

BÁO CÁO
Về việc rà soát, đề xuất điều chỉnh Bảng giá đất
trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024

Thực hiện Công văn số 2413/STNMT-KHTC ngày 06/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tiếp tục rà soát, điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024. Đối với nội dung đề xuất bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất năm 2024 ngày 17/7/2024 và ngày 09/8/2024 UBND huyện Văn Quan đã có báo cáo về việc bổ sung, điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Văn Quan¹. Qua tiếp tục rà soát bảng giá đất, UBND huyện Văn Quan báo cáo kết quả như sau:

1. Căn cứ điều chỉnh giá đất

Ngày 01/8/2024, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành, theo quy định tại khoản 1 Điều 257 “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 159 Luật Đất đai 2024 bảng giá đất được áp dụng đối với 11 trường hợp² trong đó có bao gồm có một số trường hợp trước đây được quy định xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (theo Luật đất đai 2013 là 06 trường hợp). Việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024 và các điều 4, 5, 6 và 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Cơ sở đề xuất điều chỉnh

Bảng giá đất tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024 được xây dựng từ năm 2019 căn cứ các quy định của Luật Đất đai 2013 và các Nghị định quy định về giá đất, được áp dụng từ ngày 01/01/2020, đến nay đã thực hiện chỉnh sửa, bổ sung qua 04 (bốn) lần, xét về thực tế Luật Đất đai 2013 đã hết hiệu lực, Luật Đất đai 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ có nhiều quy định mới liên quan đến bảng giá đất (không có quy định về khung giá đất và hệ số điều chỉnh giá

¹ Báo cáo số 565/BC-UBND ngày 17/7/2024 và Báo cáo số 622/BC-UBND

² Tính tiền sử dụng đất khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; 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, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân và tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thừa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; 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; Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

đất), đồng thời quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong đó có quy định UBND cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức độ tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Do vậy, việc điều chỉnh bảng giá đất để tiếp tục thực hiện đến ngày 31/12/2015 là cần thiết để tiến tới giá đất trong bảng giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường.

3. Mức độ điều chỉnh, sự tương quan về điều chỉnh giá đất giữa các huyện, thành phố

- Điều chỉnh, sửa đổi giá đất của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; giá đất của từng thửa đất có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

- Bổ sung giá đất chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành của từng loại đất đối với từng khu vực, vị trí đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo vị trí; của từng thửa đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

- Bổ sung một số tuyến đường, vị trí chưa có trong bảng giá đất hiện hành.

- Việc thực hiện điều chỉnh giá đất trên địa bàn các huyện, thành phố thuộc tỉnh sẽ đảm bảo việc điều chỉnh giá được thực hiện đồng thời tại cùng thời điểm, phản ánh giá đất thực tế trên thị trường của các huyện, thành phố. UBND cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức độ tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sẽ đảm bảo giá đất tại các huyện giáp ranh và thành phố không có khoảng cách quá lớn nếu trong cùng một khu vực, vị trí có điều kiện kết cấu hạ tầng, kỹ thuật, xã hội và lợi thế cho sản xuất, kinh doanh tương đồng.

4. Đánh giá việc tác động của việc điều chỉnh Bảng giá đất

*** Tích cực:**

- Việc điều chỉnh bảng giá đất tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024 sẽ được thực hiện theo các quy định mới và không bị khống chế bởi khung giá đất dẫn đến giá đất sau khi điều chỉnh sẽ có nhiều thay đổi đặc biệt là đối với một số loại đất nông nghiệp đã được quy định giá trong bảng giá đất trước đây.

- Nguồn thu ngân sách Nhà nước từ đất sẽ tăng thêm trong thời gian tới.

- Bảng giá đất được điều chỉnh sẽ được cập nhật phù hợp với tình hình thực tế đảm bảo sẽ dần tiến tới không chênh lệch quá nhiều so với giá đất trên thị trường, cắt giảm thời gian, chi phí thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với một số trường hợp trước đây được quy định phải xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất qua đó, rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

- Khắc phục được tình trạng kê khai giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất thực tế đã giao dịch, chuyển nhượng nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Việc điều chỉnh bảng giá đất sẽ làm nền tảng để xây dựng bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026.

*** Tác động không mong muốn:**

- Ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp là hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sẽ cao hơn trước đây.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án sẽ tăng lên, làm tăng chi phí đầu tư, kê cả các dự án đầu tư công và đầu tư ngoài ngân sách.

5. Đề xuất điều chỉnh các tuyến đường, khu vực

- Qua tiếp tục rà soát, tổng hợp UBND huyện đề xuất bổ sung điều chỉnh giá đất đối với 66 tuyến đường trong đó:

+ Đất tại đô thị (thị trấn Văn Quan): 18 tuyến đường (bổ sung 02 tuyến mới và đề xuất điều chỉnh giá đối với 16 tuyến).

+ Đất ở tại nông thôn (14 xã): 48 tuyến đường (bổ sung 05 tuyến mới và đề xuất điều chỉnh giá đối với 43 tuyến).

- Đề xuất điều chỉnh giá đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn tương tự như các tuyến đường đối với đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn.

- Đề xuất điều chỉnh giá tại các nhóm vị trí 1, 2 và 3 khu vực còn lại tại nông thôn.

- Đề xuất điều chỉnh giá các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp đã được quy định trong bảng giá đất hiện hành giai đoạn 2020-2024 (05 loại đất): đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng.

(Chi tiết tại Biểu tổng hợp kèm theo Báo cáo)

Trên đây là Báo cáo về việc rà soát, đề xuất điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024 của UBND huyện Văn Quan kính gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo quy định./.

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

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường (B/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- CVP, các PCVP HĐND&UBND huyện;
- Các phòng: TN&MT, TC-KH;
- Lưu: VT.

Hứa Phong Lan