

Số: /BC-LHH

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả tư vấn, phản biện "Hồ sơ dự thảo sửa đổi, bổ sung Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang"

Căn cứ Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 15/03/2021 của UBND tỉnh quy định hoạt động tư vấn, phản biện và giám định xã hội của Liên hiệp các hội Khoa học và Kỹ thuật tỉnh; Công văn số 4269/UBND-KGVX ngày 03/8/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về giao bổ sung nhiệm vụ tư vấn, phản biện năm 2024;

Liên hiệp các hội Khoa học và Kỹ thuật tỉnh đã thành lập Tổ Chuyên gia, Hội đồng tư vấn, phản biện (Hội đồng) gồm các thành viên: PGS.TS Trần Kim Chung, nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương, Bộ Kế hoạch và Đầu tư; TS. Vũ Đình Ánh, nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu thị trường và giá cả, Bộ Tài chính; đồng chí Lại Thanh Sơn, nguyên Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh, Chủ tịch Hiệp hội bất động sản tỉnh Bắc Giang và lãnh đạo, nguyên lãnh đạo một sở, ngành, Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh, Đoàn Luật sư tỉnh.

Ngày 12/8/2024, Hội đồng đã tiến hành tư vấn, phản biện "Hồ sơ dự thảo sửa đổi, bổ sung Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang" (gọi tắt là *Hồ sơ điều chỉnh Bảng giá đất*). Kết quả nhận xét và kiến nghị như sau:

I. NHẬN XÉT CHUNG

Hồ sơ điều chỉnh Bảng giá đất đã được chuẩn bị công phu, qua nhiều bước, cơ bản bám sát yêu cầu Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, bao gồm: Báo cáo thuyết minh; Tờ trình dự thảo văn bản QPPL; dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh; Phụ lục sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất; Thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất...

Tuy nhiên, Hồ sơ điều chỉnh Bảng giá đất gửi đề tổ chức tư vấn, phản biện chưa đầy đủ; kết quả thực hiện trình tự, thủ tục, các bước xây dựng bảng giá đất chưa thể hiện rõ; nguyên tắc, phương pháp, cơ sở xác định giá đất chưa làm rõ; tiêu chí tính toán, luận chứng thuyết minh chưa đầy đủ và thuyết phục; đề xuất mức giá chung các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn toàn tỉnh là chưa đúng với quy định của Luật đất đai 2024 và nguyên tắc xác định vị trí, khu vực để định giá đất; còn thiếu Báo cáo đánh giá tác động của chính sách, nhất là làm rõ những tác động tích cực, tiêu cực đến từng đối tượng và hướng xử lý những vướng mắc, bất cập.

II. Ý KIẾN TƯ VẤN, PHẢN BIỆN CỤ THỂ

1. Về sự đầy đủ, tính pháp lý của hồ sơ

- Hồ sơ còn chưa đầy đủ theo quy định, cần bảo đảm thành phần hồ sơ theo yêu cầu của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản QPPL.

- Đề nghị bổ sung Báo cáo đánh giá tác động của chính sách riêng (tách nội dung này ra khỏi Báo cáo thuyết minh) để phân tích, đánh giá rõ hơn những tác động tích cực, tiêu cực đến từng đối tượng và hướng xử lý những vướng mắc, bất cập khi triển khai bảng giá đất mới.

- Bổ sung Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức có liên quan đối với dự thảo này (Hồ sơ chưa cập nhật, các thông tin góp ý, giải trình và thẩm định tại hồ sơ là từ thời điểm tháng 4/2024) theo yêu cầu của Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản QPPL.

- Bổ sung Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất theo yêu cầu tại điểm e, khoản 3, Điều 15 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

- Nội dung hồ sơ là xây dựng Bảng giá đất mới, không phải điều chỉnh cục bộ; một số nội dung còn định tính, chưa có sự thống nhất cao, thiếu những luận chứng thuyết phục về phương pháp định giá các loại đất; đặc biệt, là chưa có sự đánh giá tác động của chính sách đối với từng đối tượng chịu ảnh hưởng; những tác động tích cực và tiêu cực... để cung cấp đầy đủ thông tin cấp có thẩm quyền quyết định chính xác.

