

TỜ TRÌNH

**V/v sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 về việc
thông qua Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Đất đai 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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;

Xét đề nghị của Giám Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1460/TTr-STNMT ngày 24/4/2021 (kèm Thông báo số 1386/TB-UBND ngày 20/4/2021 và Thông báo số 1440/TB-HĐTĐ ngày 23/4/2021 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh, Báo cáo thẩm định dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2020 số 157/BC-STP ngày 25/4/2021 của Sở Tư pháp; Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 về việc thông qua Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, nội dung như sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 về quy định Khung giá đất;
- Căn cứ các Thông tư: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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; 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; Quyết định số

1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Căn cứ Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 18/5/2018 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh về đẩy mạnh phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đến năm 2025 và những năm tiếp theo.

- Căn cứ Nghị quyết số 86/2018/NQ-HĐND ngày 18/7/2018 của HĐND tỉnh về một số chính sách phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2025 và những năm tiếp theo.

2. Sự cần thiết

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 hơn một 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. như: (1) 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; (2) Tính thuế sử dụng đất; (3) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (4) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (5) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; (6) 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.

Tuy nhiên, qua rà soát Bảng giá đất năm 2020 còn có một số điểm bất cập, thiếu sót như một số tuyến đường đã được nâng cấp, mở rộng, một số tuyến đường chưa có trong bảng giá cần được bổ sung để thực hiện; giá đất trong các khu, cụm công nghiệp chưa được lập thành một bảng giá riêng mà đang tính theo giá đất sản xuất kinh doanh theo các vị trí bám các trục đường giao thông, tính bằng 50% giá đất ở cùng vị trí; đối với các thửa đất, khu đất có chiều sâu trên 40m (ở khu vực đô thị) hoặc trên 50m (ở khu vực nông thôn) thì giá đất được tính bằng bình quân gia quyền theo phân lớp 40 (khu vực đô thị) hoặc 50m (khu vực nông thôn). Như vậy, quy định và cách tính giá đất khu, cụm công nghiệp như hiện nay chưa đảm bảo tính công bằng về đơn giá cho thuê giữa các nhà đầu tư trong cùng 01 khu, cụm *(do vị trí khu đất bám tuyến đường lớn có mức giá cao hơn tuyến đường nhỏ hoặc diện tích khu đất lớn, chiều sâu dài thì mức giá bình quân thấp,...)*; không thuận lợi cho việc tra cứu, áp dụng khi các nhà đầu tư vào muốn tìm hiểu đơn giá thuê đất để đầu tư *(do phải phân lớp để xác định mức giá bình quân và mức giá bình quân khu đất phụ thuộc vào vị trí, hình thể, diện tích khu đất,...)*; giá đất sản xuất kinh doanh trong khu, cụm công nghiệp bằng 50% giá đất ở cùng vị trí là chưa hợp lý vì giá đất ở có sự chênh lệch rất

lớn giữa vùng đô và vùng nông thôn nên giá đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp giữa các vùng chênh lệch rất lớn nên không công bằng, khó thu hút đầu tư.

Qua tìm hiểu thông tin từ các tỉnh Thanh Hóa, Nghệ An, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Nam Định, Bắc Ninh, Quảng Ninh..., cho thấy hiện nay, các địa phương này đã xây dựng, ban hành bảng giá đất riêng cho các KCN. Giá đất trong các KCN không phụ thuộc vào giá đất ở, giá đất được tính bình quân cho từng khu vực (không thực hiện tính giá theo phân lớp), mỗi KCN có thể có một mức hoặc một vài mức giá nhưng chênh lệch giữa các mức giá không lớn. Bảng giá này chỉ áp dụng cho đất xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, không áp dụng cho đất thương mại dịch vụ (đất thương mại dịch vụ vẫn tính theo giá đất ở trong bảng giá). So với giá đất tại các KCN của các tỉnh, gồm: tại Nghệ An (*từ 275.000 đồng/m² đến 285.000 đồng/m² đối với đất chưa có hạ tầng và từ 307.000 đồng/m² đến 348.000 đồng/m² đối với đất đã có hạ tầng một phần*); tại Thanh Hóa (*KKT Nghi Sơn từ 150.000 đồng/m² đến 300.000 đồng/m² đất chưa có hạ tầng*) và Quảng Bình (*KKT cửa khẩu Cha Lo từ 40.000 đồng/m² - 320.000 đồng/m² đất chưa có hạ tầng*) thì giá đất tại một số khu, cụm CN của Hà Tĩnh là khá cao (*dao động từ 255.000 đồng/m² đến 1.038.000 đồng/m²*), trong khi đó, lợi thế về thu hút đầu tư (đối với các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng và các doanh nghiệp đầu tư thứ cấp) của Hà Tĩnh không thể thuận lợi hơn các tỉnh Thanh Hóa và Nghệ An.

