

Số: /TTr-STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về ban hành Quyết định điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa

I - SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

Luật đất đai số 31/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai 2024). Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024.

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."

Theo khoản 3 Điều 111 Luật đất đai số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 16 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. **Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất** để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư.

Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột (giai đoạn 1) đi qua địa bàn tỉnh Khánh Hòa là dự án trọng điểm của quốc gia, có tính chất cấp bách.

Hiện nay, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần 1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột (giai đoạn 1) đi qua địa bàn tỉnh Khánh Hòa đang tiến hành, có phát sinh khu tái định cư Hà Thanh, thị xã Ninh Hòa mới hình thành chưa có quy định trong bảng giá đất của tỉnh, cần bổ sung vào quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

Việc cập nhật, bổ sung giá đất khu tái định cư Hà Thanh, phường Ninh Đa thị xã Ninh Hòa vào Bảng giá đất của tỉnh Khánh Hòa là cần thiết và có cơ sở để thực hiện các thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính về đất đai, bố trí tái định cư cho các đối tượng bị ảnh hưởng bởi Dự án thành phần 1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột (giai đoạn 1) theo quy định pháp luật.

II - CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỀ XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;
- Văn bản số 10108/UBND-XDND ngày 11/9/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn bổ sung giá đất Khu tái định cư Hà Thanh, thị xã Ninh Hòa vào bảng giá đất của tỉnh.
- Thông báo số 395/TB-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Tấn Tuân tại cuộc họp xem xét giải quyết việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; trong đó có bổ sung giá đất đối với dự án Khu tái định cư Hà Thanh vào bảng giá đất định kỳ 05 năm 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh.

III - PHẠM VI ÁP DỤNG

Việc xây dựng Quyết định điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định về giá đất tại khu tái định cư Hà Thanh, phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa được xác định làm căn cứ để áp dụng trong các trường hợp sau:

- Khoản 3, Điều 111 Luật Đất đai 2024 quy định:

“ Điều 111. Bố trí tái định cư

...

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...”

- Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định:

“Điều 159. Bảng giá đất

- 1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:*

- *Tính thuế sử dụng đất;*
- *Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- *Tính 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, sử dụng đất đai;

- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

IV – CHỦ TRƯỞNG XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

- Thông báo số 395/TB-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Tấn Tuân tại cuộc họp xem xét giải quyết việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; trong đó có bổ sung giá đất đối với dự án Khu tái định cư Hà Thanh vào bảng giá đất định kỳ 05 năm 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh.

- Văn bản số 10108/UBND-XĐNĐ ngày 11/9/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn bổ sung giá đất Khu tái định cư Hà Thanh, thị xã Ninh Hòa vào bảng giá đất của tỉnh.

Việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa - Bổ sung quy định giá đất Khu tái định cư Hà Thanh, phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa thực hiện theo **trình tự, thủ tục rút gọn** quy định tại khoản 3 Điều 146 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015. Quyết định điều chỉnh có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Về chủ trương, việc xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh này áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Việc xây dựng Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thuê đơn vị tư vấn để thực hiện, đảm bảo đúng theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

V - VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Về cơ sở pháp lý thu hồi đất, bồi thường, tái định cư của Khu tái định cư Hà Thanh hiện chưa đầy đủ (chưa có Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ), UBND thị xã Ninh Hòa đang khẩn trương thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường theo đúng quy định pháp luật.

Do dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột (giai đoạn 1) đi qua địa bàn tỉnh Khánh Hòa là dự án trọng điểm của quốc gia, có tính chất cấp bách; Để đảm bảo tiến độ của Dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất theo quy định pháp luật về đấu thầu và ký Hợp đồng số 12/HĐ-STNMT ngày 06/9/2024 với Công ty TNHH Thẩm định giá MHD thực hiện điều tra, thu thập thông tin, khảo sát tổng hợp để đề xuất bổ sung giá đất Khu tái định cư Hà Thanh thị xã Ninh Hòa vào Bảng giá đất tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 1 điều 257 Luật đất đai 2024, Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất xem xét thẩm định, trình UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét.

Trong quá trình thẩm định, khi nhận được các ý kiến góp ý của các tổ chức, cá nhân có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất và trình UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét đúng theo quy định.

