

Số: /STNMT-KHTC

Lạng Sơn, ngày tháng 01 năm 2025

V/v phúc đáp kiến nghị của UBND các  
huyện, thành phố

Kính gửi: - UBND các huyện Văn Lãng, Hữu Lũng,  
Chi Lăng và thành phố Lạng Sơn.

Thực hiện Thông báo số 27/TB-UBND ngày 14/01/2025 về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị trực tuyến triển khai mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo, điều hành Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2025. Sở Tài nguyên và Môi trường phúc đáp kiến nghị của UBND các huyện, thành phố đối với lĩnh vực tài nguyên và môi trường như sau:

**1. Kiến nghị của UBND huyện Văn Lãng** (Báo cáo số 03/BC-UBND ngày 03/01/2025 của UBND huyện Văn Lãng)

\* **Nội dung kiến nghị:** Thực hiện các quy định pháp luật đất đai năm 2024, văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường về việc lập Kế hoạch sử dụng đất năm 2025; Hiện nay dự toán kinh phí Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 đang được thẩm định theo quy định; tuy nhiên do UBND tỉnh chưa ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí, đơn giá sản phẩm về lĩnh vực đất đai để áp dụng trên địa bàn theo Văn bản số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024, Văn bản số 6188/BTNMT-ĐKDLTTĐĐ ngày 12/9/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, huyện không có cơ sở phê duyệt dự toán, làm cơ sở để triển khai thực hiện các nội dung tiếp theo quy định. UBND huyện đã có văn bản số 3386/UBND-TNMT ngày 23/12/2024 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh.

\* **Trả lời:** Trên cơ sở nội dung đề xuất của UBND huyện Văn Lãng tại Công văn số 3386/UBND-TNMT ngày 23/12/2024; ngày 25/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số 3881/STNMT-KHTC về việc trả lời UBND huyện Văn Lãng về lập dự toán kinh phí kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024.

(1) Đối với dự toán kinh phí kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024

Ngày 25/12/2024, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 2009/UBND-KT chỉ đạo UBND các huyện, thành phố lập dự toán kinh phí kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024, đề nghị UBND huyện Văn Lãng thực hiện lập dự toán theo chỉ đạo của UBND tỉnh theo Công văn số 2009/UBND-KT ngày 25/12/2024.

(2) Đối với dự toán kinh phí lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025

Ngày 10/01/2025, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 44/UBND-KT chỉ đạo UBND các huyện, thành phố lập dự toán kinh phí điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cấp huyện, nghị UBND huyện Văn Lãng thực hiện lập dự toán theo chỉ đạo của UBND tỉnh theo Công văn số 44/UBND-KT ngày 10/01/2025.

**2. Kiến nghị của UBND huyện Hữu Lũng (Công văn số 13/UBND-VP ngày 03/01/2025 của UBND huyện Hữu Lũng)**

\* **Nội dung kiến nghị:** Đối với khó khăn, vướng mắc trong công tác xây dựng Bảng giá đất và triển khai thực hiện áp dụng Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024: Đề nghị UBND tỉnh sớm ban hành Bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 – 2024.

\* **Trả lời:** Ngay sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh giao thực hiện điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát, đề xuất điều chỉnh bổ sung bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 – 2024; đồng thời lựa chọn đơn vị tư vấn lập dự án để khảo sát lập dự án điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 – 2024. Ngày 17/11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 về việc phê duyệt dự án điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 – 2024. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang khẩn trương thực hiện các thủ tục về đấu thầu lựa chọn nhà thầu.

Về trình tự, thủ tục điều chỉnh bảng giá đất, theo quy định Luật Đất đai năm 2024 và văn bản hướng dẫn thi hành thì sau khi tổng hợp xong dự thảo điều chỉnh bảng giá đất phải lấy ý kiến các cơ quan liên quan, trình Hội đồng thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tập trung chỉ đạo, đẩy nhanh tối đa thời gian dự án Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020 – 2024. Dự kiến<sup>1</sup> hoàn thành xong trong Quý I/2025.

