

## BÁO CÁO

### **Thẩm tra dự thảo Nghị quyết về việc thông qua Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

Sau khi nghiên cứu Tờ trình số 240/TTr-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết về việc đề nghị thông qua Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo HĐND tỉnh như sau:

#### **I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất với các căn cứ pháp lý nêu trong dự thảo Nghị quyết mà UBND tỉnh trình tại Tờ trình số 240/TTr-UBND ngày 29/11/2019.

#### **II. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT**

- Khoản 1, Điều 114, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, UBND cấp tỉnh xây dựng và trình HĐND cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ*”.

- Ngày 16/12/2014, HĐND tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 96/2014/NQ-HĐND về Bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Vì vậy, HĐND tỉnh quyết nghị thông qua Nghị quyết về việc Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **III. NHẬN XÉT**

1. Theo báo cáo của UBND tỉnh tại Tờ trình số 240/TTr-UBND ngày 29/11/2019, Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 (5 năm) đã góp phần thu hút đầu tư, tăng nguồn thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, có một số tồn tại, hạn chế:

- Mức giá đất ở còn thấp so với giá thực tế trên thị trường chuyển nhượng do đó gây thất thu khi tính tiền sử dụng đất trong các trường hợp: 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.

- Giá đất ở một số nơi còn thấp so với suất đầu tư hạ tầng các khu tái định cư dẫn đến khi tính tiền bồi thường GPMB phải xác định hệ số điều chỉnh giá đất, mất nhiều thời gian, làm chậm tiến độ GPMB một số dự án.

- Chưa cập nhật, điều chỉnh và bổ sung kịp thời trong bảng giá đất những nơi có quy hoạch được phê duyệt, thay đổi loại đô thị, loại đường phố và khu vực đã đầu tư nâng cấp kết cấu hạ tầng; thay đổi địa giới hành chính; tên các tuyến đường, phố mới có thay đổi, do đó không có cơ sở để xác định giá đất cụ thể cho doanh nghiệp dẫn đến chậm thu nộp cho ngân sách ...

2. Theo Thông báo số 845/TB-BCĐĐHG ngày 03/10/2019 của Ban Chỉ đạo điều hành giá thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ - Trưởng Ban chỉ đạo điều hành giá, quy định: “*Giá đất: Bộ Tài nguyên và Môi trường khẩn trương hoàn thiện trình Chính phủ ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất đảm bảo phù hợp với thực tế để UBND cấp tỉnh kịp thời xây dựng và công bố bảng giá đất vào ngày 01/01/2020 theo quy định của Luật Đất đai*”. Tuy nhiên, đến nay Chính phủ vẫn chưa ban hành Nghị định quy định về khung giá đất mới (thay thế Nghị định số 104/2014/NĐ-CP), nên UBND tỉnh vẫn căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP để xây dựng Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để kịp thời công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ theo đúng quy định.

### 3. Về việc xây dựng Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024:

- Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa được xây dựng đảm bảo quy định tại Điều 112 Luật Đất đai về nguyên tắc, phương pháp định giá đất; Điều 114, Luật Đất đai về bảng giá đất và giá đất cụ thể; phù hợp với quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ Quy định về khung giá đất.

Xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên cơ sở rà soát loại đất, loại đường, tuyến đường, vị trí Bảng giá đất thời kỳ 2015 – 2019; đồng thời điều chỉnh, bổ sung vào Bảng giá đất các loại đường, tuyến đường, phố mới đối với những khu vực có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường và khu vực có đầu tư nâng cấp công trình kết cấu hạ tầng phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xây dựng giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

### 4. Về giá các loại đất, UBND tỉnh đề nghị như sau:

- Đối với đất ở: Trong bảng giá đất 2020 – 2024 có tổng số **14.920** tuyến đường, đoạn đường; trong đó: Có **7.977** tuyến đường, đoạn đường (chiếm 53,46%) đề xuất tăng giá so với giá đất thời kỳ 2015 – 2019; có **43** tuyến đường, đoạn đường (chiếm 0,29%) đề xuất giảm giá; có **1.851** tuyến đường, đoạn đường (chiếm 12,41% ) bổ sung vào bảng giá; có **5.049** tuyến đường, đoạn đường (bằng 33,84%) ổn định giá.

- Đối với đất SXKD phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: Tại địa bàn phường, thị trấn đồng bằng, bằng 50% giá đất ở cùng vị trí; tại địa bàn xã đồng bằng, phường và thị trấn miền núi, bằng 45% giá đất ở cùng vị trí; tại địa bàn xã miền núi, bằng 40% giá đất ở cùng vị trí.

- Đối với đất thương mại - dịch vụ: Tại địa bàn phường, thị trấn đồng bằng, bằng 60% giá đất ở cùng vị trí; tại địa bàn xã đồng bằng, phường và thị trấn miền núi, bằng 50% giá đất ở cùng vị trí; tại địa bàn xã miền núi, bằng 40% giá đất ở cùng vị trí.

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước và đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật và các công trình đó không gắn liền với đất ở: Được xác định bằng giá đất ở cùng vị trí, đường, đoạn đường, phố tại các xã, phường, thị trấn.

- Đối với đất phi nông nghiệp khác gồm: đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất: Được xác định bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí, đường, đoạn đường tại các xã, phường, thị trấn.

#### **IV. KIẾN NGHỊ**

##### **1. Đối với HĐND tỉnh:**

Đề nghị HĐND tỉnh quyết nghị thông qua Nghị quyết về việc thông qua Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa như đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 240/TTr-UBND ngày 29/11/2019.

##### **2. Đối với UBND tỉnh:**

Sau khi HĐND tỉnh ban hành nghị quyết về việc thông qua Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, UBND tỉnh quyết định và ban hành Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 theo đúng quy định.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

##### **Nơi nhận:**

- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Lưu VT.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH  
TRƯỞNG BAN**



**Lại Thế Nguyên**