

BÁO CÁO

Thẩm tra dự thảo Nghị quyết về bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

Sau khi nghiên cứu dự thảo Nghị quyết và Tờ trình số 108/TTr-UBND ngày 03/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị thông qua Bảng giá các loại đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, Ban Kinh tế và Ngân sách báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh một số nội dung sau:

I- CƠ SỞ PHÁP LÝ

Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng phù hợp với Luật Đất đai ngày 29/11/2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất; 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.

II- SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Luật Đất đai được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Theo đó, bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo, triển khai thực hiện xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định. Tổ chức điều tra, khảo sát tại 521/637 xã, phường, thị trấn với 20.483 phiếu điều tra. Giá đất được xây dựng từ cấp xã, cấp huyện tổng hợp và đề xuất; Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các ngành có liên quan rà soát, tổng hợp; Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định; trình UBND tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh thời kỳ 2015 – 2019 có một số điểm mới so với bảng giá đất năm 2014 như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp:

Theo Nghị định số 44/2014/NĐ-CP có 5 bảng giá đất (gồm Bảng giá đất trồng cây hàng năm; Bảng giá đất trồng cây lâu năm; Bảng giá đất rừng sản xuất; Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản; Bảng giá đất làm muối); ngoài các bảng giá đất trên, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ban hành chi tiết bảng giá các loại đất theo phân loại đất của Luật Đất đai và phù hợp với thực tế tại địa phương.

Do đó Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thêm bảng giá đất rừng phòng hộ và bảng giá đất rừng đặc dụng.

Giá đất cơ bản giữ nguyên giá như năm 2014. Riêng giá đất trồng cây lâu năm vị trí 3 của các huyện Lang Chánh, Bá Thước, Quan Hóa, Quan Sơn, Mường Lát, Thường Xuân, Như Xuân tăng 50% (từ 4.000 đ lên 6.000 đ) để phù hợp khung giá đất do Chính phủ quy định.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp: Được phân thành 03 loại: đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bảng giá đất năm 2014 chỉ bao gồm 02 loại: đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp).

2.1. Đối với giá đất ở: Những năm trước đây chỉ xem xét điều chỉnh giá tại các khu vực có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố; khu vực có đầu tư nâng cấp kết cấu hạ tầng. Hạn chế điều chỉnh đối với những khu vực dự án đang thực hiện dở dang. Nên nhiều tuyến đường, đoạn đường giá đất ở thấp hơn thực tế chuyển nhượng.

Hiện nay một số tuyến đường được làm mới, mở rộng, nâng cấp; ở các xã xây dựng nông thôn mới, đường được rải nhựa hoặc bê tông hóa làm tăng giá trị thửa đất. Đầu giá đất ở nhiều nơi, giá trúng đấu giá cao hơn giá quy định. Mặt khác do quy luật của kinh tế thị trường, có nơi giá chuyển nhượng lại thấp hơn giá quy định. Do đó Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị điều chỉnh giá đất ở, điều chỉnh tăng giá 2.972 tuyến đường, đoạn đường, chiếm 22,62%; điều chỉnh giảm giá 217 tuyến đường, đoạn đường chiếm 1,65%; bổ sung mới 849 tuyến đường, đoạn đường chiếm 6,46%; giữ nguyên giá năm 2014 là 9.098 chiếm 69,26%.

Các đơn vị có đề nghị điều chỉnh giá nhiều gồm: Thị xã Bỉm Sơn 486/513 tuyến đường, đoạn đường chiếm 94,74%; các huyện: Nông Cống 390/564 tuyến đường, đoạn đường chiếm 65,66%; Cẩm Thủy 101/152 tuyến đường, đoạn đường chiếm 65,45%; Quảng Xương 115/178 tuyến đường, đoạn đường chiếm 64,61%; Hoằng Hóa 349/803 tuyến đường, đoạn đường chiếm 43,46%; Tĩnh Gia 543/1201 tuyến đường, đoạn đường chiếm 45,21%...

Mức tăng giá nằm trong khoảng 30 – 50%, cá biệt có nơi tăng đến 200%, (nhưng vẫn nằm trong khung giá đất do Chính phủ quy định).

2.2. Đối với đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: Do tình hình chuyển nhượng ít, khó áp dụng phương pháp xác định giá, Ủy ban nhân dân tỉnh tính giá theo tỷ lệ % so với đất ở cùng vị trí. Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị bằng 70%, tại nông thôn bằng 60% giá đất ở cùng vị trí. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị bằng 65%, tại nông thôn bằng 55% giá đất ở cùng vị trí.

Qua khảo sát của Ban Kinh tế và Ngân sách tại một số huyện, thị xã, thành phố cho thấy, việc đề nghị điều chỉnh giá đất, bổ sung tuyến đường, đoạn đường ở các đơn vị là có cơ sở thực tế và nằm trong khung giá do Chính phủ quy định. Tuy nhiên còn một số nơi việc điều tra còn hình thức, các thông tin

trên phiếu điều tra còn thiếu hoặc không chính xác, lý do điều chỉnh giá đất chưa cụ thể (chỉ ghi là tăng, giảm cho phù hợp).

Ban Kinh tế và Ngân sách nhận thấy việc ban hành bảng giá đất thời kỳ 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh là cần thiết và phù hợp với Luật Đất đai năm 2013.

III- KIẾN NGHỊ

1. Đối với Hội đồng nhân dân tỉnh:

Theo Điều 114, Luật Đất đai năm 2013: 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 (năm 2015 là năm đầu kỳ của thời kỳ 2015 – 2019); Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2014. Để có thể công bố Bảng giá đất vào ngày 01/01/2015, Ban Kinh tế và Ngân sách đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh thảo luận, xem xét thông qua Tờ trình số 108/TTr-UBND; ban hành nghị quyết về Bảng giá đất thời kỳ 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa sau khi Nghị định số 104/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

2. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh:

- Bảng giá đất đối với đất nông nghiệp; đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được thực hiện theo 3 loại xã: đồng bằng, trung du, miền núi. Do đó đề nghị UBND tỉnh lập danh mục xã đồng bằng, xã trung du và xã miền núi trên địa bàn tỉnh theo Khoản 2, Điều 12, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

- Ban hành Bảng giá đất thời kỳ 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 năm 2015 để nhân dân biết và thực hiện.

Trong quá trình thực hiện, khi giá đất cần phải điều chỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét; sau khi nhận được văn bản của Thường trực Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành và công bố công khai bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất.

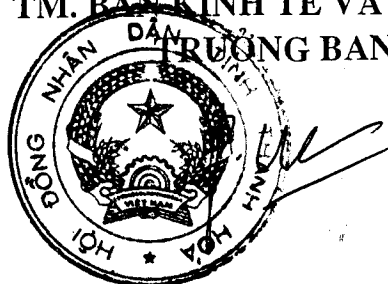
Trên đây là Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế và Ngân sách về dự thảo Nghị quyết Bảng giá các loại đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Lưu VT.

TM. BAN KINH TẾ VÀ NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN



Phùng Bá Văn