### **3. Kiến nghị của UBND thành phố Lạng Sơn**

\* **Nội dung kiến nghị:**

- Về chính sách hỗ trợ đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp thực hiện các dự án trên địa bàn các xã thuộc thành phố Lạng Sơn: Đề nghị giải quyết công bằng, hài hòa quyền lợi của người dân, giảm bớt kiến nghị thắc mắc của nhân dân. Căn cứ khoản 2, Điều 108 Luật đất đai 2024<sup>2</sup>, UBND thành phố đề xuất UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, tham mưu quyết

<sup>1</sup> Tại Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh về phê duyệt dự án: Thời gian thực hiện quý IV/2024 và quý I/2025.

<sup>2</sup> Điều 108. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.

định biện pháp **hỗ trợ khác bằng 01 lần giá đất nông nghiệp cùng loại** quy định trong bảng giá đất của tỉnh đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai đối với các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp bị thu hồi, bao gồm: đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác trên địa bàn **các xã** thuộc thành phố Lạng Sơn.

**Trả lời:** Trong quá trình xây dựng Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh (Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND), tại dự thảo Quyết định Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề xuất nội dung quy định về Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 109 Luật Đất đai; Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP trong đó mức hỗ trợ: “*Tại phường, xã thuộc thành phố Lạng Sơn **bằng 5 lần** giá đất nông nghiệp cùng loại;*” Tuy nhiên, để bảo đảm công bằng về cơ chế chính sách các xã trên địa bàn tỉnh, tại cuộc họp UBND tỉnh tháng 10 (kỳ 1) ngày 09/10/2024, UBND tỉnh đã chỉ đạo thực hiện: “*tách mức hỗ trợ tại địa bàn các phường thuộc thành phố Lạng Sơn có mức hỗ trợ cao nhất, chuyển các xã thuộc địa bàn thành phố Lạng Sơn có cùng chung mức hỗ trợ với các xã trên địa bàn tỉnh.*” Do đó mức Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại các xã trên địa bàn tỉnh (bao gồm cả các xã thuộc thành phố Lạng Sơn) có cùng mức hỗ trợ tại điểm a<sup>3</sup> khoản 1 Điều 11 Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND hiện nay **bằng 04 lần**. Vậy đề nghị UBND thành phố thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

- **Về kinh phí di chuyển tài sản khi thu hồi đất:** để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân khi bị thu hồi đất và đẩy nhanh tiến độ phê duyệt phương án BT, HT để GPMB các dự án trên địa bàn, UBND thành phố đề xuất như sau: UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp Sở Xây dựng kiểm tra, tham mưu ban hành quy định về bồi thường kinh phí di chuyển tài sản khi thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo đúng quy định Điều 104 Luật Đất đai năm 2024. Trong thời gian chờ Quy định của tỉnh ban hành, đề

---

<sup>3</sup> Điều 11. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 109 Luật Đất đai; Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Hỗ trợ bằng tiền cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai; khoản 1 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

Hỗ trợ bằng tiền từ 1 (một) đến 5 (năm) lần giá đất nông nghiệp cùng loại quy định trong bảng giá đất của tỉnh đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai; cụ thể:

a) Đất nông nghiệp bị thu hồi, bao gồm: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác:

Tại các phường thuộc thành phố Lạng Sơn bằng 5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại;

Tại Thị trấn thuộc các huyện được hỗ trợ bằng 4,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại;

**Tại các xã trên địa bàn tỉnh được hỗ trợ bằng 4 lần giá đất nông nghiệp cùng loại.”**

xuất UBND tỉnh cho phép áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh để tính toán và phê duyệt kinh phí di chuyển khi thu hồi đất cho các hộ gia đình đủ điều kiện bị ảnh hưởng các dự án trên địa bàn thành phố Lạng Sơn.

