

Số: 8437/BTC-TCT

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

V/v trả lời chất vấn của đại
biểu Quốc hội gửi đến trước Kỳ
họp thứ 3 Quốc hội khóa XV.

Kính gửi: Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Lâm Đồng.

Bộ Tài chính nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Lâm Đồng do Ban Dân nguyện chuyển tới tại Công văn số 487/BDN ngày 14/6/2022, nội dung kiến nghị như sau:

Nội dung kiến nghị

Cử tri có ý kiến về Đề án chống thất thu thuế của các địa phương về việc khi thu thuế đối với giao dịch bất động sản (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì thu trên cơ sở giá thị trường, còn khi thu hồi đất thì được bồi thường theo giá nhà nước. Tình trạng trên đã phát sinh nhiều quan hệ tranh chấp kéo dài, khiếu kiện đông người gây ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự tại địa phương. Đề nghị Bộ Tài chính có giải pháp gì tham mưu cho Chính phủ trong thời gian tới để khắc phục tình trạng nêu trên

Bộ Tài chính xin trả lời như sau:

Theo quy định tại Luật Đất đai 2013, tại Khoản 2 Điều 74: “Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo **giá đất cụ thể** của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”; tại điểm d Khoản 4 Điều 114 quy định giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ “**tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất**”.

Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất, được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017. Theo đó, tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định:

“ 2. **Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:**

...

b) Trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai 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 này để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

3. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất theo dự án hoặc theo khu vực để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.”

Đồng thời, tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định: “Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể”; tại Khoản 1 Điều 18 quy định: “Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương và bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể”.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc bồi thường khi thu hồi đất bằng tiền được tính theo **giá đất cụ thể** của loại đất thu hồi do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm thu hồi đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh hoặc các phương pháp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và theo nguyên tắc căn cứ vào giá đất trên thị trường.

Trong thời gian tới, trên cơ sở tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, Chính phủ đang giao Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng kết, đánh giá để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội sửa đổi Luật Đất đai, trong đó có nội dung liên quan đến xác định giá đất cho các mục tiêu tính thuế, bồi thường tái định cư,... Trên cơ sở quy định pháp luật về đất đai được sửa đổi, Bộ Tài chính sẽ rà soát các văn bản quy phạm pháp luật thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản để sửa đổi, bổ sung đảm bảo thống nhất, đồng bộ.

Trên đây là trả lời của Bộ Tài chính đối với kiến nghị của cử tri tỉnh Lâm Đồng, trân trọng gửi tới Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Lâm Đồng để trả lời cử tri.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Dân nguyện – UBTVQH;
- VPQH (Vụ Dân nguyện);
- VPCP (Vụ QHDP);
- Lãnh đạo Bộ;
- Văn phòng Bộ;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THTK (để đăng tải công TTĐT);
- Lưu: VT, TCT (VT, VP, DNCCN).

