

Số: 148 /BC-HĐND

Quảng Nam, ngày 13 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO

**Thẩm tra Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh giá đất,
bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

Qua xem xét Tờ trình 7229/TTr-UBND ngày 03/12/2019, Báo cáo số 95/BC-UBND ngày 03/12/2019 và Công văn số 7300/UBND-KTTH ngày 05/12/2019 của UBND tỉnh về các nội dung liên quan đến giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh một số nội dung sau:

Trên cơ sở quy định pháp luật về đất đai và tình hình biến động giá đất trên địa bàn, tại Kỳ họp thứ 12, HĐND tỉnh Khóa 8 đã ban hành Nghị quyết 130/2014/NQ-HĐND về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2015-2019. Sau 05 năm triển khai, UBND tỉnh đã 5 lần đề nghị điều chỉnh tại một số vị trí. Đến năm 2020, bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 hết hiệu lực theo thời gian. Hơn nữa, điều kiện hạ tầng kinh tế - xã hội hiện nay có nhiều cải thiện, hệ thống kết cấu hạ tầng được đầu tư, cải tạo, nâng cấp, kéo theo giá đất trên thị trường có sự biến động. Do đó, tại kỳ họp này, căn cứ quy định Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét ban hành giá đất, bảng giá đất để áp dụng cho thời kỳ tiếp theo.

Qua xem xét Tờ trình của UBND tỉnh và các văn bản có liên quan, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh kính báo cáo HĐND tỉnh một số nội dung sau:

1. Theo quy định tại Điều 10, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc xây dựng bảng giá đất phải căn cứ vào nguyên tắc định giá đất, phương pháp định giá đất và khung giá đất do Chính phủ quy định. Tuy nhiên, đến nay Chính phủ vẫn chưa ban hành khung giá đất mới theo quy định tại Điều 113 Luật Đất đai năm 2013¹. UBND tỉnh xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 dựa vào dự thảo khung giá đất (thay thế khung đã quy định tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP) do Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng trình Chính phủ theo hướng dẫn tại Công văn số 385/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 27/9/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường². Quá trình xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024, UBND tỉnh đã chỉ đạo điều tra, khảo sát tại 244 điểm/244 xã, phường, thị trấn trong thời điểm giá đất ổn định và kế thừa bảng giá đất thời kỳ 2015-2019. Do vậy,

¹ Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

² Yêu cầu các địa phương xây dựng dự thảo bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên cơ sở dự thảo khung giá đất (thay thế khung đã quy định tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP) do Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng trình Chính phủ.

Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua đề đảm bảo thực hiện công bố công khai vào ngày 01/01/2020, năm đầu kỳ theo quy định tại khoản 5 Điều 12, Nghị định 44/2014/NĐ-CP

2. Qua rà soát, Ban nhận thấy giá đất ở có sự tăng mạnh, chênh lệch khá lớn giữa một số địa phương³, giá đất giáp ranh giữa một số địa phương trong tỉnh còn chênh lệch cao⁴. Điều này sẽ tác động đến tăng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; tăng tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; tăng nguồn thu từ thuế sử dụng đất, phí, lệ phí trong quản lý sử dụng đất đai và tác động gián tiếp đến công tác giải phóng mặt bằng các dự án.

Do vậy, trong quá trình triển khai thực hiện đề nghị UBND tỉnh tiếp tục chỉ đạo khảo sát, điều tra, tham khảo thêm ý kiến người dân. Trường hợp khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự **hoặc** khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất theo quy định tại điểm a, b, khoản 1 Điều 14 Nghị định 44/2014/NĐ-CP thì kịp thời chỉ đạo xây dựng bảng giá đất điều chỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh cho ý kiến theo quy định tại điểm h khoản 4 Điều 14 Nghị định 44/2014/NĐ-CP, nhằm từng bước đảm bảo sự cân đối về giá đất giữa các vùng, góp phần bình ổn giá nói chung, đảm bảo nguyên tắc tiệm cận dần với giá thị trường, hạn chế gây áp lực quá lớn cho người dân khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, ảnh hưởng thu hút đầu tư và khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng đối với các dự án dở dang trên địa bàn

Trên đây là Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh. Kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đại biểu khách mời;
- VP HĐND tỉnh: CPVP, TH;
- Lưu VT, TH (Phiên).

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

Nguyễn Đức

³ Đất ở đô thị: **Thăng Bình** tăng bình quân 52%, đơn giá cao nhất 19.000.000đ/m². **Duy Xuyên** tăng bình quân 38%, đơn giá cao nhất 10.650.000đ/m².

⁴ - Đường Thanh niên ven biển (ĐT 613B): Các vị trí giáp ranh dọc đường Thanh niên ven biển giữa Núi Thành - Tam Kỳ, Tam Kỳ - Thăng Bình đều có tỷ lệ chênh lệch cao hơn quy định (đặc biệt là tuyến Tam Thanh- Tam Tiến chênh lệch 289%

- Đường du lịch ven biển (ĐT 603B): Tỷ lệ chênh lệch giữa đoạn qua phường Điện Dương (Điện Bàn) và đoạn qua phường Cẩm An (Hội An) là 95%,

- Tuyến ĐT 607A, 607B, 608: giữa Điện Bàn và Hội An có tỷ lệ chênh lệch 118%.