**Trả lời:** Nội dung quy định về Bồi thường chi phí di chuyển tài sản (chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt) khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 104 Luật Đất đai năm 2024, UBND tỉnh đã giao cho Sở Xây dựng tham mưu xây dựng Quy định chi tiết đối với nội dung này. Thực hiện nhiệm vụ được giao Sở Xây dựng đã chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan trong đó có UBND các huyện, thành phố tham mưu trình UBND tỉnh ban hành Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 Ban hành Đơn giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Theo đó, tại mục 2.III của ĐƠN GIÁ ban hành kèm theo Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND đã quy định chi tiết về **Đơn giá bồi thường chi phí di chuyển tài sản**. Đề nghị UBND thành phố chỉ đạo các cơ quan chuyên môn nghiên cứu thực hiện theo Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

- **Về hỗ trợ hoa màu:** Đề giải quyết công bằng, hài hòa quyền lợi của người dân, giảm bớt kiến nghị thắc mắc của nhân dân. Căn cứ khoản 2, Điều 108 Luật đất đai 2024, UBND thành phố đề xuất UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn kiểm tra, tham mưu ban hành quy định hỗ trợ khác, cụ thể: hỗ trợ 01 vụ (một vụ) hoa màu trong thời gian chờ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất lúa, đất trồng cây hàng năm khác nhưng tại thời điểm kiểm đếm là đất trống đối với các dự án trên địa bàn thành phố (tương tự như hỗ trợ khác đã được quy định tại Khoản 3 Điều 17 Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn).

**Trả lời:** Căn cứ nội dung quy định tại khoản 2, Điều 108 Luật Đất đai năm 2024<sup>4</sup> thì UBND quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể, Luật Đất đai không giao UBND tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác chung như nội dung đề xuất của UBND thành phố.

- **Về giá thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư:** UBND thành phố đề xuất UBND tỉnh tiếp tục chỉ đạo Sở Tài nguyên và môi trường sớm tham mưu UBND tỉnh xây dựng giá đất bổ sung để có căn cứ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trên địa bàn thành phố.

\* **Trả lời:** Nội dung này như kiến nghị của UBND huyện Hữu Lũng, dự kiến hoàn thành xong trong Quý I/2025

#### 4. Kiến nghị của UBND huyện Chi Lăng

<sup>4</sup> 2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, UBND cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể

\* **Nội dung kiến nghị:** Khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể đối với đất phi nông nghiệp phục vụ công tác giải phóng mặt bằng như sau:

Theo khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thông tin đầu vào định giá đất có:

“a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất”.

Theo khoản 2, khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP về giá đất

“2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này”.

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát”.

Hiện nay cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa có. Giá đất tại các Hợp đồng chuyển nhượng đều ghi là “theo thỏa thuận”, mức tính thu thuế bằng với giá đất trong bảng giá đất. Trong khi đó, bảng giá đất thấp hơn nhiều so với thực tế.

Việc sử dụng phương pháp điều tra, khảo sát chỉ áp dụng khi không có “Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu

quốc gia về giá” và không có “Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính”.

Như vậy, cần phải sử dụng Giá đất tại các Hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở xác định giá đất cụ thể. Sẽ dẫn đến giá không sát với giá thị trường. Việc bồi thường sẽ không thỏa đáng, khó khăn cho công tác thực hiện GPMB và thiệt thòi cho người dân.

Đề xuất tỉnh kiến nghị với Trung ương xem xét điều chỉnh quy định có liên quan để cho phép chủ đầu tư chủ động lựa chọn phương pháp phù hợp tình hình thực tế.

\* **Trả lời:** Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất đã quy định đầy đủ trình tự, thủ tục xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể.

Theo phương pháp so sánh, trường hợp giá đất tại các Hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với thực tế thì lựa chọn giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất quy định: “a) Thông tin đầu vào để định giá đất là **giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất** sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai”. Việc thu thập thông tin đầu vào trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ cho phép mở rộng địa bàn trong và ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh để điều tra, khảo sát, thu thập thông tin. Đề nghị UBND huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn và đơn vị tư vấn định giá đất nghiên cứu, thực hiện đúng trình tự nội dung xác định giá đất theo quy định của 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.

Sở Tài nguyên và Môi trường phúc đáp đề UBND huyện, thành phố biết, triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, KHTC.

**GIÁM ĐỐC**

**Vi Nông Trường**