

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn

Thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2013, được sự nhất trí của Thường trực HĐND tỉnh Bắc Kạn tại Văn bản số 236/HĐND-VP ngày 25/9/2019 về việc cho ý kiến đề nghị xây dựng Nghị quyết thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh Bắc Kạn xem xét, thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn, gồm các nội dung sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì Bảng giá các loại đất được xây dựng 05 năm một lần và được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

UBND cấp tỉnh xây dựng và trình HĐND cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; Tính thuế sử dụng đất; Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Vì vậy, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua, ban hành Nghị quyết về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn tại kỳ họp thường lệ tháng 12 năm 2019, HĐND tỉnh khóa IX, nhiệm kỳ 2016-2021 là cần thiết và đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO

1. Mục đích

Việc ban hành Nghị quyết thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn theo mục đích sử dụng đất, phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển

nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đang cho thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế trong điều kiện bình thường, không bị tác động bởi các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến bất hợp lý và đặc điểm các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất (mạng lưới giao thông, khả năng sinh lợi, quy hoạch) của các loại đất trên địa bàn tỉnh. Giá các loại đất trong bảng giá đảm bảo theo khung giá đất của Chính phủ, hướng dẫn của Bộ, ngành Trung ương, có độ tin cậy cao, đảm bảo công tác quản lý nhà nước về đất đai, góp phần ổn định và phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong thời gian 05 năm.

2. Quan điểm chỉ đạo

Tuân thủ theo quy định Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh Bắc Kạn ban hành Nghị quyết thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn tại kỳ họp thường lệ tháng 12 năm 2019 HĐND tỉnh khóa IX, đã được Thường trực HĐND tỉnh đồng ý tại Văn bản số 236/HĐND-VP ngày 25/9/2019.

III. CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (gọi tắt là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP);
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất (gọi tắt là Nghị định số 104/2014/NĐ-CP);
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá cụ thể và tư vấn xác định giá đất (gọi tắt là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT);
- Văn bản số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/2/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc triển khai phê duyệt Dự án Xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn ban hành kèm theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Kạn;
- Quyết định số 50/2018/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Bắc Kạn Ban hành quy định hệ số điều giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn;

- Kết quả rà soát, cập nhật bổ sung các vị trí xác định giá đất phục vụ xây dựng Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024); kết quả điều tra, khảo sát thu thập thông tin, giá đất thị trường tại điểm điều tra; Biên bản kiểm tra, thống nhất giá đất tại các huyện, thành phố;

- Thông báo số 200/TB-HĐTĐBGĐ ngày 31/10/2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Bắc Kạn.

IV. TÌNH HÌNH ĐIỀU TRA, KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN VÀ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Thu thập thông tin, giá đất thị trường: Tổng số phiếu điều tra 5.229 phiếu, trên tổng số 105 xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh.

- Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2019, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn diễn ra theo nhu cầu về mua bán đất ở và đất nông nghiệp của người sử dụng đất; đơn giá chuyển nhượng trên thị trường tại các khu vực điều tra có tăng so với Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015-2019) và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 đã quy định tại Quyết định số 50/2018/QĐ-UBND, phản ánh đầy đủ về mức độ biến động về đơn giá đất thị trường, đối với những khu vực không có chuyển nhượng, đơn giá giữ nguyên theo bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015-2019) và hệ số điều chỉnh giá đất.

- Phương pháp định giá đất: Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp triết trừ quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để xác định giá đất; trình tự xác định thực hiện theo quy định tại Điều 3, 4, 5, 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

V. NỘI DUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) kế thừa theo kết cấu Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015-2019), nhưng có sự sắp xếp, bổ sung thêm một số tuyến đường mới phát sinh và đảm bảo theo quy định Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1. Về đất nông nghiệp.

- Phân vùng vị trí giá đất nông nghiệp, cơ bản giữ nguyên như năm 2015, tuy nhiên có sự thay đổi ở huyện Ba Bể (UBND huyện đề xuất đưa 02 xã Yên Dương và Phúc Lộc ở từ vùng 3 về vùng 2), gồm 3 vùng chính: vùng 1 gồm 18 xã, phường, thị trấn của các huyện, thành phố; vùng 2 gồm 32 xã; vùng 3 gồm 72 xã.

