

Số: 131/BCTT-KTNS

Hải Dương, ngày 10 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO THẨM TRA
Về việc quy định Bảng giá đất trên địa bàn
tỉnh Hải Dương, giai đoạn 2020-2024
(Báo cáo tại kỳ họp thứ 12 - HĐND tỉnh khoá XVI)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Sau khi nghiên cứu Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương, Ban Kinh tế và Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

I. Bảng giá đất tỉnh Hải Dương giai đoạn 2015-2019 được UBND tỉnh Hải Dương ban hành tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Hải Dương. Đến nay sau 5 năm thực hiện thì mức giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường đã có sự điều chỉnh tăng rất lớn theo tốc độ phát triển kinh tế xã hội. Cụ thể như, bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 có mức giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP với mức giá đất ở đô thị loại II khu vực đồng bằng sông Hồng (áp dụng cho thành phố Hải Dương) là 50 triệu đồng/m² trong khi đó, mức giá đất ở đô thị thực tế trên thị trường cao nhất hiện nay khoảng gần 200 triệu đồng/m².

Mặt khác theo quy định tại Luật đất đai năm 2013, bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 một lần, do Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

Do vậy tại kỳ họp này Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định bảng giá đất trên địa bàn áp dụng cho giai đoạn 2020 - 2024 là cần thiết, đúng thẩm quyền và phù hợp với tình hình thực tế về đất đai trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

II. Sau khi tiến hành thẩm tra, giám sát công tác thu thập thông tin giá đất thực tế trên thị trường, tham khảo mặt bằng bảng giá đất của các tỉnh lân cận; Ban Kinh tế - ngân sách nhất trí với Quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương” với nội dung cụ thể như sau:

1. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ áp dụng trong các trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tính thuế sử dụng đất;

- Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Kết cấu bảng giá đất gồm:

- Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng;

- Bảng giá đất ở tại nông thôn;

- Bảng giá đất ở tại đô thị; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề);

- Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề);

- Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề);

- Bảng giá đất thương mại, dịch vụ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề;

- Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề.

3. Các bảng giá đất do UBND tỉnh đề nghị ban hành đều phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và tình hình thực tế tại địa phương.

Giá các loại đất đề xuất trong Tờ trình của UBND tỉnh đều nằm trong khung theo quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ Quy định về Khung giá đất. Căn cứ vào từng loại đất, vị trí đất, mức giá các loại đất được xây dựng trên cơ sở áp dụng các phương pháp so sánh,

phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số để xây dựng mức giá cụ thể như sau:

Ban Kinh tế - ngân sách nhất trí với phương án giá đất cụ thể như sau:

3.1. Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng

Nhất trí tăng mỗi mức giá đất nông nghiệp, lâm nghiệp là 5.000 đồng/m² so với từng vị trí và loại đất trong Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019 để đảm bảo tương đồng với các tỉnh giáp ranh, tạo thuận lợi cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đất nông, lâm nghiệp;

3.2. Giá đất ở tại nông thôn

- Biểu giá đất ở tại nông thôn ở các vị trí ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và điểm dân cư: Mức tối thiểu vị trí 6 tăng từ 400.000 đồng/m² lên 500.000 đồng/m², mức tối đa vị trí 1 tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 20.000.000 đồng/m²;

- Đối với đất ở nông thôn vị trí còn lại:

+ Mức giá đất tối thiểu xã miền núi nhóm 2, khu vực 3, vị trí 5 tăng từ 200.000 đồng/m² lên 270.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa xã miền núi nhóm 1, khu vực 1, vị trí 1 tăng từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.350.000 đồng/m²;

+ Mức giá tối thiểu xã đồng bằng, nhóm 2, khu vực 3, vị trí 5 tăng từ 270.000 đồng/m² lên 300.000 đồng/m²; mức giá tối đa xã đồng bằng nhóm 1, khu vực 1, vị trí 1 tăng từ 2.000.000 đồng/m² lên 2.250.000 đồng/m²

4.3. Giá đất ở tại đô thị:

- Biểu giá đất thành phố Hải Dương:

+ Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 1.000.000 đồng/m² lên 1.200.000 đồng/m²;

+ Mức giá đất tối đa: Tăng từ 50.000.000 đồng/m² lên 76.000.000 đồng/m² (bằng mức tối đa của đô thị loại I theo khung giá tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP).

