

Số: 195^a/BC-UBND

Vĩnh Quang, ngày 15 tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO
Thuyết minh điều chỉnh bảng giá các loại đất
năm 2020-2024 trên địa bàn xã Vĩnh Quang

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Căn cứ Luật Đất đai số ngày 18/1/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc ban hành Quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng;

Thực hiện Công văn số 2854/UBND-NĐ ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc thực hiện quy trình xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

2.1. Mục tiêu của dự án

- Điều tra thu thập thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại 14/14 xóm trên địa bàn xã để điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn xã phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương theo quy định của Luật đất đai năm 2024, phục vụ công tác quản lý nhà nước trên địa bàn xã.

- Góp phần tạo môi trường thu hút đầu tư, phục vụ cho nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

2.2. Yêu cầu

- Thực hiện theo đúng với các quy định của pháp luật.

- Phải 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 tại địa phương.

- Phù hợp với các điều kiện về địa lý, kết cấu hạ tầng, giao thông, thương mại, dịch vụ trên địa bàn của địa phương.

III. PHƯƠNG PHÁP VÀ TRÌNH TỰ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

3.1. Phương pháp xây dựng giá đất

Các phương pháp định giá đất, xây dựng bảng giá đất, gồm có:

- Phương pháp so sánh trực tiếp: Áp dụng với việc xác định giá đất cho đất ở;
- Phương pháp chiết trừ: Áp dụng trong quá trình xác định giá đất ở tại nông thôn đối với những thửa đất có tài sản trên đất, sử dụng phương pháp chiết trừ để triệt tiêu giá trị các tài sản trên đất;
- Phương pháp thu nhập: Áp dụng với việc xác định giá đất cho các loại đất nông nghiệp.

3.2. Trình tự thực hiện xây dựng bảng giá đất

Trình tự thực hiện xây dựng bảng giá đất cấp huyện, bao gồm các bước sau:

Bước 1: Xác định loại đất, vị trí đất cần điều chỉnh trong bảng giá đất;

Bước 2: Điều tra, thu thập thông tin chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương;

Bước 3: Điều tra, thu thập, thông tin về giá thị trường và thông tin khác có liên quan phục vụ việc điều chỉnh bảng giá đất;

Bước 4: Tổng hợp, phân tích kết quả điều tra, khảo sát giá đất; điều chỉnh bảng giá đất năm 2020-2024.

IV. ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI

4.1. Điều kiện tự nhiên

4.1.1. Vị trí địa lý

Xã Vĩnh Quang là huyện miền núi, nằm ở phía Tây Bắc tỉnh Cao Bằng, có diện tích tự nhiên là: 91.306,15 ha, gồm 12 xã và 01 thị trấn.

Vĩnh Quang là xã nằm ở phía Đông Bắc của huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, các trung tâm huyện 27 km, có diện tích tự nhiên là: 5.645,67 ha, gồm 14 xóm.

Phía Đông giáp với 03 xã Bảo Toàn, Hồng Trị, Kim Cúc của huyện Bảo Lạc, phía tây giáp với 02 xã Vĩnh Phong, Lý Bôn; Phía Nam giáp: xã Vĩnh Phong; Phía Bắc giáp: xã Lý Bôn, huyện Bảo Lâm và xã Bảo Toàn, huyện Bảo Lạc. Xã có đường giao thông từ trung tâm xã nối với quốc lộ 34 (km22) và có 01 điểm họp chợ tại km 22, thuận lợi cho sự phát triển và lưu thông hàng hóa của xã và các xã lân cận.

4.1.2. Địa hình, địa mạo

Xã có địa hình đa dạng, phức tạp, chủ yếu là đồi núi cao có độ dốc lớn và bị chia cắt mạnh bởi các dãy núi và khe suối, không thuận lợi cho việc phát triển

sản xuất nông nghiệp và trao đổi giao lưu hàng hóa: Đất sản xuất nông nghiệp và đất chuyên dùng một số khu vực trung tâm của xã, địa hình tương đối bằng phẳng, diện tích đất canh tác tập trung, còn lại chủ yếu nằm xen kẽ, rải rác theo các thung lũng, khe suối.