Như vậy, cần phải sửa đổi, bổ sung giá đất, giá đất bình quân tại các khu, cụm công nghiệp cho phù hợp với các tỉnh lân cận, phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất kinh doanh, thu hút đầu tư theo tinh thần Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 18/5/2018 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh, Nghị quyết số 86/2018/NQ-HĐND ngày 18/7/2018 của HĐND tỉnh và bổ sung giá đất tại các tuyến đường mới chưa có tên trong bảng giá; sửa chữa các thiếu sót trong bảng giá đã ban hành.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO

1. Mục đích

- Sửa đổi, bổ sung bảng giá đất riêng cho các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Giá đất trong các KCN không phụ thuộc vào giá đất ở, giá đất được tính bình quân cho từng khu vực (không thực hiện tính giá theo phân lớp), mỗi KCN có thể có một mức hoặc một vài mức giá nhưng chênh lệch giữa các mức giá không lớn và phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất kinh doanh, thu hút đầu tư đối với đất sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo tinh thần Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 18/5/2018 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh về đẩy mạnh phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đến năm 2025 và những năm tiếp theo; Nghị quyết số 86/2018/NQ-HĐND ngày 18/7/2018 của HĐND tỉnh về một số chính sách phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2025 và những năm tiếp theo.

- Sửa chữa các sai 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.

- 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 chỉ đạo

- 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; đảm bảo tính khách quan, toàn diện, kế thừa, dễ hiểu, dễ áp dụng trong quá trình tổ chức thực hiện.

- 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:

- Ngày 24/12/2020, UBND tỉnh có Văn bản số 8716/UBND-KT1 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019.

- Ngày 24/12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số 4544/UBND-NL₂ đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố, Cục thuế tỉnh tổ chức rà soát Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND.

- Ngày 27, 28/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường thành lập 02 Đoàn công tác đi thành lập Đoàn công tác đi khảo sát, nghiên cứu giá đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của các tỉnh Nghệ An, Thanh Hóa, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế để xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất của tỉnh.

- Ngày 05/01/2021, Sở đã tổng hợp tại Báo cáo số 24 /STNMT-BC về tình hình xây dựng, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2020 - 2024, trong đó có đề xuất sơ bộ giá đất tại các Cụm, Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- Ngày 10/3/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số 744/STNMT-ĐĐ1 về việc đề nghị UBND tỉnh cho phép lập đề cương nhiệm vụ, dự toán kinh phí và tổ chức thực hiện việc điều chỉnh bảng giá đất.

- Ngày 12/3/2021, UBND tỉnh có Văn bản số 1350/UBND-KT₁ về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất “*Đồng ý chủ trương giao Sở Tài nguyên và Môi trường lập Đề cương nhiệm vụ dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất năm 2020 (trong đó có giá đất tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh), trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt; đồng thời ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc đặt hàng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật Địa chính (đơn vị trực tiếp xây dựng Bảng giá đất năm 2020 của tỉnh) triển khai thực hiện theo đúng quy định.*”

- Từ 12/3/2021 đến 12/4/2021, Trung tâm phát triển quỹ đất và kỹ thuật địa chính tổ chức lập Đề cương nhiệm vụ - dự toán trình thẩm định, phê duyệt; Điều tra thu thập thông tin giá đất tại các khu, cụm công nghiệp tại các địa phương lân cận có tính tương đồng với khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Điều tra giá đất tại các tuyến đường đoạn đường cần sửa đổi, bổ sung vào bảng giá theo đề xuất của UBND các huyện, thị xã, thành phố, Cục thuế tỉnh. Xây dựng phương án giá đất; Xây dựng dự thảo Bảng giá đất.