2. Về Tờ trình ban hành

- Tờ trình chưa làm rõ được sự cần thiết phải điều chỉnh Bảng giá đất; cơ sở thực tiễn đưa ra lý do việc đặt tên, đổi tên đường, phố để điều chỉnh Bảng giá đất là thiếu thuyết phục, không phù hợp.

- Cần bổ sung phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng trong Tờ trình theo mẫu kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ.

- Mục II. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản: xác định đúng mục đích, quan điểm bảng giá đất là công cụ điều tiết thị trường, phát huy nguồn lực đất đai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm ổn định và bền vững.

- Mục III. Quá trình xây dựng: cần bổ sung, làm rõ kết quả thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất theo Luật đất đai 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ, để bảo đảm độ tin cậy, chính xác về định giá đất.

- Mục IV. Những vấn đề cần xin ý kiến: cần làm rõ những nội dung còn ý kiến khác nhau; những nội dung còn vướng mắc và đề xuất định hướng giải quyết, giảm thiểu những tác động tiêu cực.

3. Về dự thảo Quyết định

- Cần định giá đúng các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp theo nguyên tắc xác định vị trí, khu vực để định giá đất theo khoản 1, Điều 20, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì được quy định mức giá đất cao hơn theo điểm a, khoản 2, Điều 20, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

- Xác định giá đất khu công nghiệp riêng và cụm công nghiệp riêng; giá đất khu công nghiệp của thành phố Bắc Giang, thị xã Việt Yên, Yên Dũng, Hiệp Hòa nên tách thành 02 nhóm: thành phố Bắc Giang, thị xã Việt Yên có thể cao hơn 2 triệu đồng/m²; Yên Dũng và Hiệp Hòa có thể thấp hơn 2 triệu đồng/m² cho tương đồng về điều kiện hạ tầng và vị trí, khu vực.

- Đối với điểm c, khoản 1, Điều 1 dự thảo Quyết định: nội dung 3. Đất chăn nuôi tập trung xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản; nội dung 8. Đối với khu đất, dự án đầu tư xây dựng Nhà chung cư, giá đất được xác định bằng 40% giá đất ở cùng vị trí, khu vực, đoạn đường. Cần có sự nghiên cứu tính toán có cơ sở khoa học để đưa ra mức giá, tỷ lệ này, bảo đảm sát thực tế.

- Đối với các nội dung 5, 6, 7, 8 của khoản c) sửa đổi Điều 5: Có 3 nội dung 5, 6, 7 quy định cùng: "khu vực, vị trí", nhưng nội dung 8 lại có 3 yếu tố: "vị trí, khu vực, đoạn đường", cần nhất thể hóa 4 nội dung này theo 3 tiêu chí hoặc là 2 tiêu chí cho thống nhất về tầm mức ảnh hưởng đến giá.

- Bổ sung thời điểm quyết định có hiệu lực thi hành vào dự thảo Quyết định; theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Quyết định dự kiến có hiệu lực kể từ khi ban hành tháng 9/2024 đến hết năm 2025; nội dung này cần được xem xét, bảo đảm theo đúng quy định tại khoản 3, Điều 159, Luật Đất đai 2024 "*Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo*".

- Còn lỗi về trình bày như: Điều 1 chỉ có khoản 1, không có khoản 2; nơi nhận nhầm từ điều 4 thành điều 3.

4. Về Nội dung, chất lượng của Báo cáo thuyết minh

- Báo cáo thuyết minh chưa làm rõ được nguyên tắc, phương pháp, cơ sở xác định giá đất và luận chứng chưa thuyết phục như: đề xuất mức giá chung các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp trên toàn tỉnh; tính mức giá đất chung cho cả cụm và khu công nghiệp như nhau là chưa đúng với quy định của khoản 2, Điều 159

Luật đất đai là Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với giá đất thương mại, dịch vụ: đề xuất bằng khoảng từ 40% đến 50% giá đất ở cùng vị trí, khu vực; đất chăn nuôi tập trung xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản; đối với khu đất, dự án đầu tư xây dựng Nhà chung cư, giá đất được xác định bằng 40% giá đất ở cùng vị trí, khu vực, đoạn đường... còn theo định tính, chưa bảo đảm căn cứ về nguyên tắc, phương pháp và cơ sở khoa học tính toán xác định giá đất.