Địa hình chia cắt ảnh hưởng đến quá trình khai thác sử dụng đất, đất nông nghiệp thường bị khô hạn vào mùa đông và đầu xuân gây khó khăn cho việc thâm canh tăng vụ, chuyển dịch cơ cấu cây trồng cũng như cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp. Ngoài ra, địa hình bị chia cắt mạnh cũng gây cản trở không nhỏ cho xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội và đời sống của nhân dân.

4.1.3. Khí hậu, thời tiết

Xã Vĩnh Quang mang đặc thù khí hậu miền núi, được chia làm 4 mùa, rõ rệt nhất là 2 mùa (mùa hè và mùa đông). Mùa hè bắt đầu từ đầu tháng 5 đến tháng 7, mùa này thời tiết nắng nóng nhiều, nhiệt độ từ 30°C đến 36°C và bất chợt hay có mưa lớn. Mùa đông bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 2 năm sau, mùa này nhiệt độ có lúc thấp dưới 8°C và thường có gió mùa Đông Bắc kèm theo mưa nhỏ, trời nhiều mây mù. Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1200mm ÷ 1400mm. Được xếp vào một trong những khu ít mưa ở nước ta. Lượng mưa phân bố không đều theo thời gian và lượng mưa có sự chênh lệch lớn giữa mùa khô và mùa mưa. Về mùa mưa cường độ mưa lớn, lượng mưa chiếm tới 85% tổng lượng mưa trong năm.

4.1.5. Đất đai

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2023, Tổng diện tích tự nhiên của huyện Vĩnh Quang năm 2023 là: 5.645,67 ha.

Trong đó:

- Nhóm đất nông nghiệp là: 4.840,8 ha, chiếm 85,74% diện tích đất tự nhiên toàn xã.

- Nhóm đất phi nông nghiệp là: 117,12 ha, chiếm 2,07% diện tích đất tự nhiên toàn xã.

- Nhóm đất chưa sử dụng là: 687,75 ha, chiếm 12,18% diện tích đất tự nhiên toàn xã.

Bảng 1. Diện tích, cơ cấu các loại đất năm 2023 xã Vĩnh Quang

STT	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)		5.645,67	100%
1	Đất nông nghiệp	NNP	4.840,8	85,74%
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	1.225,96	22,24%
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	1.162,60	20,5 9%
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	281,35	4,98%

STT	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	881,25	15,60%
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	63,36	1,12%
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	3612,39	63,98%
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	1964,59	34,79%
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	1647,8	29,18%
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD	-	-
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	3,2	0,056%
1.4	Đất làm muối	LMU	-	-
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	-	-
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	117,12	2,07%
2.1	Đất ở	OTC	32,27	0,57%
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	32,27	0,57%
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT		
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	50,36	0,89%
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	DSN	0,26	0,0046%
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQP, CAN	0,1	0,0017%
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK		
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC	47,9	0,84%
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	-	-
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN		
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD	1,6	0,28%
2.6	Đất sông, suối và mặt nước chuyên dùng	SON	0,02	0,00035%
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	-	-
3	Đất chưa sử dụng	CSD	687,75	12,18%
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	143,67	2,54%
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	544,07	9,64%
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS		

4.2. Thực trạng phát triển kinh tế- xã hội

4.2.1. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế

Tính đến tháng 11/2024 lĩnh vực kinh tế của xã thực hiện được kết quả cụ thể như sau:

- Tổng sản lượng lương thực năm 2024 đạt 2.447,19/2.856,94 tấn, đạt 85,66% mục tiêu.

- Thu ngân sách được: 61.943.424)đ/65.000.000đ đạt 95,3% dự toán giao

4.2.2. Trồng trọt:

- Lúa mùa: Thực hiện được 252,5/240ha đạt 105,2% kế hoạch; Năng suất đạt 44,79 tạ/ha; sản lượng đạt 1.048,18/1.075 tấn = 97,5% KH. Năng suất do ảnh hưởng cơ bão số 3 ngày 07-09/9/2024 gây thiệt hại 18,48 ha lúa mùa với mức độ thiệt hại từ 30-70% là 16,06 ha, thiệt hại trên 70% là 2,47 ha.

