

Số: /TTr-STNMT

Thái Bình, ngày tháng 8 năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Công văn số 2527/UBND-NNTMT ngày 04/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 để áp dụng từ ngày 01/8/2024. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức thực hiện các công việc để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 8 năm 2024 thông qua điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Nghị quyết số 22/2019/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý

Tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định:

“1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương”.

Tại Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định trình tự điều chỉnh bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 29 tháng 8 năm 2024 thông qua điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Nghị quyết số 22/2019/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, chính sách tài chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3, Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024) được tính bằng Bảng giá đất hiện hành nhân với hệ số điều chỉnh được xây dựng hằng năm. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình bình quân các vị trí đất ở hệ số vào khoảng 2,2 lần so với bảng giá đất ở đã ban hành.

Tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15: Bảng giá đất hiện hành được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025, nhưng từ ngày 01/8/2024 (ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành) không có quy định về áp dụng Hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm, đa số trường hợp đang áp dụng Hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm sẽ chuyển sang áp dụng bảng giá đất, do đó mức giá đất tại Bảng giá đất hiện hành thấp hơn giá đất phổ biến trên thị trường khi áp dụng chính sách tài chính đất đai sẽ làm giảm nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, nguy cơ thất thoát ngân sách nhà nước.

Như vậy, việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất hiện hành cho phù hợp thực tế để áp dụng đồng thời với Luật Đất đai năm 2024 là rất cần thiết, cấp bách đảm bảo cơ sở pháp lý thực hiện các chính sách tài chính về đất đai phù hợp với quy định và tình hình mới, tránh thất thu ngân sách Nhà nước.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích

- Nhằm điều chỉnh các bảng giá đất cho phù hợp với thực tế, bổ sung các khu dân cư mới, các nội dung mới phát sinh ảnh hưởng tới quy định về Bảng giá đất, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

- Làm căn cứ thực hiện chính sách tài chính đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, tạo thuận lợi thực hiện chính sách tài chính đất đai.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

- Kế thừa các quy định hiện hành qua thực tiễn triển khai phù hợp với yêu cầu thực hiện nhiệm vụ; đồng thời giải quyết các vấn đề phát sinh trong thực tiễn, bảo đảm phù hợp với quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và quy định của pháp luật có liên quan.

- Để kịp thời điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 áp dụng

đồng thời với Luật Đất đai năm 2024, điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên cơ sở giá đất cụ thể các mức hệ số cao nhất quy định tại bảng Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo Quyết định số 28/2023/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 và ý kiến đề xuất điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung của cơ quan, đơn vị và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố.

- Nội dung điều chỉnh Bảng giá các loại đất đảm bảo quy định của pháp luật đất đai và phù hợp tình hình thực tế của địa phương.

- Đảm bảo các quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình, áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.

2. Đối tượng áp dụng

- Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan tài chính, cơ quan thuế.

- Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 2527/UBND-NNTNMT ngày 04/7/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 để áp dụng từ ngày 01/8/2024; Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố xây dựng dự thảo Nghị quyết thông qua điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Nghị quyết số 22/2019/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tổ chức xin ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố. Trên cơ sở các ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra, rà soát, chỉnh sửa các nội dung điều chỉnh Bảng giá đất cho phù hợp, đồng thời đề nghị Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh và Sở Tư pháp thẩm định; tiếp thu ý kiến thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

Căn cứ Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 29/8/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Nghị quyết số 22/2019/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi

trường xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình và tổ chức xin ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố.

Trên cơ sở các ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra, rà soát, chỉnh sửa các nội dung điều chỉnh Bảng giá đất cho phù hợp, đồng thời đề nghị Sở Tư pháp thẩm định; tiếp thu ý kiến thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Bố cục dự thảo Quyết định gồm 02 Điều:

Điều 1. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình

Điều 2: Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản: Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 được điều chỉnh các nội dung như sau:

- Điều chỉnh bảng giá đất nông nghiệp
- Điều chỉnh bảng giá đất ở tại nông thôn
- Điều chỉnh bảng giá đất ở tại đô thị
- Điều chỉnh bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp
- Điều chỉnh giá một số loại đất khác
- Điều chỉnh giá đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trong một số trường hợp cụ thể
- Cách xác định chiều rộng của đường (ngõ), ngách, hẻm

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THỰC HIỆN

1. Dự kiến nguồn lực

Trong những năm qua, tổ chức bộ máy trong lĩnh vực thực hiện chính sách tài chính về đất đai đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất cho phát triển kinh tế xã hội, tạo nguồn thu, đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước.

Việc ban hành Quyết định không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước, không tạo ra sự công kênh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước và các tổ chức thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Quyết định

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh và các sở, ngành, đơn vị liên quan hướng dẫn thực hiện; Quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

(Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình này gồm: (1) Dự thảo Quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình kèm theo Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình; (2) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan (có bản chụp ý kiến tham gia kèm theo); (3) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định Văn bản quy phạm pháp luật; (4) Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày .../9/2024 của Sở Tư pháp).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, KHTC.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Trường