- Ngày 14/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tổ chức làm việc lấy ý kiến thống nhất của các Sở ngành, địa phương liên quan đối với Báo cáo thuyết minh điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất năm 2020.

- Ngày 16/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số 1353/STNMT-ĐĐ1 về việc đề nghị Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh thẩm định hồ sơ sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2020.

- Ngày 19/4/2021, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh tổ chức họp thẩm định Báo cáo thuyết minh xây dựng sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2020.

- Ngày 20/4/2021, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh ban hành Văn bản số 1386/TB-HĐTĐ về kết quả họp thẩm định hồ sơ dự thảo sửa đổi, bổ sung bảng giá đất năm 2020.

- Ngày 22/3/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số 1415/STNMT-ĐĐ1 về việc đề nghị Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh thẩm định hồ sơ sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2020 (lần 2).

- Ngày 23/4/2021, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh ban hành Văn bản số 1386/TB-HĐTĐ về kết quả họp thẩm định hồ sơ dự thảo sửa đổi, bổ sung bảng giá đất năm 2020 *“Trên đây là thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ thông báo này, phối hợp với đơn vị tư vấn tiếp thu, hoàn thiện lại hồ sơ đảm bảo chặt chẽ, chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, hồ sơ liên quan để báo cáo UBND tỉnh xem xét, trình HĐND tỉnh”*.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN:

1. Bố cục: Gồm 03 Điều và 03 Bảng giá đất.

2. Nội dung cơ bản:

“Điều 1. 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 :

1. Sửa đổi Điều 5 như sau:

“Điều 5. Vị trí đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp (bao gồm: Đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ) tại đô thị và nông thôn được xác định theo đoạn đường, tuyến đường. Riêng đối với đất sản

xuất, kinh doanh tại 10 Khu công nghiệp và 21 cụm Công nghiệp được quy định tại Bảng 8 kèm theo Nghị quyết này.”

2. Sửa đổi một số nội dung tại Bảng 06 và Bảng 07 kèm theo Quy định như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung một số quy định tại bảng 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 (Bảng 1 kèm theo).

b) Sửa đổi, bổ sung một số quy định tại bảng 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 (Bảng 2 kèm theo).

3. Bổ sung điểm c khoản 1 Điều 7 như sau:

“c) Bổ sung Bảng giá đất sản xuất kinh doanh tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh (Bảng 08 kèm theo)”.

4. Bổ sung khoản 7 Điều 7 như sau:

“7. Giá đất sản xuất kinh doanh trong 10 Khu công nghiệp và 21 Cụm công nghiệp được quy định tại (Bảng 8 kèm theo). Không áp dụng giá đất sản xuất kinh doanh quy định tại Bảng 6, Bảng 7 ở các tuyến đường, đoạn đường đi qua 10 Khu công nghiệp và 21 Cụm công nghiệp và cách tính giá đất theo quy định tại Điều 9 của quy định về xử lý giá đất phi nông nghiệp đối với những thửa đất trong trường hợp đặc biệt của quy định kèm theo Nghị quyết số 172/2019/NQ-HĐND ngày 15/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh để tính giá đất tại 10 Khu công nghiệp và 21 Cụm công nghiệp.”

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 về việc ban hành Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Trường hợp cần phải điều chỉnh hoặc bổ sung bảng giá đất, Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng phương án trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các ban Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ...5/2021.

2. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì áp dụng theo quy định về giá đất đã ban hành”

- Các bảng giá đất, gồm:

+ Bảng 1: Sửa đổi, bổ sung một số quy định tại bảng 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.

+ Bảng 2: Sửa đổi, bổ sung một số quy định tại bảng 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.

+ Bảng 8: Bảng giá đất sản xuất kinh doanh tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Nội dung được xây dựng theo các quy định hiện hành của Nhà nước, phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh trong giai đoạn hiện nay và đã được các cấp, các ngành thống nhất; Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua./.

(Gửi kèm theo: Dự thảo dự thảo 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; Thông báo kết quả họp thẩm định hồ sơ dự thảo sửa đổi, bổ sung bảng giá đất năm 2020 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh; 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; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp)/.

Nơi nhận:

- Bí thư, các PBT Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế tỉnh;
- Chánh VP, Phó VP/UB (phụ trách);
- Lưu: VT, TH, NL₂.

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

Đặng Ngọc Sơn