

Số: 55/BC-KTNS

Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2014

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình và dự thảo Nghị quyết HĐND về giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế và Ngân sách đã tổ chức thẩm tra Tờ trình số 75/TTr-UBND ngày 14/11/2014, dự thảo Nghị quyết HĐND về giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 - 31/12/2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội và dự thảo bảng giá đất chi tiết do UBND Thành phố trình kỳ họp thứ 11 HĐND Thành phố khóa XIV. Ban Kinh tế và Ngân sách báo cáo HĐND ý kiến thẩm tra như sau:

1. Về hồ sơ trình HĐND Thành phố:

Hồ sơ trình HĐND Thành phố gồm: Tờ trình, dự thảo Nghị quyết HĐND kèm theo dự thảo bảng giá các loại đất chi tiết, văn bản thẩm định bảng giá các loại đất của Hội đồng thẩm định; báo cáo thẩm định dự thảo Nghị quyết của Sở Tư pháp. Việc xây dựng bảng giá các loại đất áp dụng trong 5 năm (từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019) trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Luật Đất đai năm 2013¹ đã được thực hiện theo đúng trình tự quy định, thực hiện điều tra khảo sát và xin ý kiến tham gia của các quận, huyện, thị xã, các sở, ngành Thành phố liên quan; thực hiện đăng tải dự thảo bảng giá các loại đất trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Thực hiện Điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có công văn² gửi xin ý kiến các tỉnh giáp ranh về dự kiến giá các loại đất tại khu vực đất giáp ranh với các tỉnh, đến nay các tỉnh không có ý kiến về các mức giá.

2. Về nội dung Tờ trình của UBND Thành phố:

UBND Thành phố đã nêu khái quát tình hình thực hiện giá đất 5 năm qua (từ 2009 đến 2014) trên một số lĩnh vực, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, giao đất thu tiền sử dụng, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; đối với các khoản thu nghĩa vụ tài chính về đất khi công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chỉ ra những kết quả, hạn chế chủ yếu để làm căn cứ xây dựng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019 trên địa bàn Thành phố. Ban Kinh tế và Ngân sách cơ bản nhất trí với các nội dung đánh giá.

¹ Theo Luật Đất đai năm 2013, Bảng giá đất được xây dựng và trình HĐND Thành phố ban hành hàng năm.

² Công văn số 6158/STNMT-QL ngày 30/10/2014.

Về phương án xây dựng bảng giá các loại đất:

Ban Kinh tế và Ngân sách thống nhất các nguyên tắc xây dựng bảng giá và phạm vi áp dụng. Giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019 do UBND Thành phố trình, có điều chỉnh giá đất ở đô thị tại một số vị trí, đường phố đạt mức tối đa khung giá Chính phủ; điều chỉnh tương quan giá đất ở giữa các khu vực, tuyến đường vùng giáp ranh và khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh, nhưng không vượt quá tỷ lệ mức khung giá Chính phủ quy định; đã tách riêng bảng giá đất thương mại, dịch vụ theo quy định:

(1) Đối với đất nông nghiệp: Giữ nguyên như năm 2014, cụ thể: Giá đất trồng lúa, trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản có giá tối đa 162.000 đồng/m², giá tối thiểu là 36.000 đồng/m²; giá đất trồng cây lâu năm có giá tối đa là 189.600 đồng/m², giá tối thiểu 54.400 đồng/m²; giá đất rừng có giá tối đa là 60.000 đồng/m², giá tối thiểu 30.000 đồng/m²; giá đất nông nghiệp tại các phường thuộc quận có giá tối đa là 252.000 đồng/m², giá tối thiểu 162.000 đồng/m²; giá đất nông nghiệp khu vực giáp ranh có giá tối đa 162.000 đồng/m², giá tối thiểu 135.000 đồng/m².

(2) Đối với đất ở:

- Điều chỉnh tăng giá đất ở đô thị tại phố Hàng Ngang, Hàng Đào, Lý Thái Tổ thuộc quận Hoàn Kiếm bằng giá tối đa của khung giá Chính phủ quy định là 162.000.000 đồng/m².

- Điều chỉnh tăng giá đất so với năm 2014 tại các phường của thị xã Sơn Tây có giá tối thiểu từ 1.155.000 đồng/m² lên 1.260.000 đồng/m².

- Điều chỉnh tăng giá đất ở khu vực thị trấn các huyện so với năm 2014 có giá tối thiểu từ 750.000 đồng/m² lên 1.300.000 đồng/m².

- Điều chỉnh tăng giá đất so với năm 2014 tại các xã thuộc các huyện giáp ranh với các quận có giá tối thiểu từ 2.035.000 đồng/m² lên 2.052.000 đồng/m².

- Điều chỉnh tăng giá đất ở so với năm 2014 tại khu vực nông thôn ven các trục đường giao thông chính: giá tối thiểu từ 433.000 đồng/m² lên 603.000 đồng/m².

- Điều chỉnh tăng giá đất ở so với năm 2014 tại khu dân cư nông thôn: giá tối thiểu từ 400.000 đồng/m² lên 480.000 đồng/m².