- Ngô mùa trồng được 421,5/400 ha đạt 105,37% kế hoạch; Năng suất đạt 31,67 tạ/ha; sản lượng đạt 1.319,43/1552 tấn đạt 85,01 % KH. Năng suất do ảnh hưởng cơ bão số 3 ngày 07-09/9/2024 gây thiệt hại 9,15 ha ngô mùa với mức độ thiệt hại từ 30-70% là 6,10 ha, thiệt hại trên 70% là 3,05 ha.

- Đỗ tương: thực hiện được: 5/5 ha, đạt 100% KH; năng suất đạt 8,1/ tạ/ha; sản lượng đạt 4,05/4,05 tấn đạt 100%.

- Lạc trồng được: 7/7 ha đạt 100% kế hoạch.

- Cỏ chăn nuôi trồng được 15/10 ha, đạt 150% kế hoạch; một số loại cây trồng khác cơ bản đạt và vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

4.2..3 Chăn nuôi và thú y :

- Tổng đàn trâu 329/325 con đạt 101,23% kế hoạch.

- Tổng đàn bò 2.865/2900 con đạt 98,79% kế hoạch.

- Đàn lợn 4.126/4.000 con đạt 103,15% kế hoạch.

- Đàn gia cầm, thủy cầm 25.857/25000 con đạt 103,42% kế hoạch.

tổng đàn gia súc, gia cầm là 31.820 con, trong đó: đàn trâu 329/325 con đạt 101,23% KH; đàn bò 2.865/2900 con đạt 98,79%; đàn lợn 4.126/4.000 con đạt 103,15% KH; đàn gia cầm 25.857/25000 con đạt 103,42% KH. Tình hình dịch bệnh trên địa bàn xã cơ bản ổn định.

4.2.4. Thủy sản : Trên địa bàn xã có 87 hộ nuôi trồng thủy sản trong ao với diện tích 3,53 ha, 02 hộ nuôi cá lồng bè với thể tích 361 m³.

4.2.5. Lâm nghiệp :

- Trồng rừng được 25/20ha, đạt 125% trong đó 12 ha quế; 8ha hồi, 05 ha cây sa mộc.

Công tác quản lý khai thác và vận chuyển lâm sản; phòng cháy chữa cháy rừng được tăng cường.

4.2.6. Dân số lao động và đời sống dân cư

- Dân số trên địa bàn xã tính đến năm 2023: 5.317 người, mật độ dân số trung bình toàn huyện 94,17 người/km²

- Tiếp tục triển khai thực hiện tốt các cơ chế, chính sách của Đảng, Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số, vùng sâu, vùng xa. Công tác tổ chức, chăm lo Tết cho đồng bào vùng dân tộc thiểu số và miền núi được các cấp, các ngành quan tâm chu đáo. Tình hình an ninh, chính trị và trật tự an toàn xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số được đảm bảo, không xảy ra những điểm nóng,

phức tạp. Tập trung chỉ đạo triển khai Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn xã.

- Công tác giảm nghèo, chương trình MTQG giảm nghèo bền vững tiếp tục được quan tâm chỉ đạo thực hiện. Qua kết quả điều tra, rà soát sơ bộ, số hộ nghèo cuối năm 2024 giảm 340 hộ, tỷ lệ giảm nghèo đạt 6,15% = 100% so với chỉ tiêu huyện giao giao. Công tác quản lý thẻ BHXH, BHYT, BHTN; công tác bảo vệ chăm sóc trẻ em; công tác bình đẳng giới; phòng, chống tệ nạn xã hội được quan tâm chỉ đạo thực hiện đảm bảo quy định.

