

Số: /BC-HĐND

Đắk Nông, ngày tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO

Thẩm tra Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của HĐND tỉnh Đắk Nông

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo luật định và sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh, ngày 17/10/2023 Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh tổ chức thẩm tra **Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông** theo đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 5629/TTr-UBND ngày 25/9/2023. Tham dự cuộc họp có Thường trực HĐND tỉnh, Lãnh đạo UBND tỉnh; Lãnh đạo và các Ủy viên Ban Kinh tế - Ngân sách, Lãnh đạo: Các Ban HĐND tỉnh, Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, Văn phòng UBND tỉnh, các Sở, ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố.

Qua nghiên cứu nội dung và ý kiến của các đại biểu tham dự họp, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. Về cơ sở pháp lý và sự cần thiết ban hành

Căn cứ khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, quy định: “...**Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, 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**”. Đồng thời, tại điểm b, Khoản 1, Điều 14, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định: “1. Các trường hợp điều chỉnh Bảng giá đất: b) Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong **khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên**”.

Căn cứ Công văn số 288/UBTVQH15-CTĐB ngày 09/8/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc hướng dẫn về thẩm quyền của Thường trực Hội đồng nhân dân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020. Do đó, việc UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số

01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông là cần thiết và đúng thẩm quyền theo quy định.

II. Sự phù hợp của Dự thảo Quyết định với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước và tình hình, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020, tuy nhiên, trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương đã phát sinh các khu dân cư, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và hình thành các tuyến đường, đoạn đường mới chưa có giá đất trong Bảng giá đất hiện hành nên không có cơ sở tính toán nghĩa vụ tài chính về đất đai khi người sử dụng đất thực hiện các quyền sử dụng đất; mặt khác, một số tuyến đường, đoạn đường hiện tại đã được đặt tên đường khác với trong Bảng giá đất. Bên cạnh đó, trong thời gian qua một số tuyến đường có biến động lớn so với Bảng giá đất hiện hành. Do vậy, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông là phù hợp với quy định và tình hình thực tế của địa phương.

Tuy nhiên, qua rà soát nội dung Dự thảo Nghị quyết, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh có một số ý kiến đề nghị UBND tỉnh nghiên cứu tiếp thu và có báo cáo giải trình cụ thể:

1. Năm 2023, thị trường bất động sản đóng băng, giá đất trên thị trường giảm mạnh, trong khi dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông được xây dựng phần lớn các tuyến đường, đoạn đường giữ nguyên so với hệ số điều chỉnh giá đất K năm 2023 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ngày 22/02/2023. Do đó, đề nghị đơn vị soạn thảo cần giải trình được phương pháp chung, cơ sở xây dựng dự thảo Nghị quyết khi có sự ảnh hưởng nêu trên.

2. Qua rà soát một số tuyến đường đã khởi công mở rộng tại địa bàn các huyện, thành phố nhưng giá đất vẫn đề xuất giữ nguyên... Do đó, để tránh thất thoát ngân sách, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan, đơn vị, địa phương thực hiện xây dựng bảng giá đất bám sát các dự án đầu tư, đặc biệt là các dự án đầu tư công để việc ban hành Nghị quyết đảm bảo chất lượng theo quy định và phù hợp với tình hình thực tế địa phương.

3. Có một số tuyến đường giá đất tăng so với Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông nhưng giảm so với hệ số điều chỉnh giá đất K năm 2023 như Đường Trương Định (Lý Thường Kiệt cũ) đoạn từ Đường Huỳnh Thúc Kháng đến hết chợ thành phố; Đường Bà Triệu đoạn từ Đường Trương Định đến đường Tôn Đức Thắng... Đề nghị đơn vị soạn thảo nêu rõ cơ sở giảm để tránh ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

4. Đối với bổ sung bảng giá đất tại Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao xã Đăk Nia:

Tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định: “Ngoài các bảng giá đất quy định tại Khoản này, đối với địa phương có khu công nghệ cao thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành chi tiết bảng giá đối với các loại đất trong khu công nghệ cao”. Tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về quy định thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu công nghệ cao quy định: “Căn cứ quy hoạch chi tiết của Khu công nghệ cao đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và **cập nhật vào Bảng giá đất**”.

