

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra của Ban Dân tộc HĐND tỉnh đối với dự thảo 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 tháng 5 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn

Ngày 25/3/2024, UBND tỉnh có Tờ trình số 52/TTr-UBND trình HĐND tỉnh 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 tháng 5 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

Trên cơ sở Báo cáo thẩm tra số 35/BC-HĐND ngày 26/3/2024 của Ban Dân tộc HĐND tỉnh, UBND tỉnh đã giao cho cơ quan chuyên môn phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát lại và tổng hợp báo cáo nội dung tiếp thu, giải trình như sau:

1. Đối với nội dung Ban Dân tộc HĐND tỉnh đề nghị làm rõ “Căn cứ, tiêu chí xác định khoảng cách và đề xuất áp dụng giá đất tại các vị trí 2, 3, 4 lần lượt là 70%, 40 % và 20%”

Tại Khoản 4 Điều 15 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “... 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.”

Đặc điểm địa hình của tỉnh Bắc Kạn có trên 80% diện tích là đồi núi, địa hình bị chia cắt khá phức tạp, diện tích có mặt bằng manh mún nhỏ lẻ, quỹ đất để bố trí cho các khu, cụm công nghiệp không tập trung, diện tích dao động từ khoảng 10 ha đến 80 ha, do vậy UBND tỉnh quy định khoảng cách giữa các vị trí 1, 2, 3, 4 theo như đề xuất là phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Đối với quy định tỷ lệ % để xác định giá đất cho từng vị trí tương ứng, UBND tỉnh căn cứ vào tỷ lệ % theo các vị trí đã thực hiện đối với loại đất ở được thông qua tại Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của HĐND tỉnh Bắc Kạn và quá trình thực hiện từ năm 2020 đến nay không có vướng mắc. Theo đó, để áp dụng mức tỷ lệ % thống nhất cho các loại đất, UBND tỉnh đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ % theo như Tờ trình là có cơ sở pháp lý và phù hợp với đặc điểm tình hình thực tế của địa phương tỉnh Bắc Kạn. Đồng thời quá trình xây dựng cũng tham khảo một số địa phương có vị trí địa lý tương đồng với tỉnh Bắc Kạn (tỉnh Lạng Sơn).

2. Đối với nội dung Ban Dân tộc HĐND tỉnh đề nghị “so sánh dự kiến mức giá trung bình xác định được của giá đất khu, cụm công nghiệp trước, sau khi điều chỉnh Nghị quyết và so sánh với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp của các tỉnh lân cận”

Nội dung này, UBND tỉnh đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn tổng hợp, giải trình, trong đó đã phân tích, so sánh cụ thể dự kiến giá trung bình xác định được của giá đất khu, cụm công nghiệp trước, sau khi điều chỉnh Nghị quyết và so sánh với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp của các tỉnh lân cận để làm căn cứ ban hành Nghị quyết (*chi tiết tại Phụ lục số 01, 02, 03 kèm theo*).

3. Về tình hình thu hút đầu tư vào các khu, cụm công nghiệp của tỉnh từ khi thực hiện Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn

Từ khi triển khai thực hiện Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh, đến năm 2023 mới có 01 nhà đầu tư vào Cụm công nghiệp Quảng Chu. Để thu hút các nhà đầu tư vào các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh thì việc sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể khi áp dụng bảng giá các loại đất tại Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn là cần thiết và phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của tỉnh Bắc Kạn trong giai đoạn hiện nay.

Trên cơ sở các nội dung tiếp thu, giải trình nêu trên, UBND tỉnh đã hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh theo ý kiến thẩm tra của Ban Dân tộc HĐND tỉnh Bắc Kạn (*có dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh kèm theo*).

Đề nghị HĐND tỉnh xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử :

- HĐND tỉnh (để trình);
- Thường trực Tỉnh uỷ (báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Văn phòng ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Các Sở: TN&MT, KHĐT;
- CVP, PCVP (Ô. Trung);

Gửi bản giấy:

- HĐND tỉnh (để trình);
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Văn phòng ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, Kiên.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đăng Bình

Phụ lục 1: So sánh mức giá trước và sau khi thực hiện điều chỉnh Nghị quyết tại một số khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²

TT	Cụm công nghiệp	Giá đất theo Bảng giá đất	Hệ số điều chỉnh giá đất	Mức giá trước khi điều chỉnh Nghị quyết	Mức giá tối thiểu được xác định là các vị trí còn lại của bảng giá đất	Mức giá trung bình tối thiểu sau khi điều chỉnh Nghị quyết
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)X(4)	(6)	(7)
1	Quảng Chu, Quảng chu I	330	1,4	462	80	266
2	Huyện Tụng, Huyện Tụng I	420	4,0	1.680	120	966
3	Nam Bằng Lũng	336	1,1	370	240	315
4	Ngọc Phái	270	1,2	324	54	187
5	Thanh Thịnh	260	1,4	364	78	255
6	Cắm Giàng	180	1,0	180	60	126
7	Quân Hà	240	1,1	264	60	185
8	Lũng Diéc	192	1,2	230	72	161
9	Kim Lư	600	1,0	600	42	345

