

Số: 2343 /TTr-UBND

Quảng Bình, ngày 15 tháng 11 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Để đảm bảo việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai đúng quy định, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình với các nội dung như sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Thực hiện Nghị Quyết số 60/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình về thông qua bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024, ngày 20/12/2019, UBND tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024.

Theo quy định tại khoản 3, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. “Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật đất đai, xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm”.

Theo khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định: “Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp”. Đồng thời, tại điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của

Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: “*Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp*”.

Tuy nhiên, ngày 08 tháng 02 năm 2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB trả lời Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và gửi đồng thời cho Thường trực Hội đồng nhân dân các tỉnh, thành phố về việc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất. Trong đó, xác định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, thành phố quyết định các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất và thực hiện Công văn số 11/TTHĐND-VP ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh xây dựng trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên cơ sở Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 nhằm mục đích giúp cho các tổ chức, cá nhân làm căn cứ để xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính khi giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định của Luật đất đai.

2. Quan điểm

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 phải phù hợp với giá thị trường, tình hình thực tế tại địa phương, không để tạo ra sự tăng giá một cách đột biến;

Phải phù hợp với khả năng thu nhập của người dân, hài hòa giữa lợi ích của người dân với lợi ích nhà nước.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Đánh giá tình hình thực hiện Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023

Năm 2023, thực hiện Nghị quyết 114/NQ-HĐND ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XVII, kỳ họp thứ 9 thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 quy định Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 chỉ tập trung điều chỉnh đất ở, đất thương mại dịch vụ tại một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Các loại đất khác đều có hệ số điều chỉnh bằng 1.

Qua gần một năm thực hiện tại các địa phương trên địa bàn toàn tỉnh không có phản ánh về bất cập đối với việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất, góp phần ổn định đời sống kinh tế - xã hội trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Quá trình xây dựng Nghị quyết hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019; Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013, các văn bản pháp luật có liên quan và các Nghị định, Thông tư hướng

dẫn thi hành, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố, thị xã tham mưu UBND tỉnh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh.

3. Phương án đề xuất Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024

3.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng để xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, đã được sửa đổi, bổ sung tại 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, cụ thể như sau:

* Xác định giá đất cụ thể mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định) dưới 20 tỷ đồng, bao gồm:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định;

- Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án;

- Xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo;

- Xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

* Các trường hợp điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá do UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ (quy định tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính) thực hiện theo phân cấp tại Điều 4 Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình.

3.2. Phương án đề xuất Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình:

Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm được quy định để làm cơ sở xác định các nghĩa vụ tài chính về đất đai, trong đó chủ yếu xác định tiền thuê đất hàng năm và chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất; trường hợp xác định giá đất trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện định giá đất cụ thể. Mặt khác, năm 2024 là năm cuối cùng thực hiện Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024 và chuẩn bị cho việc xây dựng ban hành Bảng giá đất mới trên địa bàn tỉnh.

Để chuẩn bị ban hành Bảng giá đất mới, đảm bảo ổn định thị trường, căn cứ tình hình thực tế giá đất trên địa bàn tỉnh, tình hình thực hiện năm 2023 và ý kiến thống nhất của các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố, thị xã, thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình **bằng với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023** trên địa bàn tỉnh, cụ thể:

1. Tại các huyện Bố Trạch, Lệ Thủy, Tuyên Hóa, Minh Hóa: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1.

2. Tại thành phố Đồng Hới

a. Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ:

Các xã Quang Phú, Bảo Ninh: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,2;

Các xã Nghĩa Ninh, Thuận Đức và phường Đồng Sơn: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1;

Các xã, phường còn lại: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,1.

b. Đối với đất nông nghiệp, đất nông nghiệp khác, đất phi nông nghiệp còn lại chưa xác định mục đích sử dụng: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1.

3. Tại huyện Quảng Ninh

a. Đối với đất ở:

Các xã: Hải Ninh, Võ Ninh, Lương Ninh: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 2,5;

Các xã: Gia Ninh, Vĩnh Ninh và thị trấn Quán Hàu: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 2;

Các xã còn lại: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,5.

b. Đối với các loại đất còn lại: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1.

4. Tại thị xã Ba Đồn

a. Đối với đất ở:

Đất ở khu vực nông thôn của các trục đường tại vị trí 1 thuộc khu vực 1 các xã: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,1.

b. Đối với các loại đất còn lại: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1.

5. Tại huyện Quảng Trạch

a. Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ:

Các xã: Quảng Xuân, Quảng Hưng, Quảng Tùng, Quảng Phú, Quảng Đông có khu vực dọc tuyến đường Quốc lộ 1A và Trung tâm huyện lỵ: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,2.

b. Đối với các loại đất còn lại: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1.

6. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trong các Khu Công nghiệp, Khu Kinh tế Hòn La và Khu Kinh tế cửa khẩu quốc tế Cha Lo: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết gồm 3 điều.

2. Các nội dung cơ bản của Nghị quyết:

2.1. Thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình bằng với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

2.2. Giao UBND tỉnh căn cứ các quy định của pháp luật và nội dung của Nghị quyết này ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình để áp dụng.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua./.

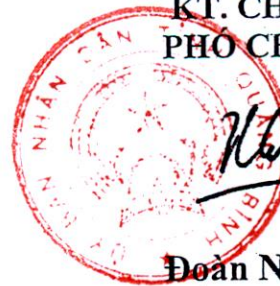
Nơi nhận:

- Như trên;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KT&NS HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đoàn Ngọc Lâm

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn
tỉnh Quảng Bình**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
KHÓA XVIII, KỲ HỌP THỨ 12**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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;

Căn cứ 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;

Thực hiện hướng dẫn của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Văn bản số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08 tháng 02 năm 2023 về thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách, ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình bằng với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 2. Giao UBND tỉnh căn cứ nội dung của Nghị quyết này ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh

trong phạm vi, nhiệm vụ, quyền hạn kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình khóa XVIII, kỳ họp thứ 12 thông qua ngày tháng năm 2023 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, TN&MT;
- Vụ Pháp chế Bộ Tài chính;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- TTHĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Ban và các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- TTHĐND, UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Đài PT-TH Quảng Bình, Báo Quảng Bình;
- Trung tâm Tin học Công báo tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Trần Hải Châu