

## BÁO CÁO THAM LUẬN

### Về công tác quản lý đất đai, tổ chức

### đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố

(Tài liệu Phục vụ Hội nghị Tổng kết công tác năm 2024 và triển khai nhiệm vụ năm 2025 của Ngành tài nguyên và môi trường)

Việc tổ chức thực hiện tốt 18 nội dung quản lý nhà nước về đất đai (quy định tại Điều 20 Luật đất đai 2024) góp phần phát huy mạnh mẽ nguồn lực từ đất đai trong việc phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ an ninh, quốc phòng của Thành phố Hà Nội. Đảm bảo trên địa bàn Thành phố Hà Nội đất đai được sử dụng đúng mục đích; bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất; thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là một phần trong các nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Việc tổ chức tốt công tác đấu giá quyền sử dụng đất góp phần tăng thu, nuôi dưỡng, duy trì nguồn thu tài chính từ đất đai đóng vai trò rất quan trọng trong đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước; góp phần công khai, minh bạch, công bằng, hiệu quả trong việc tiếp cận và sử dụng đất đai.

Được sự cho phép của Bộ Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Hà Nội; từ thực tiễn Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội xin được báo cáo tham luận về một số nội dung trong công tác quản lý đất đai, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố như sau:

### **1. Về một số nội dung trong công tác quản lý đất đai nói chung**

#### ***1.1. Về xây dựng cơ chế chính sách***

Ngay khi Luật Đất đai 2024 được Quốc hội thông qua, UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 2354/QĐ-UBND ngày 05/5/2024 ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai 2024 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Đến nay, UBND thành phố Hà Nội ban hành 04 Quyết định quy định chi tiết 29/59 nội dung thuộc thẩm quyền về xác định giá đất cụ thể; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định về tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ thu đối với công trình ngầm, đất có mặt nước và một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố. Cụ thể, đã hoàn thành 34/59 nội dung được Luật Đất đai 2024 và các Nghị định giao cho, gồm:

- Hoàn thành 15/20 nội dung của Luật Đất đai 2024 (trong đó đã ban hành quy định 12 nội dung; đề xuất không ban hành đối với 03 nội dung); tiếp tục tập trung xây dựng và ban hành quy định chi tiết đối với 05 nội dung còn lại trong năm 2024 và tháng 01/2025.

- Hoàn thành 19/39 nội dung của Nghị định (trong đó đã ban hành 17 nội dung; đề xuất không ban hành đối với 02 nội dung); tiếp tục tập trung xây dựng và ban hành quy định chi tiết đối với 20 nội dung còn lại trong năm 2024 và tháng 01/2025.

\* Về cơ bản, UBND thành phố Hà Nội đã thực hiện đồng bộ, kịp thời trong việc xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của HĐND, UBND cấp tỉnh được giao trong Luật Đất đai 2024 và các Nghị định của Chính phủ; đảm bảo đầy đủ các nội dung của Luật Đất đai 2024 được triển khai áp dụng thực hiện trên địa bàn Thành phố ngay thời điểm Luật có hiệu lực thi hành.

### ***1.2. Về công tác thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư***

\* Luật Đất đai 2024 có nhiều điểm mới có lợi cho người bị thu hồi đất:

(1). Về tái định cư: Bồi thường theo giá cụ thể, tái định cư theo bảng giá có lợi hơn so với quy định của Luật Đất đai 2013 (bồi thường theo giá đất cụ thể; tái định cư nộp theo giá đất cụ thể); việc phê duyệt phương án cũng như thực hiện bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi thu hồi đất.

(2). Về bồi thường: Đa dạng hình thức bồi thường; mở rộng một số trường hợp sử dụng đất được bồi thường như: sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai; bồi thường về đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành ...

(3). Về hỗ trợ: Bổ sung nhiều chính sách hỗ trợ (hỗ trợ đối với diện tích đất nông nghiệp không được bồi thường; hỗ trợ tự lo chỗ ở mới đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước...) cho người có đất bị thu hồi.

Như vậy, rất nhiều nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo Luật Đất đai 2024 có lợi hơn cho người có đất bị thu hồi.

\* Tuy nhiên, phát sinh một số vướng mắc khi áp dụng Luật Đất đai 2024:

Hiện nay, trên địa bàn Thành phố có khoảng hơn 1.000 dự án còn dở dang (đã thực hiện thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư một phần theo Luật Đất đai 2013), phần diện tích còn lại sẽ thực hiện theo Luật Đất đai 2024 dẫn đến phát sinh một số vướng mắc:

(1). Chính sách GPMB trong cùng một Dự án không đồng nhất (người được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Luật Đất đai 2024 cơ bản có lợi hơn).

