

Số: 78 /BC-UBND

Bến Tre, ngày 15 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO THUYẾT MINH**  
**Về việc xây dựng Quyết định ban hành quy định**  
**Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2020 – 2024**  
**(thay thế Quyết định số 47/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019**  
**của Ủy ban nhân dân tỉnh)**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện theo kết luận của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh kỳ họp tháng 01/2020 về quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2020 – 2024.

Căn cứ Công văn số 800/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo, tổ chức xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2020-2024 (thay thế Quyết định số 47/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh) và được thông qua cuộc họp Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh vào ngày 21 tháng 02 năm 2020.

Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo thuyết minh Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2020-2024 (thay thế Quyết định số 47/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh) như sau:

**1. Về giá đất**

Giá đất tại Quyết định số 47/2019/QĐ-UBND phù hợp với Nghị định số 96/2019/NĐ-CP quy định về khung giá đất. Do đó không điều chỉnh giá, chỉ điều chỉnh cục bộ giá đất tối thiểu của đất phi nông nghiệp vùng nông thôn.

**2. Về nội dung Quyết định**

Thay thế nội dung “Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất” bằng nội dung “Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất”.

**3. Về nội dung Quy định**

a) Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Bổ sung điểm “g) Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.”

Do phạm vi điều chỉnh liên quan đến việc xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trong đó có giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Điều 6. Quy định về xác định vị trí thửa đất

- Làm rõ và bổ sung khoản 1:

“1. Xác định vị trí thửa đất

a) Vị trí thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính;

b) Đối với thửa đất nằm giáp nhiều đường, hẻm thì xác định theo khoảng cách ngắn nhất đến đường, hẻm (không phân biệt đô thị hay nông thôn). Trường hợp khoảng cách từ thửa đất đến các đường, hẻm bằng nhau thì xác định theo đường, hẻm có giá cao nhất.”

c) Điều 7. Xác định vị trí đất theo vị trí và cấp đường đối với nhóm đất nông nghiệp

- Bổ sung vào điểm b, khoản 2 nội dung:

+ Bề rộng mặt đường từ 2 m đến 3 m, giá đất được tính bằng 70% theo từng vị trí tương ứng, nhưng mức giá tối thiểu không thấp hơn mức giá “vị trí 5” đối với đường phố, quốc lộ, đường tỉnh;

+ Bề rộng mặt đường nhỏ hơn 2 m, giá đất được tính bằng 60% theo từng vị trí tương ứng, nhưng mức giá tối thiểu không thấp hơn mức giá “vị trí 5” đối với đường phố, quốc lộ, đường tỉnh;

Việc bổ sung này nhằm xác định thửa đất theo cấp đường đối với đất nông nghiệp đồng bộ với cách xác định của đất phi nông nghiệp.

- Bổ sung điểm c vào khoản 2 như sau: “c) Đối với thửa đất nông nghiệp không có vị trí tiếp giáp đường giao thông và không cùng chủ sử dụng với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông trong phạm vi vị trí 1 thì giá đất được xác định là vị trí 2 theo quy định tại điểm a và b điều này.”

Việc bổ sung này làm rõ và có sự phân biệt mức giá đất đối với trường hợp thửa đất nằm ở vị trí 1 nhưng không tiếp giáp đường và thửa đất tiếp giáp đường, tránh xung đột trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và trong áp giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

d) Bổ sung Điều 9 như sau:

**“Điều 9. Xác định giá đất phi nông nghiệp trong các trường hợp cụ thể khác**

Đối với đất phi nông nghiệp chưa có giá trong Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này thì việc xác định vị trí và cấp đường thực hiện theo Điều 8 Quy định này, cụ thể như sau:

1. Đối với đất phi nông nghiệp tiếp giáp đường phố, quốc lộ, đường tỉnh:

a) Vị trí 1: Được tính bằng 2 lần giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

b) Vị trí 2: Được tính bằng 60% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

c) Vị trí 3: Được tính bằng 50% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

d) Vị trí 4: Được tính bằng 40% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

đ) Vị trí 5: Được tính bằng 30% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này.

Trường hợp giá đất theo từng vị trí nêu trên thấp hơn giá đất quy định tại Mục D của Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này thì tính bằng giá đất quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này.

2. Đối với đất phi nông nghiệp tiếp giáp các đường huyện, đường xã, đường liên xã:

a) Vị trí 1: Được tính bằng 1,6 lần giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này;

b) Vị trí 2: Được tính bằng 60% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

c) Vị trí 3: Được tính bằng 50% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

d) Vị trí 4: Được tính bằng 40% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này;

đ) Vị trí 5: Được tính bằng 30% giá đất theo từng loại đất tương ứng quy định tại điểm a khoản này.

Trường hợp giá đất theo từng vị trí nêu trên thấp hơn giá đất quy định tại Mục D của Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này thì tính bằng giá đất quy định tại Mục D Phụ lục VI, Phụ lục VII Điều 5 Quy định này.”

Việc bổ sung nội dung Điều 9 nhằm đảm bảo các đường chưa có giá cụ thể tại Phụ lục VI, VII được xác định giá.

#### **4. Về các Phụ lục**

a) Cập nhật và hoàn thiện hệ thống số tờ, số thửa, phân đoạn;

b) Bổ sung và loại bỏ một số đoạn theo yêu cầu của huyện: Châu Thành, Bình Đại, thành phố Bến Tre.

c) Phụ lục VI Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn: Đất ở; Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; Đất thương mại dịch vụ. Tại Mục D giá đất đối với các thửa đất còn lại không thuộc các Mục A, B, C, điều chỉnh giá đất các huyện Ba Tri, Bình Đại, Thạnh Phú như sau:

STT	Đơn vị hành chính	Đơn giá (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )		
		Đất ở	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Huyện Ba Tri	260 (216)	156 (130)	208 (173)
3	Huyện Bình Đại	260 (216)	156 (130)	156 (130)
9	Huyện Thạnh Phú	260 (216)	156 (130)	156 (130)

Việc điều chỉnh này nhằm tránh xung đột giá của Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại dịch vụ, Đất thương mại dịch vụ khi xác định theo nguyên tắc 60%, 80% giá đất ở để không thấp hơn đất nông nghiệp theo từng vị trí.

#### 5. Kiến nghị và đề xuất

Không có.

Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Sở TN&MT;
- Chánh, các PCVP;
- Phòng: TCĐT, TH, KT;
- Lưu: VT, Ph.



**Cao Văn Trọng**