

Hải Dương, ngày 03 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO THUYẾT MINH
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT GIAI ĐOẠN 2020-2024
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẢI DƯƠNG**

*(Kèm theo Tờ trình số: /TTr-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)*

1. Kết quả thực hiện bảng giá đất giai đoạn 2020-2024

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương được Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương thông qua tại Nghị quyết số 24/2019/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2019. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Hải Dương có Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Từ khi ban hành đến nay, Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã cơ bản đáp ứng được việc làm căn cứ áp dụng giá đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, bao gồm:

- 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.

Ngoài ra, bảng giá đất còn được kết hợp sử dụng với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hàng năm để xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ, bao gồm:

+ Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian

thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng;

+ Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên;

+ Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản);

+ Xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

+ Xác định giá đất để bồi thường theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không bảo đảm yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất khác.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện, đến nay do một số tuyến đường, vị trí đất tại các dự án dân cư, điểm dân cư đã được đầu tư xây dựng mới đưa vào sử dụng nhưng chưa được xác định vị trí cụ thể trong bảng giá đất. Một số địa phương có thay đổi về ranh giới hành chính (sáp nhập), đặt thêm tên đường mới. Ngoài ra, do sự biến động của thị trường bất động sản, sự phát triển kinh tế xã hội nên một số vị trí đất có lợi thế thương mại thay đổi làm tăng giá trị thửa đất. Điều đó phát sinh nhu cầu phải sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương cho phù hợp với thực tiễn, làm cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của luật đất đai.

2. Tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn tỉnh và quá trình xây dựng dự thảo sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 Quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số

44/2014/NĐ-CP); 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; Ngày 02/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1391/STNMT-GĐ đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức rà soát lại Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương để phát hiện những vị trí đất chưa được quy định trong Bảng giá, đặc biệt là những tuyến đường giao thông mới, những tuyến đường mới đặt tên, các khu dân cư, điểm dân cư đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân, những vị trí đất đã có trong bảng giá nhưng có giá đất phổ biến trên thị trường biến động tăng hoặc giảm từ 20% so với giá đất trong bảng giá trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên, đề xuất chỉnh sửa, bổ sung bảng giá đất gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

Quá trình điều tra, khảo sát, tổng hợp giá đất đã được triển khai tại cấp xã, huyện, tỉnh cơ bản theo đúng hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 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.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh đã có Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 phê duyệt Dự án “Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương” làm căn cứ triển khai thực hiện.

Ngày 05/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2085/STNMT-GĐ đề nghị các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố, tham gia ý kiến hoàn thiện dự thảo điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất. Đến 15/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến tham gia của Sở Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp và UBND 12 huyện, thị xã, thành phố. Trên cơ sở các ý kiến tham gia, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, tổng hợp hoàn thiện dự thảo các nội dung điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh để trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh xem xét, thẩm định.

Ngày 23/11/2021, Hội đồng thẩm định bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương đã tổ chức họp thẩm định Tờ trình số: 1121/TTr-STNMT ngày 17/11/2021 làm cơ sở trình UBND tỉnh phê duyệt.

Ngày 25/11/2021, UBND tỉnh Hải Dương đã họp thông qua nội dung Tờ trình số 1143/TTr-STNMT ngày 24/11/2021 về việc đề nghị ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 điều chỉnh, bổ sung.

3. Phương pháp định giá đất sử dụng khi sửa đổi, bổ sung bảng giá đất

- Đối với đất ở tại các vị trí đất được điều chỉnh về mức giá hoặc bổ sung các vị trí đất, UBND cấp xã, cấp huyện sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo quy định và hướng dẫn tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thông

tư 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định mức giá bình quân từng vị trí. Trên cơ sở đó sắp xếp vào từng loại, nhóm đất có mức giá tương ứng trong bảng giá đất 2020-2024.

- Đối với đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ do thiếu thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường nên xác định giá đất theo tỷ lệ tương ứng 70% và 60% mức giá đất ở cùng vị trí như đang thực hiện trong bảng giá đất.

