điều 5 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP).

Theo khoản 2 Điều 1 Quyết định 2825/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên thì giao cho cơ quan thuế cùng cấp (chi cục thuế cấp huyện). Để có căn cứ điều chỉnh hệ số (K), cơ quan được giao nhiệm vụ khảo sát để xuất tăng hệ số điều chỉnh giá đất cho sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường (như cơ quan Thuế) phải theo dõi giá đất chuyển nhượng để tính thuế, phí; có công cụ phù hợp để loại trừ thông tin khai báo giá chuyển nhượng không đúng thực tế trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phối hợp với các cơ quan chuyên môn để xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất thị trường tin cậy thông qua điều tra, cập nhật chính xác thường xuyên, liên tục để tính toán tốc độ/tỷ lệ biến động của giá đất thị trường và báo với cơ quan có thẩm quyền (Hội đồng thẩm định, cơ quan quyết định giá đất) xem xét điều chỉnh. Trên cơ sở tỷ lệ biến động được xác định (thấp, trung, cao) và trường hợp cần áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tính giá khởi điểm để đấu giá, Hội đồng thẩm định và cơ quan quyết định giá đất sẽ cân nhắc. Nếu biến động giá đất từ mức trung bình tới cao (có tiêu chí phân cấp cụ thể) và số tiền chênh lệch tính theo hệ số (K) (cũ) và hệ số (K) (sau khi điều chỉnh) lớn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính thì cần phải điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất. Ngoài ra yếu tố chi phí thuê tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất K (mới) cũng cần được tính toán hiệu quả và cân nhắc khi lựa chọn phương án điều chỉnh hay chưa cần thiết điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

3.3. Phân cấp ủy quyền quyết định giá đất cụ thể (K) và trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K)



a. Trình tự điều chỉnh hệ số điều giá đất

Hiện nay, tỉnh Hưng Yên đang băn khoăn không rõ cơ quan nào là cơ quan chủ trì xác định và trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất trong trường hợp cần thiết theo khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP. Hiện nay cách hiểu của Sở TN&MT và Sở Tài chính liên quan tới đối tượng và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá không thống nhất từ đó không rõ thẩm quyền tham mưu của hai sở.

- Về điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất và cơ quan chủ trì tham mưu:

Đối với tỉnh Hưng Yên, khi xác định giá đất để tính tiền sử dụng đối với thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê dưới 20 tỷ thì áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K) và do Sở Tài chính chủ trì tham mưu trình UBND cấp tỉnh; còn giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê trên 20 tỷ đồng thì áp dụng một trong 3 phương pháp còn lại (phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư) và do Sở TN&MT tham mưu và trình UBND cấp tỉnh quyết định giá đất.

Ngoài ra còn liên quan tới trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá đối với khu đất đã đầu tư hạ tầng đồng bộ, có quy hoạch chi tiết 1/500 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng nếu áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất (K) theo Quyết định 2825/2023/QĐ-UBND thì giá khởi điểm sẽ thấp do hệ số (K) thấp. Từ đó dẫn tới nguy cơ thất thoát ngân sách khi đấu giá. Nếu điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất thì sở nào chủ trì trình UBND cấp tỉnh?

Về điểm này có 2 trường hợp khác nhau:

Trước tiên, phải phân biệt rõ việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất với trường hợp tính tiền sử dụng đất và việc xác định giá khởi điểm để đấu giá đất là hai nội dung hoàn toàn độc lập khác nhau. Có hai trường hợp xảy ra:

- Trường hợp xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất:

+ Khi xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai và thửa đất, khu đất cần định giá có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất nhân diện tích tính thu tiền sử dụng đất nhỏ hơn 20 tỷ đồng (điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh) thì áp dụng quy định tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND. Theo quyết định này, trường hợp phải điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với trường hợp khu đất, thửa đất xác định giá thuộc đất đô thị, đấu mồi giao thông quan trọng, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi để xác định giá đất thuộc

mục a,b,c khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2825/QĐ-UBND (cụ thể tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ở vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân; tính tiền sử dụng đất khi tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) thì giao cho cơ quan thuế cùng cấp khảo sát, đề xuất tăng hệ số điều chỉnh giá đất cho sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường (đảm bảo phải cao hơn hệ số điều chỉnh đã ban hành), gửi Hội đồng thẩm định giá cấp huyện, UBND cấp huyện quyết định giá đất đối với trường hợp được UBND cấp tỉnh ủy quyền.

+ Nếu thửa đất, khu đất cần định giá có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất nhân diện tích tính thu tiền sử dụng đất lớn hơn 20 tỷ đồng thì phải áp dụng một trong 3 phương pháp định giá đất còn lại. Việc quyết định giá đất thực hiện như bình thường theo ủy quyền của UBND cấp tỉnh cho UBND huyện.

