

BÁO CÁO THẨM TRA
Dự thảo nghị quyết bổ sung Bảng giá đất
định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn

Thực hiện phân công của Thường trực HĐND tỉnh, Ban Dân tộc HĐND tỉnh đã thẩm tra Tờ trình số 183/TTr-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh về dự thảo nghị quyết bổ sung Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn kèm theo Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 và Quyết định số 51/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn, kết quả thẩm tra như sau:

1. Sự cần thiết ban hành bảng giá đất

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...*”

Tuy nhiên, tại điểm 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 tại 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, HĐND cấp tỉnh có thẩm quyền thông qua bảng giá đất định kỳ 5 năm và điều chỉnh bảng giá đất. Do đó, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh dự thảo Nghị quyết bổ sung Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về nội dung tờ trình dự thảo nghị quyết

a) Về nội dung tờ trình:

Tờ trình dự thảo nghị quyết của UBND tỉnh đề nghị bổ sung một số vị trí giá đất khu dân cư, khu đô thị, khu tái định cư trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh giao đất, mới hoàn thiện đầu tư cơ sở hạ tầng đưa vào sử dụng và cập nhật một số tuyến đường, đoạn đường chưa có tên trong bảng giá đất.

Quá trình thực hiện đã bám sát các quy định của pháp luật, cụ thể: Nguyên tắc định giá đất được quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013; thực hiện theo hướng dẫn tại 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 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. Các mức giá quy định nằm trong khung giá đất Chính phủ quy định tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 quy định về khung giá đất.

Ban Dân tộc cơ bản nhất trí với mức giá các loại đất được quy định tại dự thảo nghị quyết của UBND tỉnh trình và đề nghị UBND tỉnh làm rõ một số nội dung sau:

- Tại Thành phố Bắc Kạn: Đối với đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị, theo kết quả điều tra, khảo sát thì ở tất cả các vị trí bổ sung trên và các tuyến đường có vị trí tương đồng không có thông tin chuyển nhượng trên thị trường trong vòng 02 năm trở lại đây. Do vậy, UBND thành phố Bắc Kạn căn cứ vào giá đất ở tại đô thị trên tuyến đường đó để đề xuất giá đất thương mại, dịch vụ ở tại đô thị và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ lần lượt bằng 80% và 60% so với giá đất ở tại đô thị.

Tại phụ lục kèm dự thảo nghị quyết: Tại “*mục I Bảng giá đất ở tại đô thị*” (thành phố Bắc Kạn) đoạn “*Từ cách lộ giới đường Võ Nguyên Giáp là 20m ra đường Thanh Niên (cách lộ giới đường Thanh Niên là 20m)*” được đề nghị là 10.000.000đ/m².

Tuy nhiên, tại “*mục III. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị*”, thì đoạn “*Từ cách lộ giới đường Võ Nguyên Giáp là 20m ra đường Thanh Niên (cách lộ giới đường Thanh Niên là 20m)*” đang được đề xuất giá đất là 4.800.000đ/m² (bằng 48% so với giá đất ở tại đô thị) trong khi theo đề xuất của UBND thành phố Bắc Kạn, giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ bằng 60% so với giá đất ở tại đô thị. Đề nghị giải trình, làm rõ.

- Đề nghị UBND tỉnh giải trình thêm về căn cứ đề xuất giá đất đối với: Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị lần lượt là 80% và 60% so với giá đất ở tại đô thị; đối với đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn lần lượt là 80% và 60% so với giá đất ở tại nông thôn.

b) Về dự thảo nghị quyết: Đề nghị UBND tỉnh chỉnh sửa tên dự thảo Nghị quyết thành: “*Nghị quyết thông qua bổ sung Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn*”.

(Có dự thảo nghị quyết kèm theo)

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban Dân tộc HĐND tỉnh, kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Đại biểu dự kỳ họp;
- UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- LĐVP;
- Phòng Công tác HĐND;
- Lưu: HS, VT.

**TM. BAN DÂN TỘC
TRƯỞNG BAN**

Hoàng Văn Vĩnh