4.2.7. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

- Hạ tầng giao thông

+ Tỷ lệ chiều dài tuyến đường xã được nhựa hóa/bê tông hóa mặt đường: 7/7 km đạt 100% (tính từ quốc lộ 34 km22 đến trung tâm xã).

4.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất

4.3.1. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thực hiện Luật đất đai năm 2013. UBND xã Vĩnh Quang đã lập quy hoạch sử dụng đất và được UBND huyện ban hành:

Đồng thời từ năm 2021 đến nay hàng năm UBND xã đã lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định.¹

4.3.2. Xác định và quản lý hồ sơ địa giới hành chính

Hồ sơ về địa giới hành chính đều được lưu trữ, quản lý cả ở dạng giấy và ở dạng số để đảm bảo hiệu quả cao nhất trong quản lý và sử dụng. Việc sử dụng các loại hồ sơ, tư liệu đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Việc quản lý, lưu trữ và khai thác sử dụng hồ sơ địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 119/CP ngày 16 tháng 9 năm 1994 của Chính phủ và Thông tư số 06/2006/TTLT-BTNMT-BNV-BNG-BQP ngày 13 tháng 6 năm 2006 giữa Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Ngoại giao và Bộ Quốc phòng.

- Bộ hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính được lưu trữ, quản lý sử dụng tại Ủy ban nhân dân xã.

4.3.3. Đo đạc lập bản đồ

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của xã đã được lập trên cơ sở kết quả điều tra kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4.4. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất

....

V. TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG; KẾT QUẢ THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT NĂM 2020-2024

5.1. Tình hình và kết quả điều tra giá đất

Kết quả điều tra, khảo sát, cụ thể như sau:

5.2. Tổng hợp, phân tích giá đất thị trường

.....

5.3. Đánh giá tình hình thực hiện bảng giá đất đang hiện hành

Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng được HĐND tỉnh Cao Bằng thông qua tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29/07/2021, UBND tỉnh Cao Bằng ban hành Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng. Bảng giá các loại đất ban hành áp dụng đến nay đã được hơn 04 năm, tuy nhiên do thị trường đất đai trầm lắng, ít biến động, đến nay Ủy ban nhân dân xã chưa có đề xuất điều chỉnh bảng giá đất đã ban hành.

Giá các loại đất được quy định sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; tính các khoản thuế liên quan đến đất đai và phí, lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai. Đây là cơ sở, căn cứ để thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với nhà nước được người dân, doanh nghiệp đồng tình ủng hộ.

VI. PHƯƠNG ÁN GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2020-2024 (BẢNG GIÁ ĐẤT ĐIỀU CHỈNH).

6.1. Giá đất nông nghiệp

- Giá trị trong HĐCN phù hợp với giá đất thực tế trên thị trường.

6.1.1. Giá đất trồng lúa - Biểu số 01

Giá đất trồng lúa của huyện được chia làm 2 nhóm với 03 mã loại đất trồng lúa như sau:

* Đất LUC:

- Nhóm 2 Giá đề xuất: vị trí 01 là 61.000 đồng/m², vị trí 02 là 42.000 đồng/m², vị trí 03 là 24.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND.

* Đất LUK:

- Nhóm 2 Giá đề xuất: vị trí 01 là 55.000 đồng/m², vị trí 02 là 39.000 đồng/m², vị trí 03 là 22.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND.

* Đất LUN:

- Nhóm 2 Giá đề xuất: vị trí 01 là 39.000 đồng/m², vị trí 02 là 27.000 đồng/m², vị trí 03 là 15.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND.

6.1.2. Giá đất trồng cây hàng năm khác - Biểu số 02

Giá đất trồng cây hàng năm khác trên địa bàn xã như sau:

* Đất NHK:

- Nhóm 2 Giá đề xuất: vị trí 01 là 35.000 đồng/m², vị trí 02 là 25.000 đồng/m², vị trí 03 là 14.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND.

* Đất BHK:

- Nhóm 2 Giá đề xuất: vị trí 01 là 51.000 đồng/m², vị trí 02 là 35.000 đồng/m², vị trí 03 là 20.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND.

