

Số: 86/BC-KTNS

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO THẨM TRA

**Tờ trình và dự thảo Nghị quyết HĐND về giá các loại đất áp dụng từ ngày
01/01/2020 đến 31/12/2024 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 - Ngân sách đã chủ trì, phối hợp với các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra Tờ trình số 271/TTr-UBND ngày 25/11/2019 của UBND Thành phố và dự thảo Nghị quyết HĐND về giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2019 - 31/12/2024 trên địa bàn thành phố Hà Nội và dự thảo bảng giá đất chi tiết do UBND Thành phố trình tại kỳ họp thứ 11 HĐND Thành phố khóa XV. Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo HĐND Thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

I. Về hồ sơ trình HĐND Thành phố và trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất:

Hồ sơ trình HĐND Thành phố gồm: Tờ trình kèm theo dự thảo Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, dự thảo Nghị quyết HĐND, 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 01/01/2020 – 31/12/2024) trên địa bàn thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Bảng giá đất từ năm 2020) đã được UBND Thành phố chỉ đạo và tổ chức thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định: phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, thực hiện điều tra khảo sát thực tế và xin ý kiến tham gia của các quận, huyện, thị xã, các sở, ngành liên quan. Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản¹ gửi xin ý kiến các tỉnh lân cận, đến nay các tỉnh không có ý kiến khác về dự kiến mức giá các loại đất tại khu vực giáp ranh.

Bảng giá đất từ năm 2020 đã được Hội đồng thẩm định bảng giá đất của Thành phố và cơ quan chuyên môn thẩm định và thống nhất. Dự thảo nghị quyết của HĐND Thành phố về bảng giá đất đã được Sở Tư pháp thẩm định và UBMTTQ Thành phố tổ chức lấy ý kiến phản biện xã hội².

¹ Công văn số 9642/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

² Công văn số 03/TH-MTTQ-BTT ngày 25/11/2019 của Ủy ban MTTQ Thành phố về tổng hợp ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban MTTQ Thành phố và các đại biểu, các chuyên gia, nhà khoa học đối với Dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

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

UBND Thành phố đã nêu khái quát tình hình thực hiện bảng giá đất giai đoạn 5 năm qua (từ 2015 đến 2019) và đánh giá kết quả trên một số lĩnh vực (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 giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đây là những căn cứ để xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ năm 2020 trên địa bàn Thành phố.

Nội dung UBND Thành phố trình đã tiếp thu cơ bản đầy đủ các ý kiến phản biện của MTTQ Thành phố và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất.

1. Về phương án xây dựng bảng giá các loại đất:

Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất các nguyên tắc xây dựng bảng giá, phương hướng điều chỉnh và mức độ điều chỉnh Bảng giá đất áp dụng từ năm 2020 so với Bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 hiện hành của Thành phố. Bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2020 do UBND Thành phố trình, có điều chỉnh giá đất ở đô thị tại một số vị trí, đường phố; 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 mức trần theo khung giá đất được Chính phủ quy định tại Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 15/11/2014.

Về mức giá cụ thể tại địa điểm cụ thể sẽ được UBND quyết định phù hợp với thực tế trên cơ sở sát giá thị trường và theo các phương pháp xác định giá đất của Trung ương hướng dẫn.

(1) Đối với đất nông nghiệp: Giữ nguyên như năm 2019.

(2) Đối với đất phi nông nghiệp:

a) Trên địa bàn các quận:

- *Bảng giá đất ở:* Mức điều chỉnh tăng bình quân 15%

- *Bảng giá đất thương mại, dịch vụ:* bằng 62% - 65% giá đất ở sau khi điều chỉnh;

- *Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ:* Điều chỉnh tăng bình quân 16% đối với các tuyến đường trục chính 2 chiều; Điều chỉnh tăng bình quân 12% đối với các tuyến đường 1 chiều; Các tuyến đường còn lại điều chỉnh tăng bình quân 15%.

b) Trên địa bàn các huyện và thị xã:

- *Bảng giá đất ở và bảng giá đất thương mại, dịch vụ:* Điều chỉnh tăng bình quân 10-15% và có điều chỉnh đối với các tuyến đường giáp ranh, các tuyến đường đi qua địa bàn các huyện khác nhau tùy thuộc vào vị trí và các loại đường khác nhau.