4. Nội dung sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh

Qua tổng hợp kết quả điều tra khảo sát giá đất các vị trí đất cần điều chỉnh, bổ sung và kết quả rà soát lại tên các vị trí đất cho phù hợp với tình hình thực tế, UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo phương án điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương được thông qua tại Nghị quyết số 24/2019/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh như sau:

4.1. Đất nông nghiệp: Không điều chỉnh, bổ sung.

4.2. Đất ở nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; 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)

a) Đất vị trí còn lại ở nông thôn: Bỏ vị trí đất thứ 5 của các Nhóm, khu vực đất do sai sót trong khâu soạn thảo phụ lục II của Bảng giá đất.

b) Đất ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư:

- Thành phố Chí Linh: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất, bổ sung 2 vị trí đất.

- Thị xã Kinh Môn: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất.

- Huyện Cẩm Giàng: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất; bổ sung 11 vị trí đất; điều chỉnh tách 1 vị trí đất.

- Huyện Bình Giang:

+ Đất ở: Điều chỉnh tên 5 vị trí đất; bỏ 2 vị trí đất; tách và chuyển sang đất ở đô thị 5 vị trí đất;

+ Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; 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): Điều chỉnh tên 5 vị trí đất; bỏ 2 vị trí đất; tách và chuyển sang đất đô thị 5 vị trí đất; bổ sung 1 vị trí đất.

- Huyện Gia Lộc: Điều chỉnh tên 4 vị trí đất; bổ sung 3 vị trí đất.

- Huyện Thanh Hà: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất; bổ sung 3 vị trí đất.

- Huyện Nam Sách: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất.

- Huyện Kim Thành: Điều chỉnh tên 2 vị trí đất; bổ sung 1 vị trí đất.

- Huyện Ninh Giang: Điều chỉnh tên 3 vị trí đất; bổ sung 1 vị trí đất.
- Huyện Thanh Miện: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất; bổ sung 4 vị trí đất.
- Huyện Tứ Kỳ: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất; bổ sung 3 vị trí đất.

Đối với đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; 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) còn điều chỉnh bổ 2 vị trí đất 5 và 6 ở phụ lục do sai sót trong soạn thảo.

4.3. 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)

- Thành phố Hải Dương: Điều chỉnh 16 vị trí đất; Bổ sung 46 vị trí đất; bỏ tên 3 vị trí đất.
- Thành phố Chí Linh: Điều chỉnh 19 vị trí đất; Bổ sung 13 vị trí đất.
- Thị xã Kinh Môn: Điều chỉnh tên 93 vị trí đất (Do đặt tên đường phố mới); điều chỉnh tách, gộp 7 vị trí đất.
- Huyện Nam Sách: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất; điều chỉnh tách 1 vị trí đất.
- Huyện Tứ Kỳ: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất; bổ sung 1 vị trí đất.
- Huyện Gia Lộc: Điều chỉnh 2 vị trí đất; bổ sung 2 vị trí đất; bỏ tên 1 vị trí đất.
- Huyện Cẩm Giàng: Điều chỉnh tên 5 vị trí đất; bổ sung 5 vị trí đất; tăng mức giá 2 vị trí đất; điều chỉnh 4 vị trí đất; sắp xếp lại các Loại, nhóm giá đất.
- Huyện Bình Giang: Điều chỉnh tên 1 vị trí đất; bổ sung 1 vị trí đất.
- Huyện Ninh Giang: Bổ sung 1 vị trí đất.

4.4. Đất thương mại, dịch vụ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề; 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

- Điều chỉnh, bổ sung 3 vị trí.
- Bỏ nội dung quy định: “Trường hợp hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề chưa hoàn chỉnh hoặc chưa có hạ tầng thì cho phép áp dụng giá đất bằng 80% giá đất vị trí tương ứng trong bảng giá đất (Không áp dụng cho vị trí thuê đất giáp đường giao thông chính có tên trong bảng giá đất của tỉnh)”.

