



Ký bởi Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên
TP.Điện Biên - Tỉnh Điện Biên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~1999~~/TTr-UBND

Điện Biên, ngày ~~30~~ tháng 6 năm 2022

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên

Để kịp thời sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình thực tiễn, sau khi báo cáo xin ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, với các nội dung chủ yếu sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Công văn số 3849/BTC-TCT ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Bộ Tài chính về việc chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản.

2. Cơ sở thực tiễn

Tháng 9/2021, UBND tỉnh đã tổ chức đấu giá thành công Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ. Hiện tại, đơn vị trúng đấu giá (Công ty TNHH vận hành VINCOM RETAIL) đang triển khai xây dựng và hoàn thiện Dự án để đưa vào khai thác, sử dụng. Tuy nhiên, một số loại đường thuộc Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ hiện chưa có tên đường, vị trí, giá đất tại phụ lục 1 - Bảng giá đất ở đô thị kèm theo Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của

HĐND tỉnh, giá trúng đấu giá cao hơn nhiều so với mặt bằng khung giá đất đã ban hành. Do đó, việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 đối với Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ và khu vực lân cận là cần thiết, đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ, đúng Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất.

Giá đất sửa đổi, bổ sung phải phù hợp với giá phổ biến trên thị trường, với điều kiện kinh tế xã hội và khung giá đất do Chính phủ quy định, đảm bảo việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất hiệu quả góp phần tăng thu ngân sách địa phương, tạo điều kiện để thu hút đầu tư, phát triển thị trường bất động sản.

2. Quan điểm

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 xây dựng đảm bảo phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật và phù hợp với thực tế về quản lý, sử dụng đất tại địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, UBND tỉnh đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết, đồng thời tổ chức lấy ý kiến của các sở, ban, ngành tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố; Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh đã tổ chức họp ngày 24/6/2022 và có Thông báo kết quả thẩm định số 1237/TB-HĐTĐBGĐ ngày 24/6/2022. Trên cơ sở Thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh, kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 916/BC-STP ngày 24/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo và trình UBND tỉnh xin ý kiến thành viên UBND tỉnh (100% các đồng chí thành viên UBND tỉnh nhất trí với nội dung dự thảo); đồng thời, UBND tỉnh trình, xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương chấp thuận

nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

1. Phương pháp xây dựng giá các loại đất đề nghị sửa đổi, bổ sung

- Nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất 05 năm áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được xây dựng dựa trên các văn bản hướng dẫn của Chính phủ, các Bộ, ngành liên quan và trên cơ sở phân tích, tổng hợp, so sánh giữa bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố.

- Nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường và kế thừa bảng giá các loại đất tại Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh, có cập nhật các yếu tố về biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường, dùng phương pháp so sánh trực tiếp các mức giá, các vị trí còn chưa phù hợp để điều chỉnh những bất hợp lý, thông qua đó xác định mức điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với thực tế từng địa phương.

2. Nguyên tắc định giá đất

Việc định giá đất phải đảm bảo 04 nguyên tắc theo Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

- Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.
- Theo thời hạn sử dụng đất.
- Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất.
- Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

3. Nguyên tắc xác định loại đô thị, xác định vị trí đất trong xây dựng dự thảo bảng giá đất

3.1. Xác định loại đất đô thị trong xây bảng giá đất.

Thành phố Điện Biên Phủ là đô thị loại III.

3.2. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất

Đối với đất ở đô thị: Xác định từ 1 đến 4 vị trí tương ứng với từng đoạn đường, loại đường.

- Vị trí 1:

+ Đối với đất ở của các hộ gia đình, cá nhân được xác định độ dài chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 20m.

+ Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định thành một vị trí, để tính chung cho cả toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới giao thông) giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.

- Vị trí 2: Diện tích đất ở của các hộ gia đình, cá nhân có cùng khuôn viên đất của vị trí 1 mà có độ dài chiều sâu thửa đất lớn hơn 20m (từ trên 20m trở đi đến mét thứ 40) của từng đoạn đường nêu trên được xác định giá đất của vị trí 2.

- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 40 đến mét 60.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 3 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 trở lên.

- Trường hợp trên cùng một đoạn đường, các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên nhưng có chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường thì áp dụng việc xác định vị trí như sau:

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có cùng mặt bằng với mặt đường hoặc có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường dưới 2m xác định là vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường từ 2m đến 3m giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

4. Việc áp dụng phương pháp định giá đất

Đối với đất ở: Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

- Điều 2: Tổ chức thực hiện.

- Điều 3: Hiệu lực thi hành.

2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

2.1. Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, cụ thể như sau:

Sửa đổi, bổ sung tên đường, giá đất tại mục 1.1, Phụ lục 1- Bảng giá đất ở đô thị kèm theo Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh đối với Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ và một số đoạn đường tiếp giáp với Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ (đường Võ Nguyên Giáp, đường cạnh quảng trường 7/5, đường Phan Đình Giót).

(Chi tiết tại Phụ lục A kèm theo)

2.2. Thời điểm áp dụng: Từ ngày 01/8/2022 đến ngày 31/12/2024.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi có Nghị quyết của HĐND tỉnh sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh, UBND tỉnh sẽ ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

Trên đây là nội dung Tờ trình đề nghị ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 HĐND tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Đ/c TT Tỉnh ủy;
- Các Đ/c lãnh đạo UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách - HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KTN_(LNH).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Thành Đô



PHỤ LỤC A: SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NỘI DUNG TẠI PHỤ LỤC 1 - BẢNG GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ

(Kèm theo Tờ trình số: **1999** /TTr-UBND ngày **30** /6/2022 của UBND tỉnh)

1. Sửa đổi, bổ sung tên các đoạn đường, giá đất tại mục 1.1. Thành phố Điện Biên Phủ của Phụ lục 1 -Bảng giá đất ở đô thị kèm theo Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh

DVT: 1.000 đồng/m²

Theo Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh				Nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh			
STT	Tên đường, đoạn đường	Đơn giá		STT	Tên đường, đoạn đường	Đơn giá	
		Vị trí 1	Vị trí 2			Vị trí 1	Vị trí 2
				I	Nội dung bổ sung tên đường và giá đất		
				64	Khu Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ		
				64.1	Đường Võ Nguyên Giáp	40.000	
				64.2	Đường cạnh Quảng trường 7/5 (đường 14m)	28.000	
				64.3	Đường có khổ rộng 13m	18.000	
				64.4	Đường có khổ rộng 10m	16.000	
				II	Nội dung sửa đổi tên đường, giá đất		
1	Đường Võ Nguyên Giáp			1	Đường Võ Nguyên Giáp		
1.4	Đoạn từ ngã ba Hải quan đến hết cầu trắng (giáp địa phận phường Nam Thanh)	26.000	13.000	1.4	Đoạn từ ngã ba Hải quan đến hết cầu trắng (trừ đoạn Khu Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ)	28.600	14.300

Theo Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh				Nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh			
STT	Tên đường, đoạn đường	Đơn giá		STT	Tên đường, đoạn đường	Đơn giá	
		Vị trí 1	Vị trí 2			Vị trí 1	Vị trí 2
23	Đường cạnh Quán trường UBND tỉnh			23	Đường cạnh Quảng trường 7/5		
	Đoạn từ ngã ba tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp (trụ sở cựu chiến binh tỉnh) đến ngã ba cắt đường Phan Đình Giót	8.300	4.200		Đoạn từ ngã ba tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến ngã ba cắt đường Phan Đình Giót (trừ đoạn Khu Trung tâm thương mại và Nhà ở thương mại thành phố Điện Biên Phủ)	9.130	4.620
24	Đường Phan Đình Giót			24	Đường Phan Đình Giót		
24.2	Đoạn từ ngã ba đường Phan Đình Giót đến ngã ba đường cạnh Quảng trường UBND tỉnh hết đất phòng Công chứng số 1	5.700		24.2	Đoạn từ ngã ba đường Phan Đình Giót đến ngã ba đường cạnh Quảng trường 7/5	18.000	