

BÁO CÁO

Kết quả thẩm tra dự thảo Nghị quyết bổ sung quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của HĐND tỉnh Cao Bằng

(Trình kỳ họp thứ 28 HĐND tỉnh khóa XVII, nhiệm kỳ 2021 - 2026)

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định và sự phân công của Thường trực Hội đồng nhân dân (HĐND) tỉnh (Thông báo số 78/TB-HĐND ngày 10/3/2025), ngày 12 tháng 3 năm 2025, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đã tiến hành thẩm tra hồ sơ dự thảo Nghị quyết bổ sung quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của HĐND tỉnh Cao Bằng do UBND tỉnh trình Kỳ họp thứ 28 (Chuyên đề), HĐND tỉnh khóa XVII, nhiệm kỳ 2021 - 2026 (Tờ trình số 655/TTr-UBND ngày 10/3/2025). Kết quả thẩm tra như sau:

1. Về hồ sơ trình thẩm tra

Hồ sơ dự thảo Nghị quyết bổ sung quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của HĐND tỉnh Cao Bằng gửi đến Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đã đủ theo quy khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật¹.

¹ Hồ sơ dự thảo Nghị quyết gửi thẩm tra gồm:

- Tờ trình số 655/TTr-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh ban hành Nghị quyết bổ sung quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của HĐND tỉnh Cao Bằng;
- Dự thảo Nghị quyết;
- Báo cáo số 328/BCTĐ-STP ngày 07/3/2025 của Sở Tư pháp báo cáo thẩm định dự thảo Nghị quyết;
- Báo cáo số 96/BC-STNMT ngày 07/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp;
- Các tài liệu khác liên quan gồm: Công văn số 624/CV-HĐTĐBGĐ ngày 07/3/2025 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất về kết quả thẩm định dự thảo bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng; Công văn số 345/UBND-TNMT ngày 06/3/2024 của UBND huyện Quảng Hòa về đề xuất điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tại Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi giao đất ở tái định cư; Công văn số 398/UBND-TNMT ngày 06/3/2025 của UBND huyện Thạch An về việc đề xuất bổ sung vào bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi giao đất ở tái định cư.

2. Sự cần thiết và thẩm quyền ban hành Nghị quyết

Tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *“Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư...”*.

Hiện nay, trên địa bàn huyện Quảng Hòa và huyện Thạch An có phát sinh một số tuyến đường, đoạn đường so với Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND về điều chỉnh, bổ sung một số điều quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND, dẫn tới khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, cũng như giảm thu ngân sách Nhà nước. Để có cơ sở thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai như giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và giải quyết vướng mắc trong công tác Giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Đồng Đăng (Lạng Sơn) - Trà Lĩnh (Cao Bằng) cần thiết phải ban hành Nghị quyết bổ sung quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, Tỉnh ủy Cao Bằng đã ban hành văn bản số 348-TB/TU thông báo kết luận Hội nghị lần thứ 66 Ban Thường vụ Tỉnh ủy. Theo đó, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã nhất trí: Cho phép UBND tỉnh thực hiện bổ sung bảng giá đất các vị trí tái định cư trên địa bàn huyện Thạch An, huyện Quảng Hòa theo trình tự, thủ tục như sau: Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND huyện Thạch An, UBND huyện Quảng Hòa đưa ra mức giá (trên cơ sở đề xuất mức giá của UBND huyện; hồ sơ giá đã khảo sát giá của huyện Thạch An; dữ liệu giá, giá thị trường của huyện Quảng Hòa) đối với các vị trí tại khu tái định cư cần bổ sung chưa có trong Bảng giá; lấy ý kiến và trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh thẩm định; trình UBND tỉnh đề trình HĐND tỉnh quyết định bổ sung Bảng giá đất theo quy trình rút gọn (không thực hiện thuê tư vấn điều tra, khảo sát, xây dựng giá theo quy định mà xác định mức giá trên cơ sở hồ sơ giá đất đã khảo sát giá của huyện Thạch An và dữ liệu giá đất, giá đất thị trường của huyện Quảng Hòa).

Vì vậy, việc HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết bổ sung quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 là cần thiết và đúng thẩm quyền.

2. Về trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết thực hiện theo trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại Điều 148 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật).