6.1.3. Giá đất trồng cây lâu năm - Biểu số 03

Giá đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã như sau:

- Nhóm 2 Giá đề xuất: vị trí 01 là 48.000 đồng/m², vị trí 02 là 34.000 đồng/m², vị trí 03 là 19.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND

6.1.4. Giá đất rừng sản xuất - Biểu số 04

Giá đất rừng sản xuất trên địa bàn xã như sau:

- Nhóm 2 Giá đề xuất 9.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND.

(UBND huyện đề xuất giá đất rừng sản xuất tại biểu số 04)

6.1.5. Giá đất rừng phòng hộ - Biểu số 05

Căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất quy định tại Điểm a, khoản 2, Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

6.1.5. Giá đất nuôi trồng thủy sản - Biểu số 06

Giá đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn huyện được chia làm 02 nhóm như sau:

- Giá đề xuất: vị trí 01 là 35.000 đồng/m², vị trí 02 là 25.000 đồng/m², vị trí 03 là 14.000 đồng/m², tăng 0 đồng/m² so với giá đất theo Quyết định số 28/QĐ-UBND.

6.2. Giá đất phi nông nghiệp

*** Giá đất ở tại nông thôn**

- Đề xuất bảng giá đất điều chỉnh tăng 1,15 lần so với giá đất tại Quyết định số 28/QĐ-UBND.

VII. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP, ĐỜI SỐNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Bảng giá đất điều chỉnh được thực hiện trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất, sự biến động về đất đai đến tình hình phát triển kinh tế, môi trường đầu tư đến từng địa bàn xã, thị trấn. Cơ bản phù hợp với tình hình giao dịch, chuyển nhượng nhu cầu phát triển kinh tế, đầu tư trên địa bàn huyện.

Phần lớn giá đất nông nghiệp trên địa bàn xã Vĩnh Quang UBND huyện không đề xuất tăng so với Quyết định 28/2021/QĐ-UBND mà chỉ tăng ở một số vị trí, tuyến đường của đất phi nông nghiệp bởi vì Bảng giá đất hiện hành kể từ khi có hiệu lực được sự nhất trí, đồng tình ủng hộ của các tổ chức, doanh nghiệp và nhân dân trên địa bàn.

Qua điều tra, tổng hợp một số giao dịch chủ yếu là đất phi nông nghiệp (đất ở) cho thấy trên địa bàn xã đất nông nghiệp được các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, ít biến động và ít được giao dịch chuyển nhượng.

VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết Luận:

Bảng giá đất là cơ sở để áp dụng cho các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Tính thuế sử dụng đất; Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai; Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân...

Bảng giá đất điều chỉnh được xây dựng trên cơ sở đánh giá, khảo sát thị trường phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương và những tiềm năng hiện có về tài nguyên đất, con người cũng như định hướng phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh – trật tự và phát triển của xã.

Trình tự các bước xây dựng, đề xuất Bảng giá đất điều chỉnh đã thực hiện theo đúng hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2854/STNMT-QLĐĐ ngày 24/10/2024 về việc thực hiện quy trình xây dựng bảng giá đất điều chỉnh theo quy định của Luật đất đai năm 2024.

Bảng giá đất điều chỉnh có ý nghĩa quan trọng trong việc thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và công tác giá đất trên địa bàn huyện nói riêng. Đồng thời là công cụ quan trọng để UBND xã thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai theo pháp luật.

2. Kiến nghị:

Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Quang đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Bảng giá đất điều chỉnh để UBND xã có căn cứ triển khai thực hiện theo quy định.

Trên đây là báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn xã Vĩnh Quang Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Quang báo cáo sở Tài nguyên và Môi trường xem xét thẩm định trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

Nơi nhận:

- UBND huyện (b/c);
- Phòng TNMT (b/c);
- TT Đảng ủy, TT HĐND xã;
- Chủ tịch, các phó CT.UBND xã;
- Lưu: VT, ĐC.

CHỦ TỊCH

Lường Thị Mần