- *Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ:* Giá giữ nguyên như quy định tại bảng giá đất 2015-2019 đã được HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 14/2014/NQ-HĐND.

2. Bảng giá đất cụ thể:

(1). Giá đất nông nghiệp

- Đất nông nghiệp trồng lúa nước và trồng cây hàng năm có giá tối đa là: 252.000 đ/m²; giá tối thiểu là: 56.800 đ/m²;

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm có giá tối đa là: 252.000 đ/m²; giá tối thiểu là: 54.400 đ/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản có giá tối đa là: 252.000 đ/m²; giá tối thiểu là: 36.000 đ/m²;

- Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất có giá tối đa là: 60.000 đ/m²; giá tối thiểu là: 30.000 đ/m²;

(2). Giá đất ở

a. Giá đất ở tại đô thị

- Giá đất ở tối đa thuộc địa bàn quận Hoàn Kiếm (*phố Hàng Ngang, Hàng Đào, Lê Thái Tổ*) có giá đất cao nhất là 187.920.000 đ/m² thấp hơn khung giá tối đa của Chính phủ quy định; giá thấp nhất thuộc địa bàn quận Hà Đông là 4.554.000 đ/m²;

- Giá đất ở đô thị tại các phường của thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 19.205.000 đ/m², giá tối thiểu là 1.449.000 đ/m²;

- Giá đất ở tại thị trấn thuộc các huyện có giá tối đa là 25.300.000 đ/m², giá tối thiểu là 1.430.000 đ/m²;

b. Giá đất ở nông thôn

Giá đất ở tối đa tại các xã giáp ranh là 32.000.000 đ/m², giá tối thiểu là 2.257.000 đ/m²;

Giá đất ở ven trục đường giao thông chính có giá tối đa là 17.064.000 đ/m², giá tối thiểu là 670.000 đ/m²;

Giá đất ở khu dân cư nông thôn còn lại có giá tối đa là 3.250.000 đ/m², giá tối thiểu là 495.000 đ/m².

(3). Giá đất thương mại, dịch vụ

Giá đất thương mại, dịch vụ tại các quận có giá tối đa là 122.148.000 đ/m², giá tối thiểu là 3.150.000 đ/m²;

Giá đất thương mại, dịch vụ tại thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 14.980.000 đ/m², giá tối thiểu là 933.000 đ/m²;

Giá đất thương mại, dịch vụ tại thị trấn các huyện có giá tối đa là 15.898.000 đ/m², giá tối thiểu là 786.000 đ/m²;

Giá đất thương mại, dịch vụ tại các xã giáp ranh quận có giá tối đa là 16.684.000 đ/m², giá tối thiểu là 1.080.000 đ/m²;

Giá đất thương mại, dịch vụ ven trục đường giao thông chính có giá tối đa là 7.862.000 đ/m², giá tối thiểu là 481.000 đ/m²;

Giá đất thương mại, dịch vụ khu dân cư nông thôn có giá tối đa là 2.100.000 đ/m², giá tối thiểu là 370.000 đ/m²;

(4). Giá đất sản xuất kinh doanh (SXKD) phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ

Giá đất SXKD phi nông nghiệp không phải TMDV tại các quận có giá tối đa là 55.460.000 đ/m², giá tối thiểu là 2.350.000 đ/m²;

Giá đất SXKD phi nông nghiệp không phải TMDV tại thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 10.855.000 đ/m², giá tối thiểu là 676.000 đ/m²;

Giá đất SXKD phi nông nghiệp không phải TMDV tại thị trấn các huyện có giá tối đa là 11.520.000 đ/m², giá tối thiểu là 655.000 đ/m²;

Giá đất SXKD phi nông nghiệp không phải TMDV tại các xã giáp ranh quận có giá tối đa là 12.600.000 đ/m², giá tối thiểu là 818.000 đ/m²;

Giá đất SXKD phi nông nghiệp không phải TMDV ven trục đường giao thông chính có giá tối đa là 6.552.000 đ/m², giá tối thiểu là 364.000 đ/m²;

Giá đất SXKD phi nông nghiệp không phải TMDV khu dân cư nông thôn có giá tối đa là 1.591.000 đ/m², giá tối thiểu là 280.000 đ/m²;

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

(1) Đánh giá rõ hơn kết quả thực hiện bảng giá đất giai đoạn 2015-2019, phân tích rõ những thuận lợi, khó khăn, bất cập trong việc triển khai thực hiện và nguyên nhân của các tồn tại trong thực hiện bảng giá đất hiện hành như ý kiến phản biện của MTTQ Thành phố; bổ sung đánh giá kết quả việc thực hiện bảng giá đất bám sát vào các trường hợp theo khoản 2 điều 114 Luật Đất đai năm 2013 như ý kiến thẩm định của sở Tư pháp.