3. Về nội dung dự thảo Nghị quyết

3.1. Nội dung dự thảo của UBND tỉnh

a) Điều chỉnh, bổ sung tuyến đường tại số thứ tự thứ 3 (Đường phố loại III) mục II (thị trấn Hòa Thuận) thuộc Bảng 7 (Bảng giá đất ở tại đô thị) phụ lục số 10 thành 3 tuyến đường và bổ sung vào số thứ tự 3 (Đường phố loại III) mục II (thị trấn Hòa Thuận) thuộc Bảng 7 (Bảng giá đất ở tại đô thị) phụ lục số 10 của Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29/7/2021 của HĐND tỉnh Cao Bằng, cụ thể:

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²

TT	Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND (điều chỉnh tại Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 22/01/2025) (đồng/m ²)		Tên tuyến đường điều chỉnh, bổ sung	Giá đất Điều chỉnh, bổ sung (đồng/m ²)			
	Tên tuyến đường	Giá đất (VT1)		VT1	VT2	VT3	VT4
1	Đoạn đường tiếp giáp tỉnh lộ 208 (Trung tâm dịch vụ nông nghiệp) qua Trụ sở Huyện ủy cũ đến hết đường Khu tái định cư D, đến nhà ông Nông Văn Thủy (Hết thửa đất số 69 tờ bản đồ số 146)	1.410	Đoạn đường tiếp giáp tỉnh lộ 208 (Trung tâm dịch vụ nông nghiệp) qua Trụ sở Huyện ủy cũ đến tiếp giáp đoạn đường Khu tái định cư D	1.410	1.057	792	594
			Đoạn đường vòng quanh tiếp giáp Khu tái định cư D, (từ đoạn tiếp giáp đường đôi vòng quanh Khu tái định cư D đến nhà ông Nông Văn Thủy (Hết thửa đất số 69 tờ bản đồ số 146))	3.039	2.279	1.709	1.281
			Trục đường giữa của lô tái định cư	2.279	1.709	1.281	960

b) Bổ sung tuyến đường, vị trí đất của Thị trấn Đông Khê, huyện Thạch An vào số thứ tự 3 (Đường phố loại I) mục II (thị trấn Đông Khê) thuộc Bảng 7 (Bảng giá đất ở tại đô thị) Phụ lục số 8 của Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29/7/2021 của HĐND tỉnh Cao Bằng, cụ thể:

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²

TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất			
		VT1	VT2	VT3	VT4
1	Đường nối từ quốc lộ 4A vào theo đường Đoòng Lặng đến hết khu tái định cư	4.300	3.520	2.800	2.400

c) Bổ sung tuyến đường, vị trí đất của thị trấn Quảng Uyên, huyện Quảng Hòa vào số thứ tự 1 (Đường phố loại I) mục I (thị trấn Quảng Uyên) thuộc bảng 7 (Bảng giá đất ở tại đô thị) phụ lục số 10 của Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29/7/2021 của HĐND tỉnh Cao Bằng, cụ thể:

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²

TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất			
		VT1	VT2	VT3	VT4
1	Đoạn đường vòng xung quanh tiếp giáp Khu tái định cư xóm Đồng Ất	5.365	4.234	3.017	2.262
2	Trục đường giữa của lô tái định cư	4.234	3.017	2.262	1.696

3.2. Ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh

Tại cuộc họp thẩm tra, các Ủy viên của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh và đại biểu mời đã đề nghị và được đại diện UBND tỉnh, cơ quan chủ trì soạn thảo giải trình, làm rõ một số nội dung. Tuy nhiên, còn một số vấn đề cần tiếp tục rà soát, giải trình làm rõ, cụ thể như sau:

a) Về phân loại đường phố

Dự thảo Nghị quyết chưa xác định loại đường phố đối với các tuyến đường bổ sung vào bảng giá đất. Đề nghị bổ sung hoặc giải trình, làm rõ căn cứ, sự phù hợp với quy định pháp luật về đất đai khi quy định bảng giá đất nhưng không phân loại đường phố đối với phạm vi được quy định giá và sự phù hợp với quy định tiêu chí, nguyên tắc chung quy định tại Điều 2 Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND.

b) Về xác định vị trí

Dự thảo Nghị quyết có quy định mức giá đối với 04 vị trí thuộc khu vực bổ sung vào bảng giá đất. Đề nghị làm rõ cơ sở xác định, phân loại phạm vi các vị trí trong các khu vực được bổ sung. Đồng thời làm rõ tiêu chí xác định; phạm vi từng vị trí có giá đất khác nhau trong các khu vực bổ sung (*hiện nay đang quy định chung chung, ví dụ: Trục đường giữa của lô tái định cư là không có sự định tính, xác định phạm vi, vị trí sẽ gây vướng mắc khi thực hiện*).

c) Về xác định giá đất

Đề nghị giải trình, làm rõ hơn cơ sở xác định giá đất cho từng vị trí đối với các khu vực bổ sung. Đánh giá sự phù hợp của phương pháp xác định giá đất của các khu vực bổ sung với phương pháp xây dựng giá đất hiện hành theo quy định của pháp luật về đất đai (*có sự tương đồng, tham khảo, vận dụng của phương pháp xây dựng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai không*) vì dự thảo Nghị quyết có sự chênh lệch mức giá khá lớn (*cùng loại đường*) giữa các tuyến đường bổ sung so với tuyến đường đã được UBND tỉnh điều chỉnh mức giá tại Quyết định 04/2025/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh, Cụ thể:

- Thị trấn Quảng Uyên, huyện Quảng Hòa:

+ Theo Quyết định 04/2025/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh, đường loại I có mức giá bằng nhau như sau: VT1: 4.099.000đ, VT2: 3.075.000đ, VT3: 2.306.000đ, VT4: 1.614.000đ.