(2). Nhiều dự án thông báo thu hồi đất đã quá 12 tháng theo quy định của Luật Đất đai 2024, không thuộc trường hợp chuyển tiếp; trường hợp thực hiện theo Luật Đất đai 2024 thì phát sinh rất nhiều vướng mắc.

(3). Nhiều dự án đã được UBND quận, huyện, thị xã thực hiện các bước: Điều tra kiểm đếm và tài sản trên đất; xác nhận nguồn gốc sử dụng đất;... lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức niêm yết công khai phương án theo quy định của Luật Đất đai 2013 nhưng chưa quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024. Nếu thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024 sẽ phát sinh rất nhiều khó khăn về thời gian, tiến độ, chi phí,...(đây là một nội dung nhiều vướng mắc).

\* Kiến nghị, đề xuất:

Đề tháo gỡ các vướng mắc trên, đảm bảo tiến độ GPMB các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố, đặc biệt là các dự án quan trọng của Trung ương và địa phương, Thành phố Hà Nội kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến với Chính phủ và các cơ quan Trung ương cho phép UBND Thành phố chủ động thực hiện một số nội dung sau:

(1). Đối với các dự án đã thực hiện đầy đủ các quy trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Luật Đất đai 2013, để đảm bảo tiến độ dự án, tránh phát sinh thời gian, công sức, tiền của ngân sách nhà nước, cho phép sử dụng tài liệu đã thực hiện (kết quả đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, ...) để triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

(2). Đối với các trường hợp áp dụng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành mà các chính sách cơ bản không thay đổi và được sự đồng tình của hộ dân thì thực hiện ngay các bước theo quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(3). Đối với các trường hợp sau khi rà soát, quyền lợi của người bị thu hồi đất phát sinh tăng có lợi cho người bị thu hồi đất (theo Luật Đất đai 2024) thực hiện điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phê duyệt theo quy định; trường hợp chính sách theo Luật Đất đai 2013 và chính sách đặc thù khác đã được UBND Thành phố chấp thuận có lợi hơn cho người có đất bị thu hồi thì cho phép áp dụng chính sách có lợi hơn đã được chấp thuận.

### ***1.3. Về rà soát, kiểm tra, thanh tra các dự án chậm triển khai***

UBND Thành phố xác định công tác xử lý đối với các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai là nhiệm vụ thường xuyên, liên tục; đã xây dựng Kế hoạch thực hiện, tập trung rà soát số lượng và tổ chức xử lý

có trọng tâm, trọng điểm đối với 712 dự án. Kết quả chỉ đạo xử lý lũy kế đến ngày 30/10/2024: 706 Dự án (chiếm 99,2% tổng số 712 Dự án) đã rà soát, báo cáo, kết luận thanh tra, kiểm tra, hậu kiểm và chỉ đạo xử lý, giao các đơn vị tiếp tục giám sát xử lý và đôn đốc đẩy nhanh tiến độ thực hiện, đầu tư và đưa đất vào sử dụng; 06 Dự án (chiếm 0,8% tổng số 712 Dự án) với tổng diện tích 81,6 ha đất, đã có quyết định chủ trương nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, Sở Kế hoạch và Đầu tư đang tiếp tục kiểm tra đề xuất phương án xử lý cụ thể. Trong đó, 286 Dự án tiếp tục giám sát, đôn đốc đẩy nhanh tiến độ đầu tư, đưa đất vào sử dụng (lũy kế đến ngày 30/10/2024).

Tuy nhiên, để giải quyết dứt điểm các dự án chậm triển khai trên địa bàn Thành phố, sớm đưa đất vào sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả, UBND Thành phố kiến nghị với Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Trung ương theo hướng:

(1) Cho phép được kéo dài thời hạn 24 tháng (lần 2) đối với các trường hợp chủ đầu tư được UBND Thành phố đánh giá đủ năng lực và đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư phải nộp nghĩa vụ tài chính cho thời gian kéo dài theo quy định.

(2) Trường hợp Nhà đầu tư không đảm bảo năng lực: Đối với trường hợp đã có tài sản, cho phép xử lý tài sản gắn liền với đất (tương tự quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 35 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ về xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất do chấm dứt dự án đầu tư).