(3) Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (trừ thương mại, dịch vụ):

- Điều chỉnh tăng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ so với năm 2014 tại các thị trấn của các huyện có giá tối thiểu từ 525.000 đồng/m² lên 655.000 đồng/m².

- Điều chỉnh tăng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ so với năm 2014 tại khu dân cư nông thôn có giá tối thiểu từ 280.000 đồng/m² lên 315.000 đồng/m².

- Điều chỉnh giảm giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ tại các quận có giá tối thiểu từ 2.040.000 đồng/m² xuống 1.781.000 đồng/m²; tại các phường thuộc thị xã Sơn Tây có giá tối thiểu từ 751.000 đồng/m² xuống còn 676.000 đồng/m²; tại khu vực giáp ranh một số huyện từ 1.221.000 đồng/m² xuống còn 818.000 đồng/m²

(4) Đối với giá đất thương mại, dịch vụ:

Giá đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 1,2 lần giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp trừ thương mại, dịch vụ cùng vị trí, đường phố tương ứng trong bảng giá đất. Tuy nhiên, UBND chưa làm rõ căn cứ đề xuất, đề nghị UBND báo cáo bổ sung để HĐND có thêm thông tin thảo luận.

3. Ban Kinh tế và Ngân sách đề nghị:

Đề có thêm thông tin cho HĐND thảo luận và quyết định, Ban đề nghị UBND Thành phố báo cáo bổ sung nội dung sau:

(1) Làm rõ sự chưa thống nhất số liệu giữa phụ lục 1 và phụ lục 2 của Tờ trình: Tại phụ lục 1 nêu mức giá đất dự kiến áp dụng từ 2015 – 2019 tại các phường thuộc quận có mức giá tối đa là 162.000.000 đồng/m², tại phụ lục 2 là 120.000.000 đồng/m².

(2) Lý do chưa bổ sung bảng giá đất khu đô thị Ngoại giao đoàn và một số khu đô thị khác theo thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất thời kỳ 5 năm 2015 - 2019³.

(3) Báo cáo rõ hơn quá trình điều tra, khảo sát giá đất làm căn cứ xây dựng bảng giá; quy trình, đối tượng điều tra, quy mô và mẫu điều tra đối với từng mục đích sử dụng, kết quả điều tra và việc sử dụng kết quả điều tra, khảo sát để làm căn cứ xây dựng bảng giá đất; tỷ lệ tăng giá đất so với năm 2014 ở từng mục đích sử dụng đất.

(4) Tình hình và kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất giao dịch thực tế hàng năm, 5 năm và sử dụng kết quả này để làm căn cứ xem xét quyết định giá đất khi cần điều chỉnh bảng giá đất đảm bảo phù hợp với giá thị trường theo quy định.

(5) Báo cáo HĐND Thành phố theo quy định về kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất của năm 2014 đối với các tổ chức khi được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp và kết quả thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức, hộ gia đình cá nhân đến hết tháng 11/2014.

Qua theo dõi, giám sát, Ban đề nghị UBND quan tâm: Đối với những trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, cần cải cách thủ tục hành chính trong xác định giá sàn làm căn cứ đấu giá và nghiên cứu, kiến nghị Trung ương cho áp dụng giá đất quy định tại bảng giá cộng chi phí xây dựng hạ tầng khu đất (nếu có) làm giá sàn để đẩy nhanh tiến độ đấu giá và phù hợp với quy định về việc giá sẽ hình thành qua đấu giá.

³ Thông báo số 233/TB-HĐTĐ ngày 14/11/2014 của Hội đồng thẩm định bảng giá các loại đất thời kỳ 5 năm 2015 – 2019.

4. Về dự thảo Nghị quyết:

(1) Dự thảo Nghị quyết đã được Sở Tư pháp thẩm định tại báo cáo số 2951/STP-VBPQ ngày 06/11/2014. Nội dung dự thảo Nghị quyết cơ bản phù hợp với nội dung tờ trình.

(2) Ban đề nghị chỉnh sửa, bổ sung:

a. Điều chỉnh tên Nghị quyết theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp: “Nghị quyết về Bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

b. Bổ sung vào Điều 2 - Điều khoản thi hành: “Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019” thành khoản 1 của Điều 2.

- Điều chỉnh thứ tự khoản 1 thành khoản 2 và điều chỉnh, bổ sung như sau: “Giao UBND Thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết. Kịp thời báo cáo với Thường trực HĐND Thành phố thống nhất đối với trường hợp bổ sung giá đất của các đường phố mới đặt tên hoặc điều chỉnh bảng giá đất theo quy định; tổng hợp báo cáo HĐND Thành phố tại kỳ họp gần nhất”

- Khoản 2 sửa thành khoản 3 và bổ sung ngày thông qua Nghị quyết.

Ban Kinh tế và Ngân sách báo cáo HĐND xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/c)
- UBND Thành phố;
- Đại biểu HĐND TP;
- Các Ban HĐND TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- VP UBND Thành phố;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, p. CT HĐND.

TM. BAN KINH TẾ VÀ NGÂN SÁCH

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Văn Nam