Ghi chú:

- *Tại cột số (3) là mức giá đất quy định tại Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 05/5/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn, Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Kạn.*

- *Cột số (4) là hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 được quy định tại Quyết định số 34/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Kạn.*

- *Cột số (5) là mức giá áp dụng cho toàn bộ khu đất sử dụng vào mục đích khu, cụm công nghiệp trước khi điều chỉnh Nghị quyết.*

- *Cột số (6) quy định mức giá 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 và các mức giá tại vị trí 2, 3, 4 xác định không được thấp hơn mức giá này.*

- *Cột số (7) mức giá trung bình tối thiểu sau khi điều chỉnh Nghị quyết.*

Phụ lục 2: So sánh giá đất khu, cụm công nghiệp của một số tỉnh lân cận với tỉnh Bắc Kạn sau khi điều chỉnh Nghị quyết

TT	Khu, cụm công nghiệp	Mức giá
Tỉnh Phú Thọ (QĐ số 27/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021)		
1	Khu công nghiệp Thụy Vân thành phố Việt Trì	580.000 đồng/m ²
2	Cụm công nghiệp Bạch Hạc thành phố Việt Trì	550.000 đồng/m ²
3	Khu công nghiệp Cẩm Khê huyện Cẩm Khê	350.000 đồng/m ²
4	Cụm công nghiệp thị trấn Sông Thao huyện Cẩm Khê	350.000 đồng/m ²
5	Cụm công nghiệp Tân Phú huyện Tân Sơn	260.000 đồng/m ²
6	Cụm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp Kinh Kê - Hợp Hải huyện Lâm Thao	350.000 đồng/m ²
7	Cụm công nghiệp Bắc Lâm Thao	350.000 đồng/m ²
Tỉnh Thái Nguyên (QĐ số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019)		
1	Dự án khu công nghiệp tại xã Yên Lạc huyện Phú Lương	326.726 đồng/m ²
2	Khu công nghiệp Sơn Cẩm thành phố Thái Nguyên	1.382.275 đồng/m ²
Tỉnh Bắc Giang (QĐ số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021)		
1	Huyện Sơn Động;	385.000 đồng/m ²
2	Huyện Yên Thế, huyện Lục Ngạn	440.000 đồng/m ²
Tỉnh Bắc Kạn (QĐ số 06/2020/UBND ngày 01/7/2020)		
1	Cụm công nghiệp Quảng Chu, Cụm công nghiệp Quảng Chu 1	266.000 đồng/m ²
2	Cụm công nghiệp Huyền Tụng, Cụm công nghiệp Huyền Tụng 1	966.000 đồng/m ²
3	Cụm công nghiệp Nam Bằng Lũng	315.000 đồng/m ²
4	Cụm công nghiệp Kim Lư	345.000 đồng/m ²
5	Cụm công nghiệp Ngọc Phái	187.000 đồng/m ²
6	Cụm công nghiệp Thanh Thịnh	255.000 đồng/m ²
7	Cụm công nghiệp Cẩm Giàng	126.000 đồng/m ²
8	Cụm công nghiệp Quân Hà	185.000 đồng/m ²
9	Cụm công nghiệp Lũng Diếc	161.000 đồng/m ²

Phụ lục 3: So sánh mức giá cho việc đầu tư ngoài và trong khu, cụm công nghiệp sau khi thực hiện điều chỉnh Nghị quyết

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²

TT	Vị trí/Địa điểm/Khu vực	Mức giá tối thiểu cùng vị trí áp dụng với trường hợp đầu tư xây dựng ngoài khu, cụm công nghiệp	Mức giá tối thiểu áp dụng với trường hợp đầu tư xây dựng trong khu, cụm công nghiệp
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Quảng Chu, Quảng chu I	462	266
2	Huyện Tụng, Huyện Tụng I	1.680	966
3	Nam Bằng Lũng	370	315
4	Ngọc Phái	324	187
5	Thanh Thịnh	364	255
6	Cầm Giàng	180	126
7	Quân Hà	264	185
8	Lũng Diếc	230	161
9	Kim Lư	600	345

Ghi chú: Mức giá tối thiểu tại cột số (4) là mức giá quy định sau khi Nghị quyết được thông qua và ban hành. Đối với giá đất tính tiền thuê đất cho từng khu, cụm công nghiệp sẽ được xác định khi có quyết định giao đất, cho thuê đất của nhà nước và được Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá để xác định cụ thể giá trị từng khu đất, mức giá xác định được không được thấp hơn mức giá quy định tại cột số (4) và quy trình xác định mức giá này sẽ được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Bắc Kạn thẩm định đủ điều kiện thông qua mức giá thì UBND tỉnh mới ban hành quyết định phê duyệt giá đất.