(3) Đối với các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất, Nhà đầu tư đã ứng tiền để hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, việc chậm tiến độ không phải lỗi do Nhà đầu tư: Cho phép giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

## **2. Về Công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố**

Năm 2024, UBND Thành phố giao chỉ tiêu thu tiền từ đấu giá quyền sử dụng đất trong Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán thu chi ngân sách là 25.105 tỷ đồng; Tính đến hết tháng 11/2024 đã thu được 18.599 tỷ đồng, đạt 74,08% Kế hoạch; ước đến cuối năm 2024 đạt 100% Kế hoạch. Số tiền thu được từ đấu giá QSDĐ năm nay đã tăng gấp đôi so với các năm trước (trung bình khoảng gần 10.000 tỷ đồng/năm); Tuy nhiên, bên cạnh những thành quả đạt được vẫn còn tồn tại một số hạn chế như sau:

(1). Theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai 2024, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật được xác định theo Bảng giá đất. Một số nơi Bảng giá đất còn thấp hơn giá thị trường, không có khả năng bù đắp được chi phí, nguồn lực đầu tư tạo quỹ đất (gồm: chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng...).

(2). Khắc phục tình trạng Bảng giá đất thấp hơn giá thị trường, UBND các quận, huyện, thị xã đã quy định bước giá, đấu giá nhiều vòng (trong đó quy định số vòng bắt buộc) để đảm bảo giá khởi điểm của vòng tiếp theo sau các vòng bắt buộc sát với giá thị trường. Tuy nhiên, Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản còn chưa điều tiết đầy đủ các nội dung (tiền đặt cọc thấp – bằng 20% giá khởi điểm; chỉ nghiêm cấm các hành vi dìm giá, không có quy định cấm đối với hành vi thông đồng nâng giá, “thôi” giá ...) nên thực tế xuất hiện tình trạng người tham gia đấu giá trả giá cao hơn giá thị trường để trúng đấu giá sau đó không nộp tiền trúng đấu giá (bỏ tiền đặt cọc) hoặc trả giá cao “bất thường” và không tiếp tục trả giá vòng đấu giá tiếp theo (gây ra việc đấu giá không thành), nhằm mục đích “làm giá”, “thôi giá” gây nhiễu loạn giá thị trường.

(3). Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở không có quy định phải hoàn thành xây dựng nhà ở trong thời gian nhất định, dẫn đến tình trạng không đưa đất vào sử dụng, bỏ đất hoang, gây khó khăn trong quản lý quy hoạch, mất mỹ quan đô thị, lãng phí nguồn lực đất đai (không đưa đất vào sử dụng).

(4). Một số quận, huyện, thị xã vẫn còn đang bị áp lực thu ngân sách từ đấu giá QSDĐ, nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho phát triển kinh tế - xã hội, nên vẫn tổ chức đấu giá để giao đất cho cá nhân xây dựng nhà ở.

\* Để khắc phục tồn tại nêu trên, UBND Thành phố đã chỉ đạo thực hiện một số giải pháp như sau:

(1). Hạn chế việc đấu giá để giao đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; ưu tiên việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phát triển nhà ở.

(2). Cập nhật, điều chỉnh Bảng giá đất (Ngày 06/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình UBND Thành phố quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố áp dụng từ 01/01/2025 đến 31/12/2025).

(3). Yêu cầu UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện nghiêm việc cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá; lập danh sách các trường hợp trả giá cao hơn thị trường để trúng đấu giá nhưng không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định gây nhiễu loạn thị trường, công bố danh sách công khai.

(4). Đề nghị Công an Thành phố xem xét các biện pháp nghiệp vụ để kịp thời phát hiện vi phạm trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất (Công an Thành phố đã vào cuộc và tạm giữ 05 đối tượng trả giá cao bất thường tại cuộc đấu giá tại huyện Sóc Sơn).

(5). Không tổ chức đấu giá các khu đất/thửa đất có giá khởi điểm thấp, không có khả năng bù đắp được chi phí, nguồn lực đầu tư tạo quỹ đất (gồm: chi

phí giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng...), chuyển quỹ đất này sang làm các khu tái định cư phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng.

Đến nay, cơ bản công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo công khai, minh bạch, công bằng và hiệu quả.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội xin được tham luận một số nội dung nêu trên. Xin trân trọng cảm ơn sự chú ý lắng nghe của Hội nghị.

Kính chúc các đồng chí lãnh đạo, toàn thể Hội nghị sức khỏe, hạnh phúc./.