

Lạng Sơn, ngày 16 tháng 10 năm 2019

## **THÔNG BÁO**

### **Kết quả thẩm định Bảng giá đất giai đoạn năm 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi trường

Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh nhận được Công văn số 1477/STNMT-QLĐĐ ngày 27/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xem xét thẩm định Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất; 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư liên tịch số 87/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất (Sau đây gọi là Thông tư liên tịch số 87/TTLT-BTC-BTNMT);

Căn cứ Quyết định số 582/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh sách thôn đặc biệt khó khăn, xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2016-2020;

Căn cứ Thông báo số 609/TB-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Kết luận của đồng chí Nguyễn Công Trường, Phó Chủ tịch UBND tỉnh, Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất tại cuộc họp thẩm định Bảng giá đất, giai đoạn năm 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Hội đồng thẩm định bảng giá đất Thông báo kết quả thẩm định Bảng giá đất giai đoạn năm 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn như sau:

#### **1. Về hồ sơ thẩm định**

Hồ sơ đề nghị thẩm định bảng giá đất giai đoạn năm 2020 -2024 (gọi chung là Bảng giá đất) đúng theo quy định tại Điều 9 Thông tư liên tịch số 87/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường

hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

## **2. Về xác định loại xã, loại đô thị; xác định khu vực, vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất:**

a) Xác định vùng tại nông thôn; vùng tại đô thị và xác định khu vực: Nhất trí nội dung dự thảo Bảng giá đất và báo cáo kết quả thẩm định như sau:

- Vùng tại nông thôn xác định các xã trên địa bàn tỉnh thuộc các xã Miền núi phía Bắc.

- Vùng tại đô thị: Thành phố Lạng Sơn xác định đô thị loại II; thị trấn Đồng Đăng là đô thị loại IV; thị trấn các huyện còn lại tương đương với đô thị loại V.

- Xác định khu vực: Khu vực các xã theo Quyết định số 582/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh sách thôn đặc biệt khó khăn, xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2016 – 2020. Riêng thị trấn Lộc Bình tại Quyết định số 582/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ quy định là khu vực II (thị trấn các huyện khác là khu vực I).

b) Vị trí đất: Nhất trí cách xác định vị trí đối với Nhóm đất nông nghiệp, Nhóm đất phi nông nghiệp thuộc đô thị như nội dung dự thảo Bảng giá đất và báo cáo kết quả thẩm định, yêu cầu cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định, cơ quan soạn thảo rà soát, bổ sung đối với các nội dung sau:

- Rà soát để thống nhất cách xác định vị trí 1 đối với các trục đường giao thông chưa có chỉ giới đường đỏ (giữa mép đường và hành lang giao thông).

- Bảng giá đất khu vực giáp ranh đô thị, các trục giao thông chính: Xem xét, bổ sung quy định vị trí 4, cự ly tối đa tính từ mét thứ 151 đến mét thứ 300 do Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của UBND tỉnh chỉ quy định đến vị trí 3 (hết mét thứ 150, mức giá tại vị trí 3 bằng 30% giá đất vị trí 1), đất ngoài phạm vi mét thứ 150 áp dụng Bảng giá đất ở khu vực còn lại tại nông thôn. Hiện nay, dự thảo Bảng giá đất xác định giá tại vị trí 3 được nâng lên bằng 40% giá của vị trí 1, nên có khoảng cách khá lớn so với Bảng giá đất ở khu vực còn lại tại nông thôn.

- Đối với thửa đất tiếp giáp từ 02 mặt đường trở lên: Nghiên cứu, bổ sung phương pháp xác định và thống nhất với UBND cấp huyện đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp từ 02 mặt đường trở lên do tại Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của UBND tỉnh chưa quy định cách xác định vị trí và giá đối với trường hợp này nên trong quá trình thực hiện còn có nhiều ý kiến khác nhau về cách xác định vị trí, giá.

**3. Về áp dụng nguyên tắc định giá đất** theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai trong xây dựng bảng giá: Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo

giải trình chung cho tất cả các huyện, thành phố về việc đề xuất giá đất tại một số đoạn đường chưa 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; việc đề xuất mức giá thấp hơn và cao hơn mức giá khảo sát phổ biến trên thị trường.

**4. Về phương pháp định giá đất tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất:** Nhất trí áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để định giá đất trong xây dựng bảng giá đất.

**5.** Nhất trí với nội dung nhận định, đánh giá về sự phù hợp của dự thảo bảng giá đất so với khung giá đất do Chính phủ quy định; kết quả Điều tra giá đất thị trường; chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh tại báo cáo kết quả thẩm định của cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục phối hợp với các tỉnh Cao Bằng, Bắc Kạn, Bắc Giang để lấy ý kiến về dự thảo Bảng giá đất do hiện nay các tỉnh trên chưa xây dựng xong dự thảo Bảng giá đất; tham mưu cho UBND tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc giá đất đất rừng giáp ranh giữa tỉnh Lạng Sơn và tỉnh Thái Nguyên có mức chênh lệch trên 30%.

#### **6. Về chi tiết bảng giá đất**

a) Nhóm đất nông nghiệp các huyện, giữ nguyên bằng giá đất nông nghiệp quy định tại Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND, riêng thành phố Lạng Sơn có sự điều chỉnh tăng theo Thông báo số 574/TB-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh;

b) Nhóm đất phi nông nghiệp:

- Đối với dự thảo Bảng giá đất của các huyện: Căn cứ ý kiến thẩm định chi tiết tại các phụ biểu kèm theo báo cáo kết quả thẩm định Bảng giá đất, UBND các huyện có trách nhiệm rà soát, báo cáo giải trình gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để xem xét, tổng hợp trình UBND tỉnh.

- Đối với dự thảo bảng giá đất thành phố Lạng Sơn xem xét điều chỉnh nội dung sau:

+ Chuyển Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố từ vùng tại nông thôn thành vùng tại đô thị để bảo đảm phù hợp theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025; Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố Lạng Sơn tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

+ Điều chỉnh tăng giá đất đối với các tuyến đường nội thị cho sát hơn với giá điều tra, khảo sát phổ biến thị trường. Cụ thể: đường Trần Đăng Ninh đoạn 1 từ 32,5 lên 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> (mức giá này bằng 44,87% giá tối đa tại dự thảo) ,... Lý do: tại Công văn số 385/BTNMT-TCQLĐĐ-m ngày 27/9/2019 của 4 Bộ Tài nguyên và Môi trường có nêu: "... đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương... trên cơ sở dự thảo khung giá đất, chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024"; khung giá đất đối với đô thị loại II tăng từ 52 lên 78 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Chi tiết thẩm định bảng giá đất của các huyện, thành phố tại các Phụ lục từ 1 đến 11 kèm theo.

Trên đây là Thông báo kết quả thẩm định Bảng giá đất giai đoạn năm 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, điều chỉnh, bổ sung trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (B.cáo);
- Các Sở: TP, NN&PTNT, XD;
- Cục Thuế,
- Ủy ban MTTQ VN tỉnh LS;
- UBND các huyện, TP;
- Các TV HĐĐ, TCV giúp việc;
- Lãnh đạo Sở TC;
- CVP, TCT QĐ 158;
- Lưu: VT, QL&CS.

**THƯỜNG TRƯC HĐĐ BẢNG GIÁ ĐẤT**

**PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH**  
**Đỗ Đức Thịnh**