|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH HÀ NAM**  Số: /TTr-UBND | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nam, ngày tháng năm 2023* |

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết**

**‘‘Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam”**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam.

**I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết**

- Tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ) quy định: *“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”*

- Tại điểm c, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: *“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 này”*

- Tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ) quy định: *“Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản này”*

- Tại văn bản trả lời cho Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/2/2023 v/v thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất, có nêu:

*“Căn cứ điểm h khoản 3 Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định nhiệm vụ, quyền hạn của HĐND tỉnh:...“quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai...”;*

*Khoản 10 Điều 22 Luật Đất đai năm 2013 quy định một trong những nội dung quản lý nhà nước về đất đai là “Quản lý tài chính về đất đai và giá đất”;*

*Như vậy, theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền thông qua Bảng giá đất định kỳ 5 năm và điều chỉnh bảng giá đất.*

*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”.*

- Trên cơ sở ý kiến của Sở Tư pháp tại văn bản số 246/STP-XD&KTVB ngày 09/8/2023 cho rằng nên trình HĐND tỉnh ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất, sau đó UBND tỉnh ban hành Quyết định.

Vì vậy, việc ban hành Nghị quyết Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam là cần thiết, phù hợp với quy định.

Năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam đã ban hành Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Hà Nam và Quyết định số 61/2022/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính đơn giá thuê đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Để đảm bảo sự ổn định trong phát triển kinh tế, an ninh, chính trị xã hội của tỉnh, phù hợp với điều kiện thực tế đối với các dự án đã và đang triển khai thực hiện trên địa bàn toàn tỉnh, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 để làm căn cứ thực hiện.

**II. Cơ sở pháp lý**

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ -CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ 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 Nghị định số 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;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ - CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ 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 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT - BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT - BTC ngày 16/6/2014 của 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;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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.

**III. Nội dung cơ bản của Nghị quyết**

**Điều 1**. **Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, tính đơn giá thuê đất và giá khởi điểm đấu giá QSD đất theo quy định áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh.

**Điều 2.** **Các trường hợp áp dụng**

1. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích **tính thu tiền sử dụng đất** của thửa đất hoặc khu đất có giá trị *(tính theo giá đất trong Bảng giá đất)* dưới 20 tỷ đồng áp dụng trong các trường hợp sau đây:

a) 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;

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

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

2. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để **tính tiền thuê đất** trong các trường hợp:

a) Xác định 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; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị *(tính theo giá đất trong Bảng giá đất)* dưới 20 tỷ đồng.

b) Xác định 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.

c) Xác định 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);*

d) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

3. Xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị *(tính theo giá đất trong Bảng giá đất)* dưới 20 tỷ đồng theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ 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).*

4. Xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị *(tính theo giá đất trong Bảng giá đất)* dưới 20 tỷ đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP.

5. Các nội dung khác không quy định tại Nghị quyết này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất**

Hiện nay, Quốc Hội đang dự thảo sửa đổi Luật đất đai, dự kiến ban hành trong năm 2024. Đồng thời, tại địa phương, UBND tỉnh đang giao Sở Tài nguyên và môi trường chủ trì rà soát, tham mưu điều chỉnh Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 12/2020/QĐ-UBND. Vì vậy để đảm bảo sự ổn định trong phát triển kinh tế, an ninh, chính trị xã hội của tỉnh, UBND tỉnh đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 giữ nguyên như năm 2023. Cụ thể:

1. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể t**ính tiền sử dụng đất** đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 2 Nghị quyết này:

a) Địa bàn thành phố Phủ Lý bằng 1,3 lần giá đất theo các khu vực, vị trí của Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

b) Địa bàn thị xã Duy Tiên bằng 1,2 lần giá đất theo các khu vực, vị trí của Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

c) Địa bàn thị trấn và các trục đường giao thông Quốc lộ, Tỉnh lộ bằng 1,2 lần giá đất theo các khu vực, vị trí của Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

d) Địa bàn nông thôn bằng 1,1 lần giá đất theo các khu vực, vị trí của Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất **tính đơn giá thuê đất** đối với các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 2 Nghị quyết này bằng 1,0 lần giá đất có cùng khu vực, vị trí, mục đích sử dụng đất tương ứng với Bảng giá đất quy định của UBND tỉnh.

3. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh Hệ số điều chỉnh giá đất trong trường hợp sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất vào mục đích quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị quyết này mà thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi và tại điểm d Khoản 2 và khoản 4 Điều 2 Nghị quyết này mà thửa đất hoặc khu đất xác định giá thuộc đất đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông quan trọng, 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.

**IV.** Thời gian thực hiện: Từ ngày 01/01/2024..

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

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - TT Tỉnh ủy (để b/c);  - TT HĐND tỉnh;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - UBMTTQ tỉnh;  - Đại biểu HĐND tỉnh;  - VPUB: LĐVP, TH;  - Lưu: VT, KT. | **TM.ỦY BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH**  **Trương Quốc Huy** |