

Số 06 /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày 15 tháng 02 năm 2023

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất
năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020; Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2020; Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao và số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: Số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 Ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024); số 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 sửa đổi, bổ sung Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) ban hành kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; số 47/2022/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 bổ sung Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) ban hành kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; số 55/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 sửa đổi, bổ sung Bảng giá số 2, Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, Quyết định số 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 và Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 08/TTr-STC ngày 14/02/2023 về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; thực hiện Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất, UBND tỉnh đề nghị Thường trực HĐND tỉnh xây dựng Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể các nội dung sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Theo quy định hiện hành của Nhà nước:

- Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất:

+ Khoản 1: *“Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương và bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể.”*

+ Điểm a khoản 2: *“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 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; đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.”*

+ Khoản 3: “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 điểm a khoản 2 Điều này.”

- Điểm d khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ: “Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm. Các chi phí liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất (bao gồm cả chi phí thuê tổ chức tư vấn trong trường hợp cần thiết) được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trường hợp tại thời điểm xác định tiền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định tiền sử dụng đất phải nộp và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).”

- Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính: “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.”

Căn cứ quy định trên thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định bởi yếu tố giá đất khảo sát theo thị trường và giá đất quy định trong bảng giá đất; cụ thể:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất khảo sát theo thị trường}}{\text{Giá đất quy định trong Bảng giá đất}}$$

2. Ngày 25/5/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 506/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án điều tra khảo sát, điều chỉnh Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024); theo đó, *Bảng giá các loại đất áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) sau điều chỉnh 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*. Sở Tài nguyên và Môi trường đã hoàn chỉnh dự thảo phương án điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) và UBND tỉnh đã ban hành tại Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 sửa đổi, bổ sung Bảng giá số 2, Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, Quyết định 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 và Quyết định

47/2022/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/01/2023).

Từ các nội dung trình bày trên, nhằm phù hợp với nội dung điều chỉnh Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024); UBND tỉnh đã đề nghị Thường trực HĐND tỉnh xem xét có ý kiến thống nhất đối với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 là 1,0 lần tại Công văn số 6715/UBND-KTTH ngày 31/12/2022 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, ngày 13/01/2023, Thường trực HĐND tỉnh có ý kiến tại Công văn số 07/HĐND-KTNS, theo đó: “*Thường trực HĐND tỉnh không có thẩm quyền cho ý kiến về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 như đề nghị của UBND tỉnh*”. UBND tỉnh tổ chức cuộc họp và có Thông báo số 27/TB-UBND ngày 18/01/2023; theo đó, qua rà soát các quy định của pháp luật hiện hành không có căn cứ pháp lý để UBND tỉnh trình HĐND tỉnh quy định về hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm. Vì vậy, để kịp thời triển khai thực hiện UBND tỉnh ban hành Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 08/02/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV có ý kiến tại Công văn số 413/UBTVQH15- CTĐB về việc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất, như sau: *Căn cứ quy định về việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật thì việc xác định thẩm quyền của Hội đồng nhân dân trong việc điều chỉnh bảng giá đất được thực hiện theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.*

Xuất phát từ những nội dung nêu trên, để đảm bảo thủ tục pháp lý theo ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Công văn số 413/UBTVQH15- CTĐB ngày 08/02/2023, UBND tỉnh lập thủ tục trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích: Thiết lập khung pháp lý đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo thống nhất, phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương.

2. Quan điểm chỉ đạo: Đúng thẩm quyền, tuân thủ trình tự, thủ tục ban hành văn bản, phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để áp dụng:

a) Xác định cho các trường hợp đối với đất nông nghiệp:

- Tính tiền sử dụng đất nông nghiệp để khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, áp dụng cho các trường hợp sau:

+ Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa trong trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này.

+ Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh, dịch vụ trong trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này.

- Đơn giá thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Các đối tượng khác không phải là các công ty nông, lâm nghiệp đang được Nhà nước cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản đến thời điểm phải xác định lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo.

b) Xác định cho các trường hợp đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

- Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước đối với những thửa đất hoặc khu đất có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) dưới 20 tỷ đồng.

- Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) từ 20 tỷ đồng trở lên;

- Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (*không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản*).

- Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đất trong Khu Kinh tế Dung Quất;

- Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo trong Khu Kinh tế Dung Quất;

- Giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm kể cả trong Khu Kinh tế Dung Quất.

c) Xác định tiền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất phi nông nghiệp (bao gồm đất sản xuất kinh doanh và đất ở) có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng (trừ các trường hợp quy định tại điểm d khoản này) cho các trường hợp sau: Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; áp dụng để xác định số tiền thuê đất được miễn đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo các Nghị định của Chính phủ: Số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017, số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017; các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: Số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 và số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017.

d) Không áp dụng đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng và dưới 30 tỷ đồng trong Khu Kinh tế Dung Quất, giao cho UBND tỉnh quyết định Hệ số điều chỉnh giá đất cho từng trường hợp cụ thể sau:

- Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá.

- Đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai.

- Đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo hình thức trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai.

- Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước.

- Tổ chức được 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.

- Các dự án đầu tư được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (hoặc vừa giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa cho thuê đất trong cùng 01 dự án) không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (bao gồm cả đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

2. Đối tượng áp dụng:

a) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; đơn vị vũ trang nhân dân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. NỘI DUNG QUY ĐỊNH CỦA NGHỊ QUYẾT

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Điều 5. Hiệu lực thi hành

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT

Sau khi được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (*thay thế Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh*).

V. THỜI GIAN DỰ KIẾN ĐỀ NGHỊ HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH XEM XÉT, THÔNG QUA

Tại kỳ họp thứ 13 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XIII.

Đề nghị Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông nhất./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: CVP, PCVP, P.KTN, CBTH;
- Lưu: VT, P.KTTH.



Trần Hoàng Tuấn