- Trường hợp xác định giá đất khởi điểm để đấu giá đất:

Nếu mục đích định giá đất để tính giá khởi điểm phục vụ đấu giá đất thì trình tự thực hiện theo khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2825/QĐ-UBND là: cơ quan thuế cấp huyện khảo sát, đề xuất tăng hệ số điều chỉnh giá đất cho sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường (đảm bảo phải cao hơn hệ số điều chỉnh đã ban hành), gửi Hội đồng thẩm định giá cấp huyện thông qua và gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND cấp tỉnh phê duyệt. Trường hợp này không tính toán giá trị thửa đất, khu đất cần định giá theo bảng giá đất để xem trị thửa đất, khu đất là cao hay thấp hơn 20 tỷ để lựa chọn phương pháp và cơ quan chủ trì vì mục đích định giá cho hai trường hợp khác nhau. Vì hiểu như vậy dẫn đến nhận xét khu đất đấu giá có giá hơn 20 tỷ theo giá trong bảng giá, từ đó nhận định không thuộc điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và cho rằng Sở TN&MT chủ trì chứ không phải Sở Tài chính, ngoài ra, điều này tiếp tục mâu thuẫn với Nghị định số 12/2024/NĐCP bởi, khi tính giá khởi điểm đấu giá thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất dẫn đến vướng mắc, mâu thuẫn khi áp dụng.

b. Điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất có cần thông qua HĐND tỉnh không?

Trường hợp điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất (khi xác định giá đất khởi điểm để đấu giá đất) và phải trình lên UBND cấp tỉnh quyết định thì có phải HĐND cấp tỉnh hay không? Đây cũng là vướng mắc mà UBND các huyện và Sở Tài chính, Sở TN&MT



▲ Vị trí khu đất cần xác định giá khởi điểm (theo phương pháp hệ số điều chỉnh) để phục vụ đấu giá đất tại huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên

quan tâm. Theo khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP thì Sở Tài chính là cơ quan chủ trì xây dựng và trình UBND cấp tỉnh quyết định, công bố hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm sau khi xin ý kiến của HĐND cùng cấp. Tuy nhiên, trường hợp cần thiết phải điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất thì Nghị định số 12/2024/NĐ-CP không quy định cụ thể. Đối với tình huống này thì có thể giải quyết như sau:

Thứ nhất: khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP thể hiện rõ việc giao quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương. Như vậy, việc điều chỉnh hệ số (K) sẽ thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.

Thứ hai: theo nguyên tắc áp dụng pháp luật, Nghị định số 12/2024/NĐ-CP không quy định phải thông qua HĐND cùng cấp thì UBND cấp tỉnh có quyền quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

Thứ ba: việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất có phạm vi điều chỉnh cục bộ chứ không phải toàn diện địa bàn tỉnh. Ngoài ra, việc xác định giá đất phục vụ các dự án cũng có tính thời điểm, mang tính địa phương. Vì vậy, nếu thông qua HĐND thì sẽ mất thời gian chờ đợi kỳ họp hội đồng nên ảnh hưởng tới tiến độ triển khai dự án.

Thứ tư: khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 438/2023/NQ-HĐND đã đưa ra nguyên tắc các cơ quan chuyên môn, địa phương liên quan khảo sát, đề xuất điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất cho sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường (đảm bảo phải cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết của HĐND). Biện pháp này vừa thể hiện phân cấp, phân quyền nhưng gắn với việc đặt ra giới hạn

(điều kiện hệ số điều chỉnh phải cao hơn trước) giúp tăng cường nguồn thu từ đất cho nhà nước, cơ quan nhà nước (HĐND), phát huy vai trò kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật.

c. Dự án quy hoạch chi tiết 1/500 kết hợp bố trí tái định cư và đấu giá đất

Trường hợp các khu đất kết hợp vừa bố trí tái định cư như khu tái định cư và chợ La Tiến để mở rộng khu di tích lịch sử Cây đa và Đền La Tiến xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù kết hợp đấu giá đất; hoặc khu đấu giá đất đã đấu lần 1 nhưng nay giá khởi điểm đã hết hiệu lực thì đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất như sau:

Thứ nhất: đối với đất tái định cư thì mục đích định giá là để tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai. Đây là trường hợp giao đất cho hộ gia đình, cá nhân không thông qua hình thức đấu giá nên việc xác định đối tượng áp dụng phương pháp định giá thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP, điểm d khoản 4 Điều 5 dựa vào giá trị thửa đất theo bảng giá đất (không được tính giá trị cho cả khu đất vì định giá theo thửa, tính tiền theo từng thửa). Nếu giá trị thửa đất tái định cư có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất nhân diện tích tính thu tiền sử dụng đất nhỏ hơn 20 tỷ đồng thì thuộc đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Thứ hai: nếu mục đích xác định giá đất để phục vụ đấu giá đất thì thực hiện như sau:

- Nếu giá đất tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh (K) tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND phù hợp với tình hình thực tế thì sử dụng để tính giá khởi điểm;