- Mức giá đất có loại tăng, có loại giữ nguyên so với bảng giá đất 5 năm giai đoạn 2015-2019, loại đất có mức giá tăng như: Đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng lúa nước còn lại, đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm..., mức tăng dao động từ 2.000đồng/m² - 35.000 đồng/m² (từ 4% đến 178%). Nguyên nhân tăng: Hệ thống hạ tầng cơ sở, giao thông, thủy lợi được đầu tư cải tạo nâng cấp hoàn thiện, điều kiện canh tác thuận lợi, hiệu quả kinh tế về cây trồng có giá trị thu nhập cao.

2. Đất phi nông nghiệp tại đô thị và nông thôn.

a) Đất ở tại đô thị và nông thôn: Mức giá cơ bản bình ổn so với Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2015-2019) của UBND tỉnh đã ban hành. Tuy nhiên, một số

khu vực, tuyến đường trên địa bàn tỉnh đã được mở mới, đầu tư hoàn thiện, thuận lợi cho sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ, nên dẫn đến một số vị trí pháp lý xác định giá đất cũng có sự thay đổi, biến động theo. Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thu thập thông tin, giá đất trên thị trường và mức giá do UBND các huyện, thành phố đề xuất, bảng giá đất ở tại đô thị, nông thôn đã được điều chỉnh, bổ sung đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và tình hình biến động thực tế tại địa phương.

Tổng số vị trí xác định giá đất trong bảng giá 872 vị trí, tăng 41 vị trí so với bảng giá đất năm (2015-2019). Trong đó: Bổ sung mới, chia tách tuyến xác định giá đất 107 vị trí, sửa tên 61 vị trí, điều chỉnh mức giá tăng 440 vị trí. Mức giá điều chỉnh tăng dao động từ 5.000 đồng/m²-5.000.000 đồng/m² (từ 3% đến 471%)

b) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

Đã xây dựng chi tiết mức giá của các loại đất nêu trên đến từng vị trí, tuyến đường, đảm bảo phù hợp với khung giá đất do Chính phủ quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP.

3. Quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá đất.

Nội dung quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá đất trong bảng giá đã được điều chỉnh, bổ sung: Nguyên tắc áp dụng bảng giá đất; khái niệm loại đất; quy định cụ thể mức giá một số loại đất phi nông nghiệp, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nông nghiệp khác, đất nghĩa trang nghĩa địa, đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất sông suối kênh rạch và đất công cộng có mục đích kinh doanh để đảm bảo thống nhất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, tình hình thực tế của địa phương.

(Có bảng giá đất năm 2020 kèm theo)

VI. VỀ GIÁ ĐẤT TẠI KHU VỰC GIÁP RANH VỚI CÁC TỈNH

Việc xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh với các tỉnh được thực hiện đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. Về loại đất giáp ranh giữa tỉnh Bắc Kạn với các tỉnh: Cao Bằng, Lạng Sơn, Tuyên Quang, Thái Nguyên chủ yếu là đất rừng sản xuất và đất rừng phòng hộ; tỷ lệ mức giá đất giáp ranh giữa tỉnh Bắc Kạn và các tỉnh trên đều có chênh lệch dưới 30%, như vậy đảm bảo quy định về tỷ lệ chênh lệch cho phép theo Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn được xây dựng theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Phương án giá đất được điều tra khảo sát cụ thể, thảo luận dân chủ thống nhất từ cấp xã đến huyện, cấp tỉnh và đã được Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh Bắc Kạn thẩm định, Ban Dân tộc HĐND thẩm tra. Tiếp thu đầy đủ ý kiến thẩm định, thẩm tra của các cơ quan để hoàn thiện bảng giá đất. Mức giá đất trong bảng giá các loại đất năm

2020-2024 phù hợp với khung giá đất của Chính phủ quy định, đảm bảo tình hình thực tế địa phương.

Trên đây là Tờ trình đề nghị thông qua và ban hành Nghị quyết về Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử:

- HĐND tỉnh (đề trình);
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- TT. HĐTĐ bảng giá đất tỉnh;
- LĐVP;

Gửi bản giấy:

- HĐND tỉnh (đề trình);
- TT. HĐTĐ bảng giá đất tỉnh;
- Lưu: VT-Huy, Yên, Hồng

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lý Thái Hải