

Số: /TTr- UBND

Hải Dương, ngày 03 tháng 12 năm 2021

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 24/2019/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương
(Tài liệu trình HĐND tỉnh khóa XVII, kỳ họp thứ 5)

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

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

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 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ 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;

Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 24/2019/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương như sau:

1. Sự cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương

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 trên địa bàn tỉnh đã được sử dụng làm căn cứ áp dụng giá đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 về cơ bản đáp ứng được yêu cầu.

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 điều chỉnh, 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. Nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương

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 sửa đổi, 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:

2.1. 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 bỏ 2 vị trí đất 5 và 6 ở phụ lục do sai sót trong soạn thảo.

2.2. 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; Bỏ sung 46 vị trí đất; bỏ tên 3 vị trí đất.

- Thành phố Chí Linh: Điều chỉnh 19 vị trí đất; Bỏ 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; bỏ sung 1 vị trí đất.

- Huyện Gia Lộc: Điều chỉnh 2 vị trí đất; bỏ sung 2 vị trí đất; bỏ tên 1 vị trí đất.

- Huyện Cẩm Giàng: Điều chỉnh tên 5 vị trí đất; bỏ 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; bỏ sung 1 vị trí đất.

- Huyện Ninh Giang: Bỏ sung 1 vị trí đất.

2.3. 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, bỏ 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)”.

2.4. 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”.

2.5. Bỏ Điểm i, Điểm k, Khoản 2.

2.6. Bỏ sung Điểm g, 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”.

2.7. Bổ sung Điểm h, Khoản 3:

“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”.

3. Thời điểm thi hành

Sau khi được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh sẽ được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định và công bố công khai để thực hiện từ 01/01/2022 đến 31/12/2024. Các nội dung khác giữ nguyên như Nghị quyết số 24/2019/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh Hải Dương về “Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương”.

(Có báo cáo thuyết minh và dự thảo Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh kèm theo).

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh và đại biểu dự họp kỳ họp thứ 5 HĐND tỉnh khoá XVII;
- Lãnh đạo VP HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTTC, Thư (30b)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Triệu Thế Hùng

