

Số: /TB-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 6 năm 2024

## THÔNG BÁO

**Kết luận của đồng chí Đoàn Thanh Sơn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh  
tại cuộc họp chuyên đề xem xét dự thảo Quyết định của UBND tỉnh  
quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ  
xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

Ngày 17/6/2024, đồng chí Đoàn Thanh Sơn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh đã chủ trì cuộc họp chuyên đề xem xét Tờ trình số 291/TTr-STNMT ngày 30/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Tham dự cuộc họp có đại diện Lãnh đạo các Sở, ngành, cơ quan: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Tư pháp, Thanh tra tỉnh, Công an tỉnh, Cục Thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Văn phòng UBND tỉnh, UBND các huyện Hữu Lũng, Cao Lộc, thành phố Lạng Sơn.

Sau khi nghe đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo nội dung cuộc họp, ý kiến tham gia của các thành phần dự họp, đồng chí Đoàn Thanh Sơn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh kết luận như sau:

Ngày 05/02/2024 Chính phủ ban hành Nghị định số 12/2024/NĐ-CP 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 (có hiệu lực thi hành từ ngày 05/02/2024). Tại điểm d khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 5đ của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của UBND tỉnh quy định cụ thể một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tổng hợp, xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

Tuy nhiên: (1) Chính phủ đang xây dựng, trình Quốc hội thông qua Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi hiệu lực thực hiện) và xây dựng các dự thảo Nghị định liên quan để triển khai từ ngày 01/8/2024, do đó việc ban hành Quyết định nêu trên tại thời điểm hiện nay là chưa bảo đảm tính chặt chẽ, đồng bộ và ổn định đối với văn bản quy phạm pháp luật vì sau ngày 01/8/2024 sẽ phải xây dựng lại Quy định theo các Nghị định hướng dẫn mới; (2) Tại dự thảo Nghị định mới của Chính phủ về giá đất mặc dù vẫn thể hiện nội dung UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư, tuy

nhiên không thể hiện UBND tỉnh quy định đối với 04 chỉ tiêu bao gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng (mà áp dụng thông tin tại hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc trong hồ sơ mời thầu), đây là những tiêu chí quan trọng, trong khi đó việc xây dựng nội dung quy định đối với 04 chỉ tiêu trên tại dự thảo Quyết định chưa bảo đảm chặt chẽ, đầy đủ cơ sở pháp lý, khoa học, thực tiễn; (3) Có nội dung chưa thực sự chặt chẽ, phù hợp về thẩm quyền (nội dung quy định việc Hội đồng thẩm định giá đất xem xét về tỷ lệ lấp đầy theo công suất khai thác sản kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ; khách sạn, dịch vụ lưu trú, kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp, trồng giữ xe); (4) Trường hợp UBND tỉnh xem xét, phê duyệt ban hành quy định, do thời gian hiệu lực ngắn, dự kiến đến hết tháng 7/2024 nên việc áp dụng để tính giá đất cụ thể khó khả thi, đồng thời tại các Nghị định mới cũng không quy định việc chuyển tiếp, do đó có thể phát sinh vướng mắc trong thực hiện.

Qua nội dung thảo luận tại cuộc họp, ý kiến tại báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, để bảo đảm tính chặt chẽ, đồng bộ, thống nhất, ổn định của văn bản và có tính khả thi trong thực hiện; cuộc họp thống nhất tại thời điểm hiện nay chưa trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định cụ thể một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu Luật Đất đai năm 2024, cập nhật các dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2024, tiếp tục điều tra, khảo sát, nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo Quyết định trên (*trong đó lưu ý: tiếp tục nghiên cứu, rà soát, làm rõ nội dung cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn, tham vấn thông tin các doanh nghiệp, nhà đầu tư, đơn vị tư vấn khi xây dựng các tỷ lệ*) và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành bảo đảm Quyết định này có hiệu lực đồng thời với Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định về giá đất (thay thế Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Nghị định số 12/2024/NĐ-CP)/.

**Nơi nhận:**

- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các thành phần dự họp;
- CPVP UBND tỉnh, Phòng TH,  
Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(NTA).

**TL. CHỦ TỊCH**  
**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG**  
**PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**

**Hà Minh Anh**