+ Tại dự thảo Nghị quyết: Tuyến đường bổ sung vào đường loại I - Đoạn đường vòng xung quanh tiếp giáp Khu tái định cư xóm Đồng Ất có mức giá như sau: VT1: 5.365.000đ, VT2: 4.234.000đ, VT3: 3.017.000đ, VT4: 2.262.000đ (tăng khoảng 30% so với mức giá đường loại I hiện đang áp dụng).

- Thị trấn Hòa Thuận, huyện Quảng Hòa:

+ Theo Quyết định 04/2025/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh, đường loại III có mức giá bằng nhau như sau: VT1: 1.410.000đ, VT2: 1.057.000đ, VT3: 793.000đ, VT4: 556.000đ.

+ Tại dự thảo Nghị quyết: tuyến đường bổ sung vào đường loại III - Các trục đường giữa của Khu tái định cư D, Thị trấn Hòa Thuận có mức giá như sau: VT1: 2.279.000đ, VT2: 1.709.000đ, VT3: 1.281.000đ, VT4: 960.000đ (tăng khoảng 61% so với mức giá đường loại III hiện đang áp dụng).

Đề nghị làm rõ cơ sở, sự phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai khi lấy tổng mức đầu tư xây dựng khu tái định cư để xác định giá đất trong khu tái định cư (tính như dự án kinh doanh trong khi khu vực tái định cư là Nhà nước phải đầu tư cho người dân bị thu hồi đất).

Đồng thời, làm rõ cơ sở, căn cứ, sự phù hợp, giải pháp xếp loại vị trí, loại đường phổ đối với khu vực có mức giá đất cao hơn mức giá đất của vị trí 1 đường phổ loại 1 trên địa bàn đã ban hành.

d) Một số vấn đề khác

- Tại phần căn cứ ban hành Nghị quyết: Đề nghị bổ sung căn cứ: “Thực hiện Thông báo số 348-TB/TU ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Tỉnh ủy Cao Bằng thông báo kết luận Hội nghị lần thứ 66 Ban Thường vụ Tỉnh ủy”.

- Tại khoản 3 Điều 1: Đề nghị chỉ bổ sung thêm tuyến đường, vị trí đất tại khu tái định cư của dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Đồng Đăng (tỉnh Lạng Sơn) - Trà Lĩnh (tỉnh Cao Bằng) trên địa bàn huyện Thạch An, huyện Quảng Hòa mà các tuyến đường, vị trí đất này chưa được quy định tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND (theo đúng kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy). Đối với các tuyến đường đã được quy định tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND của HĐND tỉnh, đề nghị UBND tỉnh rà soát, điều chỉnh theo thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai.

- Sau khi đã lược bỏ các nội dung điều chỉnh tại mục 4.3, đề nghị chỉnh sửa nội dung quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 1 dự thảo Nghị quyết theo hướng ngắn gọn, dễ hiểu, cụ thể:

“1. Bổ sung bảng giá đất ở tại đô thị của thị trấn Đông Khê, huyện Thạch An (Bảng 7 Phụ lục 08 kèm theo Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của HĐND tỉnh), cụ thể:

TT	Tên đơn vị hành chính
I	Thị trấn Đông Khê
1	Đường loại I
....	Đường nối từ quốc lộ 4A vào theo đường Đoỏng Lặng đến hết khu tái định cư
-	Vị trí 1: Đường nối từ Quốc lộ 4A vào theo đường Đoỏng Lặng đến hết khu tái định cư, mức giá 4.300.000 đồng/m ² .
-	Vị trí 2: Trục đường giữa khu tái định cư (từ lô đến lô), mức giá 3.520.000 đồng/m ² .
-	Vị trí 3: Trục đường phía trong của lô tái định cư (từ lô ... đến lô....), mức giá 2.800.000 đồng/m ² .

“2. *Bổ sung bảng giá đất ở tại đô thị của thị trấn Quảng Uyên, thị trấn Hòa Thuận huyện Quảng Hòa (Bảng 7 Phụ lục 10 kèm theo Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của HĐND tỉnh), cụ thể:*

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²

TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất			
		VT1	VT2	VT3	VT4
I	Thị trấn Quảng Uyên				
1	Đường loại				
	Đoạn đường vòng xung quanh tiếp giáp Khu tái định cư xóm Đồng Ất	5.365	4.234	3.017	2.262
	Các trục đường giữa Khu định cư xóm Đồng Ất	4.234	3.017	2.262	1.696
II	Thị trấn Hòa Thuận				
				

Trên đây là báo cáo thẩm tra dự thảo Nghị quyết bổ sung quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2019/NQ-HĐND, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND trình tại Kỳ họp thứ 28 (*Chuyên đề*) HĐND tỉnh khoá XVII, nhiệm kỳ 2021 - 2026. Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các đại biểu tham dự kỳ họp;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT.

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

La Văn Hồng