- Kết quả thực hiện bảng giá đất giai đoạn 2022-2024, đánh giá ưu điểm, hạn chế chưa sát thực tế, thiếu logic như: ưu điểm là mức giá đất nông nghiệp được quy định cho từng loại xã, nhưng đề xuất lại gộp chung mức giá cho toàn tỉnh; việc đổi tên đường không phải là hạn chế...; cần làm rõ hơn những bất cập trong áp dụng bảng giá đất theo Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND; trong tổ chức thực hiện của ngành thuế, các huyện, thị xã, thành phố; khó khăn trong GPMB.

- Báo cáo thuyết minh chưa xác định được vùng giá trị, thửa đất chuẩn, việc phân vị trí 1, 2, 3 đối với đất ở còn chưa có căn cứ, trên thực tế một số khu vực không có vị trí 2 và 3; cần luận chứng thuyết phục hơn việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đối với từng loại đất; làm rõ cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn; nguyên tắc, phương pháp tính toán các mức giá đề xuất bảo đảm khoa học và chính xác.

- Bổ sung kết quả tổng hợp, xử lý số liệu điều tra, khảo sát đối với đất ở; kết quả tỷ lệ tăng trung bình giá trúng đấu giá các lô đất của từng khu vực; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; báo cáo thuế về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các căn cứ khác... là cơ sở xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất.

5. Về Báo cáo đánh giá tác động của chính sách

- Hồ sơ còn thiếu Báo cáo đánh giá tác động của chính sách; đây là nội dung rất quan trọng để cơ quan có thẩm quyền đủ cơ sở quyết định ban hành chính sách.

- Nội dung Báo cáo đánh giá tác động của chính sách cần bám sát theo Mẫu số 01 Phụ lục II kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ. Gồm các nội dung chính như: Bối cảnh xây dựng chính sách; mục tiêu xây dựng chính sách; đánh giá tác động của chính sách.

- Kết quả dự báo tác động của chính sách nêu tại Báo cáo thuyết minh còn rất sơ sài, chủ yếu là tác động tích cực, chưa thực sự thuyết phục. Việc đánh giá tác động của chính sách cần được phân tích, đánh giá kỹ lưỡng, toàn diện về tác động tích cực và tiêu cực đến từng đối tượng chịu tác động của chính sách trước mắt và lâu dài (nhà nước, doanh nghiệp, người dân; thu ngân sách; môi trường đầu tư -kinh doanh, năng lực cạnh tranh; bồi thường GPMB; giá cả và lạm phát; các vấn đề xã hội khác...); và đề xuất được hướng xử lý những vướng mắc, bất cập phát sinh trong thực tiễn.

6. Các khuyến nghị

- Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, cập nhật, hoàn thiện hồ sơ theo đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành Quyết định.

- Tập trung tiếp tục hoàn thiện Hồ sơ điều chỉnh Bảng giá đất, bảo đảm đầy đủ nguyên tắc, cơ sở, phương pháp định giá đất và luận chứng thuyết phục, có độ tin cậy cao, để UBND tỉnh có cơ sở quyết định đúng đắn. Xem xét, cân nhắc, làm rõ sự cần thiết điều chỉnh Bảng giá đất tại thời điểm này, hoặc tập trung nguồn lực xây dựng dự thảo Bảng giá đất lần đầu, trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

- Nghiên cứu phân bố bản đồ giá, theo phương pháp tính giá theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn, cao nhất tại trung tâm, từ đó lan tỏa theo cung độ cùng với hệ số giảm giá và suy rộng ra địa bàn lân cận hoặc tham khảo phương pháp định giá hàng loạt khi có đủ điều kiện, phương pháp vị thế và chất lượng của Hoàng Hữu Phê.

- Thiết kế tổng thể bản đồ giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn; thường xuyên cập nhật thông tin về giá đất thực tế; các biến động về kinh tế, xã hội để kịp thời điều chỉnh bản đồ giá đất hằng năm.

III. KIẾN NGHỊ

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của Hội đồng tư vấn, phản biện để hoàn thiện Hồ sơ, bảo đảm cơ sở pháp lý và thực tiễn để trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy, UBND tỉnh (báo cáo)
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu TVPB, VT, CT.

**TM. BAN THƯỜNG VỤ
CHỦ TỊCH**

Ngô Chí Vinh