

Số: /TTr-UBND

Bắc Kạn, ngày tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua và ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc 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, 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. UBND tỉnh trình HĐND tỉnh Bắc Kạn xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn gồm các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Mục XII những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn chưa quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đất; số lượng vị trí đất và mức giá của từng vị trí đất đối với loại đất khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn. Ngày 03/11/2023, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1288/QĐ-TTg, trong đó tỉnh Bắc Kạn được phê duyệt quy hoạch 27 cụm công nghiệp và mở rộng khu công nghiệp Thanh Bình. Theo đó toàn bộ các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn được áp theo mức giá của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ đối với toàn bộ phần diện tích được giao đất theo vị trí trong bảng giá đất tại Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND tỉnh.

Tham khảo bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn 11 tỉnh của vùng Đồng bằng sông Hồng và 13 tỉnh của vùng Trung du và miền núi phía Bắc thì có 24/24 tỉnh, thành có quy định các vị trí đất theo chiều sâu thửa đất, trong đó có 05/24 tỉnh có quy định bảng giá đất riêng cho loại đất sản xuất kinh doanh trong khu, cụm công nghiệp.

Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn ban hành kèm theo Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND tỉnh không quy định việc xác định vị trí theo chiều sâu thửa đất và không quy định bảng giá riêng đối với loại đất khu, cụm công nghiệp, điều này làm cho giá đất của các

khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh không có tính cạnh tranh với các tỉnh lân cận và làm hạn chế, khó khăn cho việc thu hút đầu tư vào tỉnh Bắc Kạn bởi mức giá đất khá cao so với các tỉnh khác.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: *“Trong kỳ ban hành bảng giá đất mà cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất và bổ sung các đường, phố chưa có tên trong bảng giá đất hiện hành nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ giá đất trong bảng giá đất hiện hành để quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất và trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi quyết định ban hành. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định bổ sung giá đất trong bảng giá đất.”*

Điều 15 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất như sau:

“.....

2. đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thì việc xác định vị trí đất theo từng đường, đoạn đường hoặc khu vực căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

3. đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị thì việc xác định vị trí đất theo từng đường, phố; đoạn đường, đoạn phố căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này, giá đất thị trường và tình hình thực tế tại địa phương quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất; số lượng vị trí đất và mức giá của từng vị trí đất phù hợp với khung giá đất.”

Điều h khoản 3 Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh: “...*quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai*”; theo khoản 10 Điều 22 Luật Đất đai 2013 quy định một trong những nội dung quản lý nhà nước về đất đai: “*Quản lý tài chính về đất đai và giá đất*”; đồng thời, theo quy định về việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật khoản 2 và khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (Sửa đổi bổ sung năm 2020): “2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn; 3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau”. Như vậy, theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền thông qua các nội dung quy định về bảng giá đất.

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét thông qua và ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn là cần thiết, cấp bách và đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO

1. Mục đích

Ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật về công tác giá đất; đảm bảo phù hợp với thực tế về quản lý, sử dụng đất tại địa bàn các huyện, thành phố.

2. Quan điểm chỉ đạo

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn đảm bảo 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; 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 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 và; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

III. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- Căn cứ 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;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- 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;
- 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;
- Căn cứ 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;

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

- Cơ quan ban hành văn bản: Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn.
- Dự thảo Nghị quyết gồm có 02 Điều, cụ thể:

Điều 1: Sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

Điều 2: Quy định về trách nhiệm tổ chức, thực hiện.

2. Nội dung cơ bản

Sửa đổi, bổ sung mục XII những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn (*thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*) cụ thể như sau:

- Sửa đổi, bổ sung nội dung: “*(Riêng đối với đất chuyên dùng đơn giá được tính chung cho toàn bộ phần diện tích đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất).*” tại điểm 3.1 khoản 3 thành: “*(Riêng đối với đất chuyên dùng đơn giá được tính chung cho toàn bộ phần diện tích đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm 3.5).*”

- Bổ sung điểm 3.5 vào khoản 3 như sau:

“3.5. Đối với đất khu, cụm công nghiệp: Chia thành các vị trí để xác định giá như sau:

a) Vị trí 1: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ, đường đỏ hoặc từ mép ngoài của hành lang an toàn giao thông đến hết mét thứ 20, tính bằng 100% mức giá quy định tại vị trí đó (nếu thửa đất có diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ hoặc hành lang an toàn giao thông thì cũng được tính theo giá của Vị trí 1);

b) Vị trí 2: Tính từ mét thứ 21 đến hết mét thứ 60 (trường hợp thửa đất nằm trong khoảng cách 20 mét đầu nhưng không có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính và không cùng một chủ sử dụng đất đối với thửa đất có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính thì được tính theo giá vị trí 2 của tuyến đường giao thông chính gần nhất), giá đất xác định bằng 70% mức giá của vị trí 1;

c) Vị trí 3: Tính từ mét thứ 61 đến hết mét thứ 100, giá đất xác định bằng 40% mức giá của vị trí 1;

d) Vị trí 4: Tính từ mét thứ 101 trở lên, giá đất xác định bằng 20% mức giá của vị trí 1.

Mức giá đất vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 xác định như trên, nhưng không được thấp hơn mức tối thiểu được xác định là các vị trí còn lại theo quy định của từng đơn vị hành chính tương ứng tại bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ.”

Trên đây là Tờ trình đề nghị thông qua và ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất kèm theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử:

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

Gửi bản giấy:

- HĐND tỉnh (để trình);
- TT. HĐTĐ bảng giá đất tỉnh;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đăng Bình