

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tổ chức chính quyền địa phương, ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Văn bản số 288/UBTVQH15-CTĐB ngày 09/8/2022; trên cơ sở ý kiến của các sở, ngành, địa phương và Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Hà Tĩnh; kết quả điều tra khảo sát, xây dựng dự thảo sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2020 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật địa chính (đơn vị tư vấn); ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất năm 2020 điều chỉnh¹; Sở Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thiện báo cáo thuyết minh, dự thảo Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh, dự thảo Bảng giá đất kèm theo; xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1711/TTr-STN ngày 22/4/2024; thực hiện Kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 24/4/2024; UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của UBND tỉnh như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Bảng giá đất tỉnh giai đoạn 2020 - 2024 được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019.

Qua gần bốn năm thực hiện, cho thấy về cơ bản Bảng giá đất năm 2020 đã đáp ứng được yêu cầu phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về giá đất cho các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; quá trình thực hiện có phát sinh một số tồn tại, bất cập, đã được UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 và ban hành Hệ số

¹ Các văn bản: số 28/HĐTĐ ngày 26/01/2024; số 44/HĐTĐ ngày 19/02/2024; số 1466/CV-HĐ ngày 19/3/2024 và số 109/CV-HĐ ngày 09/4/2024.

điều chỉnh giá đất năm 2022 tại Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 14/10/2022. Tuy nhiên, do sự biến động lớn của giá đất trên thị trường từ năm 2021 đến quý I/2022 đã thiết lập một mặt bằng giá mới trên địa bàn toàn tỉnh (mức độ biến động của đất ở tăng phổ biến từ khoảng 100% - 200%). Mặt khác, phạm vi áp dụng Hệ số điều chỉnh giá đất khá hẹp nên chưa khắc phục hết các bất cập của Bảng giá đất do sự chênh lệch lớn giữa Bảng giá đất so với giá chuyên nhượng trên thị trường.

Từ khoảng cuối quý I/2022, giá đất trên thị trường có xu hướng chững lại và từ khoảng cuối quý I/2023 đến nay, giá đất có xu hướng giảm trên thị trường so với mức giá thiết lập vào thời điểm sốt đất và mức độ giảm giá trên thị trường hiện đang có xu hướng chậm lại. Tuy nhiên, nếu so sánh giữa Bảng giá đất với giá chuyên nhượng trên thị trường thì ở thời điểm hiện tại, giá đất theo Bảng giá còn thấp hơn nhiều so với giá thị trường.

Nhất là, sau khi Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022, toàn tỉnh đã đẩy mạnh quá trình đầu tư phát triển hạ tầng giao thông, quy hoạch, phát triển các khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch, dịch vụ trên địa bàn nhiều khu vực đã có sự phát triển, dẫn đến giá đất có sự biến động. Trong khi đó, giá đất theo Bảng giá tại các khu vực này còn thấp; một số tuyến đường, đoạn đường chưa có trong Bảng giá đất; một số khu, cụm công nghiệp đã và đang thực hiện thủ tục đầu tư hoặc đã được phê duyệt quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa có trong Bảng giá đất, do vậy, cần được sửa đổi, bổ sung, cập nhật vào Bảng giá đất.

Do vậy, để phục vụ tốt cho công tác quản lý Nhà nước về giá đất, việc đề nghị HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh là hết sức cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

- Sửa chữa các thiếu sót trong Bảng giá đất năm 2020; sửa đổi, bổ sung giá đất tại các tuyến đường đã được nâng cấp, mở rộng; bổ sung giá đất tại các tuyến đường chưa có trong bảng giá đất; bổ sung giá đất tại các khu, cụm công nghiệp đã được phê duyệt theo quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022.

- Phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về giá đất cho các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

- Khắc phục những hạn chế và kế thừa những ưu điểm trong quá trình tổ chức thực hiện bảng giá đất năm 2020.

2. Quan điểm xây dựng

- Sửa đổi, bổ sung bảng giá đất phải căn cứ quy định của Luật đất đai 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ về quy định Khung giá đất và Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của

Chính phủ 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; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và 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 đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Bảo đảm phát huy lợi thế so sánh giữa các khu vực trong tỉnh, ngoài tỉnh; cân đối hợp lý giữa các loại đất, đảm bảo phù hợp biên độ biến động giá đất thị trường, không tạo ra đột biến khi tổ chức thực hiện, góp phần thúc đẩy, phát triển kinh tế xã hội.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai và chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1316/UBND-NL ngày 24/3/2023, Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 19/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đặt hàng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật địa chính (đơn vị tư vấn) thực hiện nhiệm vụ điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất năm 2020.

Quá trình xây dựng, đơn vị tư vấn đã thực hiện điều tra, khảo sát thu thập số liệu hoàn thiện Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều văn bản lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân có liên quan, đăng tải thông tin lên Cổng thông tin điện tử tỉnh và tổ chức Hội thảo góp ý; hoàn thiện hồ sơ, trình HĐND bảng giá đất năm 2020 điều chỉnh thẩm định; đến nay đã hoàn thiện để trình Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục Dự thảo Văn bản: Gồm 03 Điều và 03 Bảng giá đất

2. Nội dung cơ bản tại Điều 1 Dự thảo Văn bản, cụ thể: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của HĐND tỉnh (sửa đổi, bổ sung giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; sửa đổi bổ sung giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; bổ sung giá đất sản xuất kinh doanh tại 04 khu công nghiệp và 24 cụm công nghiệp; bổ sung giá đất công trình sự nghiệp đối với các đơn vị tự chủ tài chính chuyển sang hình thức thuê đất và bổ sung giá đất hệ thống tải điện như cột điện, đường dây tải điện, trạm biến áp).

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

Trên đây là Tờ trình về “Dự thảo Nghị quyết về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của HĐND tỉnh”, UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

(Tài liệu gửi kèm: Dự thảo Nghị quyết về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của HĐND tỉnh; Công văn số 109/CV-HĐ ngày 09/4/2024 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất năm 2020 điều chỉnh; Tổng hợp ý kiến của UBND các huyện, thị xã, thành phố; Tổng hợp tiếp thu giải trình của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh; Báo cáo thuyết minh kết quả sửa đổi, bổ sung bảng giá đất năm 2020 kèm theo Tờ trình).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- HĐTĐ bảng giá đất năm 2020 điều chỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, NL.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Báu Hà