

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định và Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh An Giang ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh xin trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định và Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh An Giang ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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.

Theo Khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Bảng giá đất trước khi ban hành. Sau khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất cho phù hợp.

Qua kết quả rà soát, đề xuất của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thì hiện nay giá đất khu vực đô thị, các tuyến đường do nâng cấp, mở rộng và được đầu tư cơ sở hạ tầng hiện đại cần được điều chỉnh tăng giá. Bên cạnh đó, một số tuyến đường, đoạn đường mới phát sinh chưa có tên trong Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang cần bổ sung để làm cơ sở chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

- Quy định đầy đủ giá các loại đất phù hợp với điều kiện của tỉnh và khung giá đất do Chính phủ ban hành.
- Từng bước xây dựng hoàn thiện cơ sở dữ liệu giá đất đáp ứng yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

2. Quan điểm chỉ đạo

- Đảm bảo phù hợp theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho thu hút mời gọi đầu tư trên địa bàn tỉnh.
- Có tính kế thừa bảng giá các loại đất năm 2019 áp dụng cho giai đoạn (2020 -2024) trên địa bàn tỉnh.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị, thành phố điều tra, khảo sát giá đất chuyển nhượng thực tế trên địa bàn tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp Dự thảo Bảng giá các loại đất sửa đổi, bổ sung áp dụng giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh dựa trên kết quả rà soát, đề xuất của Ủy ban nhân dân các huyện, thị, thành phố.

2. Ngày 14/10/2021, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đã tổ chức cuộc họp thẩm định dự thảo Bảng giá các loại đất sửa đổi, bổ sung áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến. Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh đã thống nhất với dự thảo do Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng.

3. Trên cơ sở ý kiến thẩm định tại Công văn số 06/CV-HĐTĐBGĐ ngày 27/10/2021 của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung quy định Bảng giá các loại đất áp dụng cho giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang gửi lấy ý kiến và thẩm định.

4. Dự thảo Nghị quyết Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định và Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang đã được Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số 58/BC-STP ngày 11/3/2022.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều, cụ thể:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định và Bảng giá các loại đất áp dụng cho giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 9 Điều 10 của Quy định Bảng giá các loại đất áp dụng cho giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh như sau:

“9. Đối với thửa đất, khu đất thuộc vị trí của nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì giá đất được xác định theo vị trí của tuyến đường mà thửa đất, khu đất đó có giá cao nhất.”

2. Sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất áp dụng cho giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết này.”

- Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định thực hiện Điều 1 của Nghị quyết này;

- Điều 3. Hiệu lực thi hành.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

a) Phạm vi áp dụng

Giá đất được sử dụng làm cơ sở để tính toán, thu các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến đất đai, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất, tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây ra thiệt hại, hỗ trợ chuyển đổi nghề hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai.

b) Các loại đất được quy định giá

Bao gồm tất cả các loại đất: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

c) Kết quả điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020-2024

Qua kết quả điều tra, về tổng thể toàn tỉnh giá các loại đất cơ bản biến động không nhiều so với các năm qua đối với đất ở khu vực nông thôn, đất nông nghiệp; chủ yếu tăng giá đất ở khu vực đô thị và điều chỉnh cho phù hợp với giá đất ở khu vực lân cận khi có cùng điều kiện, khu vực mới phát sinh. Do đó, việc đề xuất giá các tuyến đường, khu vực có giá đất điều chỉnh tăng giá do nâng cấp, mở rộng hoặc mở mới các tuyến giao thông, khu vực có đầu tư các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ; còn lại là giữ nguyên mặt bằng giá theo Bảng giá các loại đất hiện hành.