1. Công tác chuẩn bị

Công tác xây dựng xây dựng Quyết định điều chỉnh bổ sung Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh trong bối cảnh rất cấp bách. Vì thế, UBND tỉnh đã có sự tập trung chỉ đạo quyết liệt và các sở, ngành, Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa tổ chức phối hợp chặt chẽ thể hiện tại Thông báo số 395/TB-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức lựa chọn đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất phối hợp với UBND thị xã Ninh Hòa, Chi nhánh VP đăng ký đất đai Ninh Hòa thực hiện hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để đảm bảo có đơn vị tư vấn tham gia trong quá trình điều chỉnh Bảng giá đất.

- Việc phối hợp thực hiện thu thập thông tin, dữ liệu từ các nguồn như sau:

+ Thông tin giao dịch phổ biến trên thị trường từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Ninh Hòa, Chi cục thuế khu vực Bắc Khánh Hòa, Cục Thuế tỉnh, để thống kê, rà soát cung cấp về cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Thông tin giá đất cụ thể tại các quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa đã phê duyệt giá đất để tính bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

+ Quyết định số 13737/QĐ-CT.UBND ngày 18/7/2023 của UBND thị xã Ninh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư Hà Thanh, phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

+ Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Hà Thanh, phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa;

- Sở Tài nguyên và Môi trường và đơn vị tư vấn xác định giá đất tổng hợp các thông tin dữ liệu về giá đất thị trường tại các nguồn nêu trên và ý kiến của các cơ quan chuyên môn thuộc thị xã Ninh Hòa để hoàn chỉnh dự thảo về Tờ trình.

2. Các bước thực hiện

Đề đảm bảo tiến độ, nội dung thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa nhằm quán triệt chủ trương, cách thức thực hiện gồm:

- Thực hiện rà soát danh mục trong bảng giá đất, trong đó có khu tái định cư Hà Thanh thị xã Ninh Hòa đề đề xuất bổ sung vào Quyết định điều chỉnh Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

- Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 để tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan liên quan.

- Sau khi lấy ý kiến của các cơ quan liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh sửa dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định điều chỉnh bổ sung Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 trình Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Tỉnh xem xét, thẩm định; đồng thời gửi Sở Tư pháp thẩm định quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Tỉnh xem xét, thẩm định đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định điều chỉnh bổ sung Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

- Sau khi Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Tỉnh xem xét, thẩm định và tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp, ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định điều chỉnh Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh để trình Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành.

VI – NỘI DUNG QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

- Quy định cụ thể giá đất tại Khu tái định cư Hà Thanh, phường Ninh Đa, thị xã Ninh Hòa được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

- + tính tiền sử dụng đất tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định Luật đất đai 2024.

- + tính thuế sử dụng đất;

- + tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

- + tính 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, sử dụng đất đai;
- + tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

VII – TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

Việc điều chỉnh bổ sung giá đất Khu tái định cư Hà Thanh vào Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 được thực hiện theo nguyên tắc thị trường, khi áp dụng sẽ tác động đến các nhóm đối tượng như sau:

- Nhóm các trường hợp được bố trí tái định cư: Bảng giá đất điều chỉnh được công bố đảm bảo tương đồng với giá đất cụ thể và phù hợp với giá thị trường; góp phần đảm bảo tiến độ Dự án thành phần 1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuật (giai đoạn 1).
- Nhóm các đối tượng thực hiện thủ tục hành chính thì mức độ tác động cụ thể: đẩy nhanh tạo điều kiện và có cơ sở để thực hiện các thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính về đất đai.

VIII - NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Dự thảo bảng giá đất Khu tái định cư Hà Thanh, thị xã Ninh Hòa nêu trên đã được xây dựng, tuân thủ các quy định của pháp luật, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đã được các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa cơ bản thống nhất và đã được Hội đồng Thẩm định bảng giá đất tỉnh Khánh Hòa thẩm định và thông qua tại Thông báo sốngàytháng ... năm 2024, Sở Tư pháp thẩm định văn bản tại Công văn số ... ngày ... tháng 7 năm 2024 và được Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Khánh Hòa thống nhất tại Công văn số ... /MTTQ ngày ... tháng ... năm 2024. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa Dự thảo bảng giá đất (kèm báo cáo thuyết minh) xem xét thông qua.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp, Tài chính;
- UBND thị xã Ninh Hòa;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

GIÁM ĐỐC

Vũ Chí Hiếu