

PHỤ LỤC
(KÈM THEO BÁO CÁO)
THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ
CÁC LOẠI ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI 5 NĂM (2015-2019)

Về nguyên tắc xác định giá đất vẫn được giữ nguyên như bảng giá đất hiện hành, nên việc tính toán các thông tin và vị trí liên quan đến thửa đất không bị tác động làm thay đổi so với quy định hiện hành.

c. Về tình hình thực hiện các chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

Do các mức giá được giữ ổn định và tương đối phù hợp với thị trường nên đảm bảo được các nguồn thu ngân sách về đất đai, đảm bảo được sự công bằng trong các quyền của người sử dụng đất (quyền lợi và nghĩa vụ).

Đối với thu nhập, đời sống của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không bị ảnh hưởng do việc điều chỉnh bảng giá các loại đất 5 năm giai đoạn 2015 - 2019, vì cơ bản mức giá các loại đất vẫn được giữ ổn định. Một số tuyến đường có điều chỉnh tăng làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính như: tiền thuế thu nhập cá nhân khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất,... nhưng không đáng kể và do quy luật của thị trường chi phối.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 được thực hiện trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014.

Nhằm đảm bảo sự ổn định của bảng giá đất hiện hành, tránh việc gây sáo trộn về giá đất trong quá trình áp dụng, quá trình điều tra thông tin và điều chỉnh bảng giá đất chỉ tập trung vào những khu vực có hạ tầng thay đổi làm biến động giá đất thị trường (các địa phương rà soát và cung cấp trước thông tin trước khi xây dựng nội dung, kế hoạch thực hiện), nên mặc dù số lượng điều tra không nhiều nhưng vẫn đáp ứng được các thông tin cần thiết để xử lý, điều chỉnh. Bên cạnh đó đã có sự so sánh, đánh giá với các trường hợp giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh từ 01/2015 đến nay (trên 412 trường hợp), nên mức giá điều chỉnh đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế. Ngoài ra, còn điều tra, rà soát về hiện trạng giao thông và các thông tin liên quan khác ảnh hưởng đến giá đất, làm cơ sở để so sánh đề xuất mức giá điều chỉnh, đảm bảo sự tương quan giữa các khu vực, vị trí, tuyến đường.

Phương pháp định giá đất sử dụng là phương pháp triết trừ và phương pháp so sánh trực tiếp, phù hợp với thông tin về thị trường và các thông tin điều tra trên địa bàn cấp xã.

Giá đất 5 năm giai đoạn 2015 – 2019 điều chỉnh đã được thảo luận thống nhất giữa các ngành và địa phương, đảm bảo sự hài hòa về mức giá giữa các khu vực và phù hợp với điều kiện thực tế của mỗi địa phương, mỗi khu vực, vị trí, tuyến đường. Mức giá đất điều chỉnh tuy còn thấp so với thị trường, nhưng đảm bảo sự

ổn định về thị trường và được sự đồng thuận của các địa phương, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, điều tiết và kiểm soát thị trường bất động sản trong toàn tỉnh.

Tại các khu vực giáp ranh với các tỉnh lân cận không điều chỉnh về mức giá các loại đất, nên vẫn đảm bảo phù hợp theo bảng giá đất hiện hành.

Như vậy, bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019 điều chỉnh phù hợp với quy định của Pháp luật Đất đai, cơ bản vẫn giữ được ổn định so với bảng giá đất hiện hành, đảm bảo sự hài hòa giữa các mục đích và đã được sự đồng thuận của các ngành, địa phương trong tỉnh.

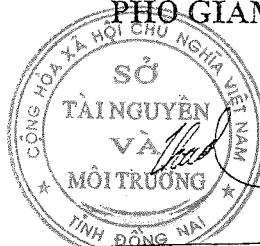
Nhằm kịp ban hành áp dụng bảng giá đất điều chỉnh trong thời gian tới, kiến nghị Sở Tài chính (cơ quan trưởng trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Đồng Nai) tổ chức thẩm định, đề Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn tất tham mưu UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh và trình UBND tỉnh Quyết định ban hành áp dụng.

Trên đây là báo cáo kết quả Điều chỉnh bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 - 2019./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ. *vt*

KT. GIÁM ĐỐC *tr*
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Thường