- Đối với đất nông nghiệp

Qua kết quả điều tra 204 trong tổng số có 1.175 tuyến, đoạn đường, khu vực ... Trong đó có 24 tuyến, đoạn đường, khu vực tăng giá; giảm giá 08 tuyến, khu vực (điều chỉnh cho phù hợp với các khu vực lân cận); bổ sung 13 tuyến; điều chỉnh 34 tên, khu vực; còn lại là giữ nguyên mặt bằng giá đất. Hầu hết các huyện có mặt bằng giá đất nông nghiệp biến động không đáng kể như: An Phú,

Tịnh Biên, Phú Tân, Tri Tôn, Thoại Sơn, Chợ Mới. Một số khu vực điều chỉnh giá là do có đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, đê bao chống lũ... do đó, bổ sung giá đất cho phù hợp với thực tế.

- Đối với đất phi nông nghiệp

Qua kết quả điều tra 929 trong tổng số 3.257 tuyến đường, khu vực trong đó tăng giá 823 tuyến; bổ sung giá 133 tuyến đường, khu vực; điều chỉnh tên 291 tuyến đường, khu vực; còn lại là giữ nguyên mặt bằng Bảng giá các loại đất hiện hành. Cụ thể:

+ Đất phi nông nghiệp tại đô thị

Đất phi nông nghiệp tại đô thị 1.659 tuyến đường, khu vực. Trong đó, điều chỉnh tăng giá tại 752 tuyến, đoạn đường trong khu vực (chủ yếu khu vực đô thị là Long Xuyên 481 tuyến, Châu Đốc 144 tuyến); bổ sung giá 84 tuyến (chủ yếu Long Xuyên 40 tuyến, Thoại Sơn 10 tuyến); điều chỉnh 226 tên, giới hạn khu vực (chủ yếu Long Xuyên 87 tuyến, An Phú 30 tuyến, Thoại Sơn 28, Chợ Mới 25 tuyến, Tân Châu 16 tuyến); còn lại là giữ nguyên mặt bằng Bảng giá các loại đất hiện hành. Những khu vực có giá điều chỉnh tăng chủ yếu là do hoàn thiện hệ thống hạ tầng, nâng cấp, mở rộng hệ thống giao thông, kè bờ sông, việc đầu tư các công trình phúc lợi công cộng của nhà nước.

+ Đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Đất phi nông nghiệp tại nông thôn có 1.598 tuyến đường, khu vực điều chỉnh tăng giá tại 71 tuyến, đoạn đường trong khu vực; bổ sung 49 tuyến; điều chỉnh 65 tên, giới hạn khu vực; còn lại là giữ nguyên mặt bằng Bảng giá các loại đất hiện hành. Khu vực điều chỉnh tăng giá gồm những khu vực đã đầu tư nâng cấp các tuyến tỉnh lộ, đường liên xã và tại các trung tâm chợ nông thôn đã hoạt động ổn định.

- Chuyển từ đất thuộc khu vực nông thôn tại xã Vĩnh Bình (huyện Châu Thành), xã Vĩnh Thạnh Trung (huyện Châu Phú), xã Cô Tô (huyện Tri Tôn) thành khu vực đô thị khi thành lập thị trấn Vĩnh Bình, thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, thị trấn Cô Tô theo Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Bổ sung giá đất Khu Thương mại Tịnh Biên trên địa bàn huyện Tịnh Biên theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao, cụ thể:

TT	Đơn vị hành chính	Tên khu	Giá đất
1	Thị trấn Tịnh Biên	Khu Thương mại Tịnh Biên (Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp)	900
		Khu Thương mại Tịnh Biên (Đất Thương mại – Dịch vụ)	1.200

d) Nhận xét, đánh giá Bảng giá đất sửa đổi, bổ sung áp dụng giai đoạn 2020-2024

Nhìn chung, Bảng giá các loại đất sửa đổi, bổ sung áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 là có căn cứ, giá đất được xây dựng tương đối phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng, phù hợp với tình hình đầu tư hạ tầng, phát triển kinh tế xã hội tại các địa phương. Mức giá điều chỉnh tăng cục bộ tại một số khu vực, không ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các giao dịch dân sự.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 16/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang thông qua Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang và thay thế Tờ trình số 166/TTr-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang xem xét, Quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tài chính; Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó CVP - Đinh Minh Hoàng;
- Lưu: VT, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Phước