- Biểu giá đất các phường thành phố Chí Linh:

+ Đối với các phường cũ: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 350.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 16.000.000 đồng/m² lên 40.000.000 đồng/m² (bằng mức khung tối đa đô thị loại III là 40.000.000 đồng/m²);

+ Đối với 6 phường mới thành lập được xây dựng mức giá mới: Phường Hoàng Tiến (mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 280.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 3.000.000 đồng/m² lên 7.000.000 đồng/m²); Phường Cổ Thành (mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 250.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 2.000.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m²); Phường An Lạc (mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 220.000

đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 600.000 đồng/m² lên 6.000.000 đồng/m²); Phường Đồng Lạc (mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 200.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 3.000.000 đồng/m² lên 11.000.000 đồng/m²); Phường Tân Dân (mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 250.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 5.000.000 đồng/m² lên 12.000.000 đồng/m²); Phường Văn Đức (mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 220.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 600.000 đồng/m² lên 3.500.000 đồng/m²).

- Biểu giá đất các phường thị xã Kinh Môn:

+ Đối với các thị trấn cũ nay thành phường: Mức giá đất tối thiểu tăng từ 400.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m². Mức giá đất tối đa: Tăng từ 5.000.000 đồng/m² lên 18.000.000 đồng/m² (chưa vượt mức khung tối đa đô thị loại IV là 30.000.000 đồng/m²);

+ Đối với 11 phường mới thành lập được xây dựng mức giá mới: Mức giá đất tối thiểu: Từ 600.000 đồng/m², mức giá tối đa: 15.000.000 đồng/m²).

- Biểu giá đất các thị trấn (Đô thị loại V - mức tối đa theo khung 25.000.000 đồng/m²):

+ Thị trấn Nam Sách - huyện Nam Sách: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 550.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 20.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Phú Thái - huyện Kim Thành: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 8.040.000 đồng/m² lên 16.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Thanh Hà - huyện Thanh Hà: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 400.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 6.000.000 đồng/m² lên 16.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Tứ Kỳ - huyện Tứ Kỳ: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 8.040.000 đồng/m² lên 16.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Gia Lộc - huyện Gia Lộc: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 800.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 8.040.000 đồng/m² lên 25.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Lai Cách - huyện Cẩm Giàng: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 8.040.000 đồng/m² lên 14.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Cẩm Giàng - huyện Cẩm Giàng: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 5.000.000 đồng/m² lên 8.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Kè Sặt - huyện Bình Giang: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 20.000.000 đồng/m²);

+ Thị trấn Ninh Giang - huyện Ninh Giang: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 700.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 7.000.000 đồng/m² lên 20.000.000 đồng/m²;

+ Thị trấn Thanh Miện - huyện Thanh Miện: Mức giá đất tối thiểu: Tăng từ 500.000 đồng/m² lên 600.000 đồng/m²; mức giá đất tối đa: Tăng từ 6.500.000 đồng/m² lên 14.000.000 đồng/m².

3.4. Giá đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là thương mại dịch vụ:

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là thương mại dịch vụ (không phải đất tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề): Mức xác định bằng 60% mức giá đất ở cùng vị trí;

- Giá đất thương mại dịch vụ (không phải đất tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề): Mức xác định bằng 70% mức giá đất ở cùng vị trí;

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là thương mại dịch vụ; giá đất thương mại dịch vụ tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề giữ nguyên như mức quy định tại Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019 để tạo điều kiện ổn định và thu hút đầu tư tại các khu vực này.

Hiệu lực thi hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương giai đoạn 2020 - 2024 nhất trí thực hiện từ kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020.

Trên đây là ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách về việc quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương, giai đoạn 2020-2024, Ban Kinh tế và Ngân sách đề nghị HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các đại biểu dự họp;
- Lưu VP

TM. BAN KINH TẾ VÀ NGÂN SÁCH



Phạm Quang Hưng