Lý do, quy định này thực tế hiện nay chưa áp dụng cho đơn vị nào và quy định như vậy sẽ có xu hướng khuyến khích việc đầu tư vào khu cụm công nghiệp chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

4.5. Bỏ nội dung quy định tại Điểm h, Khoản 2: “Đất phi nông nghiệp tại thời điểm xác định giá đất mà phải vượt lập, san gạt thì được giảm trừ chi phí vượt lập, san gạt để có mặt bằng tương đương với mặt bằng các thửa đất cùng

khu vực nhưng mức giá sau khi giảm trừ không thấp hơn mức giá liền kề vị trí đó được quy định trong bảng giá. Trường hợp thửa đất nằm ở vị trí cuối cùng thì mức giá sau khi giảm trừ chi phí san lấp không thấp hơn 70% mức giá của vị trí đó quy định trong bảng giá đất”.

Lý do: Quy định này chưa đủ tính pháp lý về xác định giá đất, trên thực tế cũng thiếu căn cứ để xác định chi phí vượt lập, san gạt nên khó áp dụng. Vì vậy đề nghị bỏ.

4.6. Bỏ Điểm i, Điểm k, Khoản 2 vì nội dung 2 Điểm này không đúng với tiêu chí phân loại đất khác theo Luật Đất đai.

4.7. Bổ sung Điểm g của Khoản 3 như sau:

“Trường hợp các thửa đất nằm giáp đường gom đã xây dựng và sử dụng của đường giao thông chính mà đường gom chưa có giá đất được quy định trong Bảng giá đất thì áp dụng bằng 80% giá đất của vị trí đường giao thông chính tương ứng đã quy định trong Bảng giá đất.

Trường hợp thửa đất nằm giáp đường gom của đường giao thông chính mà đường gom đó mới chỉ được phê duyệt theo quy hoạch xây dựng chi tiết, chưa được hình thành tại thời điểm xác định giá đất thì áp dụng bằng 80% giá đất của đường giao thông chính đó. Trong quá trình sử dụng thửa đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra xác định nếu đường gom chưa hoàn thành xây dựng mà chủ sử dụng thửa đất đó khai thác sử dụng phần diện tích quy hoạch đường gom tiếp giáp ranh giới thửa đất vào mục đích chưa được cấp có thẩm quyền cho phép thì cơ quan nhà nước lập biên bản, thông báo cho cơ quan thuế tính lại giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính của chủ sử dụng đất bằng 100% giá đất của đường giao thông chính kể từ thời điểm lập biên bản kiểm tra, xác định”.

Trong quy định Bảng giá hiện nay tại Điểm i, Khoản 2 mới chỉ quy định:

“Trường hợp các thửa đất nằm giáp đường gom đã xây dựng và sử dụng của đường giao thông chính mà đường gom chưa có giá đất được quy định trong Bảng giá đất thì áp dụng bằng 80% giá đất của vị trí đường giao thông chính tương ứng đã quy định trong Bảng giá đất” .

Tuy nhiên, trên thực tế nhiều trường hợp đất phi nông nghiệp, đặc biệt là đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là thương mại dịch vụ khi được giao đất, cho thuê đất tại vị trí giáp đường gom của tuyến đường chính được quy định trong bảng giá đất nhưng đường gom chưa hình thành và mới chỉ mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết. Vì vậy, việc quy định bổ sung như trên để đảm bảo quyền và lợi ích của nhà nước và người được giao đất, cho thuê đất phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tiễn.

4.8. Bổ sung Điểm h vào Khoản 3 (do bỏ và chuyển từ Điểm k, Khoản 2 sang):

“Đối với phần diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn dây điện trên không, bị hạn chế khả năng sử dụng theo quy định của pháp luật về điện lực thì được áp dụng giá đất bằng 80% giá đất của vị trí tương ứng trong bảng giá đất”.

(Chi tiết như các phụ lục và dự thảo đính kèm).

5. Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo sửa đổi, bổ sung bảng giá đất so với khung giá đất; kết quả điều tra giá đất thị trường; giá đất trong dự thảo bảng giá đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có đất giáp ranh

Với kết quả điều tra khảo sát của các xã, phường, thị trấn và báo cáo tổng hợp của các huyện, thị xã, thành phố, sau khi tổng hợp và dự thảo bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 cho thấy dự thảo giá các loại đất ở vị trí điều chỉnh mức giá, bổ sung vị trí đều nằm khung giá đất của Chính phủ và cơ bản phù hợp với mức giá phổ biến trên thị trường. Tuy nhiên, một số vị trí 1 và vị trí 2 đất ở tại đô thị, do đảm bảo mức tăng vừa phải để xử lý đất dôi dư nên mức giá trong bảng giá thấp hơn so với giá đất điều tra trên thị trường và phải sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định đối với giá đất vị trí 1 và vị trí 2.

Về xử lý giá đất khu vực giáp ranh, theo nội dung các vị trí đất được điều chỉnh, bổ sung thì chỉ có vị trí đất bổ sung khu vực ven đường giao thông chính thuộc địa bàn huyện Thanh Miện: “Đất ven đường tỉnh lộ 396 (thuộc xã Chi Lăng Nam)” giáp với đường huyện lộ 80 của huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên.

So sánh mức giá đất giữa các vị trí giáp ranh này như sau:

Vị trí đất, giá đất	Giá đất ở bình quân (1000đ/m ²)	Giá đất TMDV bình quân (1000đ/m ²)	Giá đất SX bình quân (1000đ/m ²)
Tỉnh lộ 396 Thanh Miện	1.766	1.236	1.059
Huyện lộ 80 Phù Cừ	1.200	1.100	1.000
Chênh lệch (1000đ/m²)	566	136	59
Tỷ lệ %	47%	12%	6%

Ghi chú: Đối với đất ở nông thôn ven đường giao thông: Hải Dương quy định phân thành 6 vị trí đất, đất TMDV và đất SXKD phi nông nghiệp không phải là đất TMDV là 4 vị trí đất. Nhưng ở Hưng Yên các loại đất trên chỉ có giá đất chung cho 1 vị trí nên phải tính giá đất bình quân để so sánh.

Đối với giá đất ở bình quân dự kiến tại tỉnh lộ 396 thuộc xã Chi Lăng Nam của Thanh Miện cao hơn mức bình quân đất ở của huyện lộ 80 thuộc huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên là 47% (Cao hơn mức 30% quy định trong Nghị định 44/2014/NĐ-CP). Tuy nhiên, qua trao đổi với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên thì mức giá trên của Hải Dương là phù hợp do vị trí đường 80 của huyện Phù Cừ là huyện lộ, còn đường 396 của tỉnh Hải Dương là tỉnh lộ. Ngoài ra, mức giá bảng của

tỉnh Hưng Yên được xây dựng từ năm 2019 nên chưa cập nhật so với giá thị trường hiện nay.

6. Đánh giá tác động của nội dung dự thảo sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Về cơ bản, nội dung bổ sung các vị trí đất còn thiếu là cần thiết và đều được so sánh với giá đất phổ biến trên thị trường của khu vực xác định giá, có so sánh tương quan với các khu vực lân cận. Đối với các vị trí tăng mức giá, mức tăng chủ yếu tập trung vào các vị trí có lợi thế về thương mại dịch vụ, nơi tập trung đông dân cư, ven đường giao thông chính... Việc tăng giá đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ mức tăng giá sẽ góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước, đồng thời cũng sẽ ảnh hưởng đến thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân (Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ nộp theo chu kỳ mới từ năm 2021) và tình hình đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh (Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất). Tuy nhiên, mức tăng giá này phù hợp với xu hướng thị trường, đảm bảo mức tương quan với các khu vực lân cận nên sẽ được người dân, tổ chức doanh nghiệp ủng hộ để triển khai thực hiện trong thời gian tới./.