(2) Báo cáo rõ hơn để khẳng định sự phù hợp với hướng dẫn của Trung ương và yêu cầu thực tế của quá trình điều tra, khảo sát giá đất làm căn cứ xây dựng Bảng giá đất từ năm 2020.

(3) Đánh giá rõ hơn, dự báo tác động của bảng giá đất mới ảnh hưởng đến phát triển kinh tế của Thành phố, đặc biệt tại các quận đang có tốc độ đô thị hóa nhanh, các huyện đang xây dựng đề án huyện thành quận, tác động đối với công tác GPMB tại một số dự án, công trình trọng điểm của Thành phố, tương quan lợi ích giữa Nhà nước - người dân - nhà đầu tư khi áp dụng bảng giá đất mới.

(4) Làm rõ nguyên nhân và tác động của việc giữ nguyên mức giá đối với đất nông nghiệp; nội dung sự chênh lệch giá đất nông nghiệp trồng lúa và trồng cây hàng năm (Bảng số 1) và nuôi trồng thủy sản (Bảng số 2) tại khu vực bên tả, bên hữu sông Nhuệ trên cùng địa bàn quận Bắc Từ Liêm và Nam Từ Liêm.

(5) 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.

III. Về dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết đã được Sở Tư pháp thẩm định tại báo cáo số 371/BC-STP ngày 18/11/2019. Nội dung dự thảo Nghị quyết cơ bản phù hợp

với nội dung tờ trình. Ban đề nghị rà soát, điều chỉnh một số quy định chi tiết tại các biểu phụ lục đảm bảo không sót, không trùng lặp³.

Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo, xin ý kiến HĐND Thành phố về một số nội dung sau:

1. Đến thời điểm Ban họp thẩm tra, các cơ quan của Thành phố vẫn chưa tiếp cận được văn bản công bố chính thức của Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 25/11/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất để các địa phương làm căn cứ xây dựng bảng giá đất từ năm 2020 theo quy định tại điều 113 và 114 của Luật Đất đai. Vì vậy, căn cứ vào các nguyên tắc xây dựng Bảng giá đất quy định tại Luật Đất đai, căn cứ vào Khung giá đất được Chính phủ quy định tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 29/12/2014), đề nghị HĐND Thành phố thông qua Bảng giá đất áp dụng từ năm 2020 trên địa bàn Hà Nội. Khi Thành phố nhận được Nghị định của Chính phủ ban hành khung giá đất cho giai đoạn mới (thay thế Nghị định 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014), đề nghị HĐND giao UBND Thành phố rà soát các nội dung của Bảng giá đất được quy định tại Nghị quyết này để đảm bảo phù hợp với khung giá đất mới do Chính phủ ban hành. Trường hợp có nội dung bất cập của Nghị quyết, UBND báo cáo Thường trực HĐND Thành phố để trình HĐND Thành phố tại kỳ họp gần nhất.

Đề nghị loại bỏ căn cứ pháp lý của Nghị quyết là các công văn hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường để đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

2. Bổ sung nội dung tại Điều 2 Dự thảo Nghị quyết: “Đề nghị Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội, các đoàn thể - chính trị xã hội thành phố Hà Nội và nhân dân giám sát việc thực hiện bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2024 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Ban Kinh tế - 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 HĐND TP;
- VP UBND Thành phố;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, KTNS

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



Hồ Văn Nga

³ Kiến nghị của thị xã Sơn Tây tại Tờ trình số 190/TTr-UBND ngày 24/4/2018: đề nghị bổ sung tuyến phố Sơn Lộc; bỏ số thứ tự 9, bảng số 5 vì trùng với bảng số 8, số thứ tự 1; đoạn 2. Bỏ số thứ tự 6 bảng 5 do trùng với bảng số 5, số thứ tự 10, đoạn cuối đường Xuân Khanh. Đề nghị điều chỉnh giá tuyến Viên Sơn – Sen Chiêu ...