Khu Nông nghiệp công nghệ cao, tại xã Đăk Nia, thành phố Gia Nghĩa (được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 13/8/2014; Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 17/5/2019; Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 22/4/2021 của UBND tỉnh Đăk Nông về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500). Tuy nhiên, đến nay UBND tỉnh mới đề nghị cập nhật vào Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 là chậm.

5. Qua xem xét giá đất tại các địa bàn huyện (tăng, giảm, giữ nguyên) không có sự tương đồng (Giá đất phi nông nghiệp tăng bình quân tại các huyện: tại thành phố Gia Nghĩa là 135%, huyện Đăk R’lấp là 65%, huyện Đăk Mil là 5%; huyện Krông Nô là 82 %...; giá đất nông nghiệp tại huyện Đăk R’lấp tăng 40%, trong khi các huyện khác là 20%); chưa ước lượng bằng số liệu cụ thể để đánh giá về hiệu quả kinh tế - xã hội (đảm bảo hài hòa lợi ích cho nhà nước, người dân và doanh nghiệp), đề nghị cơ quan soạn thảo báo cáo thuyết minh bổ sung rõ.

III. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của Dự thảo nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng cơ bản phù hợp và thống nhất với hệ thống văn bản pháp luật hiện hành, đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp theo quy định. Cơ quan soạn thảo đã phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn thiện Dự thảo Bảng giá đất sửa đổi, bổ sung trên cơ sở báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp.

Qua xem xét Dự thảo Nghị quyết **sửa đổi, bổ sung** Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đăk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của HĐND tỉnh Đăk Nông, nhiều tuyến đường, vị trí đất có giá đất giữ nguyên theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của HĐND tỉnh Đăk Nông. Do đó, đề nghị trường hợp chỉ quy định các nội dung sửa đổi, bổ sung thì không cập nhật đối với giá đất giữ nguyên, trong nội dung Dự thảo Nghị quyết cần bổ sung “các nội dung khác thực hiện theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của HĐND tỉnh Đăk Nông”. Trường hợp đã quy định cập nhật đầy đủ bảng giá đất thì bổ

sung “Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của HĐND tỉnh Đắk Nông”.

Đề nghị rà soát, chỉnh sửa các lỗi chính tả trong Dự thảo Nghị quyết và các Phụ lục kèm theo như: “Bổ sung đất Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao” đề nghị sửa thành “bổ sung giá đất Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao”; tại các Phụ lục ghi “giá đất đề xuất sửa đổi bổ sung” đề nghị sửa thành “giá đất sửa đổi bổ sung”...

Ngày 23/10/2023, UBND tỉnh ban hành Báo cáo số 690/BC-UBND Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến Thẩm tra Dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của HĐND tỉnh Đắk Nông. Qua xem xét giải trình cho thấy còn chung chung, đưa ra cách tính sai lệch thể hiện tại Tờ trình số 5629/TTr-UBND ngày 25/9/2023, khiến cho Đại biểu HĐND chưa tin cậy (như việc cập nhật giá đất tại Khu Nông nghiệp công nghệ cao, tại xã Đắk Nia, thành phố Gia Nghĩa đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 13/8/2014, việc giải trình đến nay có 04 nhà đầu tư thực hiện dự án gặp khó khăn, vướng mắc khi tính tiền thuê đất thì mới đề nghị cập nhật là chưa thuyết phục; 02 tuyến đường đề xuất giảm so với hệ số K năm 2023 do trước đây xây dựng hệ số K cao hơn so với khung giá đất của Chính phủ; một số tuyến đường mới triển khai chưa đồng bộ về hạ tầng nhưng giải trình chưa có biến động về giá đất...).

IV. Kết luận và kiến nghị

UBND tỉnh đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 29/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông là cần thiết và đúng thẩm quyền theo quy định. Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy cách tính thời điểm khảo sát, mức độ chênh lệch, hiệu quả kinh tế sau điều chỉnh... chưa được rõ ràng, chặt chẽ nên có thể xem xét vào kỳ họp cuối năm 2023. Ban Kinh tế - Ngân sách kính đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các Đại biểu tham dự Kỳ họp;
- LĐ Văn phòng ĐĐBQH & HĐND;
- Các Sở, Ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Lưu VT, CTHĐND.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Đình Đạo