

Số: /TTr-UBND

Bắc Kạn, ngày tháng 11 năm 2023

TỜ TRÌNH

Thông qua Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn với những nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- 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;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- 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;
- 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;
- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 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;
- 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;
- 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;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

- Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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;

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

- Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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;

- Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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.

2. Cơ sở thực tiễn

Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất 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”*.

Điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về giá đất tính thu tiền sử dụng đất: *“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”*.

Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 46/2014/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 Khoản này”*.

Điểm a khoản 4 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về trách nhiệm xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất: *“Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm 2 Khoản 2 Điều này”*.

Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC 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 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước: *“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”*.

Theo hướng dẫn của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023 về việc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất, 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”*.

Điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất quy định (được sửa đổi tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/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 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”*.

Do đó, việc ban hành Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn là cần thiết và phù hợp với pháp luật hiện hành.

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

1. Mục đích

Việc ban hành Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn là căn cứ để UBND tỉnh Bắc Kạn ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 để làm căn cứ xác định giá đất cụ thể áp dụng đối với các trường hợp quy định tại các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn được áp dụng cho tất cả các loại đất tại Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn ban hành kèm theo Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn và Quyết định số 51/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn bổ sung giá đất trong Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn kèm theo Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn và Quyết định số 30/2023/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Kạn sửa đổi, bổ sung giá đất trong Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn kèm theo Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Xây dựng Nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn phải đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này cũng như tình hình thực tế tại địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết, để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại các địa phương trên địa bàn tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện theo quy trình tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP và Mục II phần 2 Hệ thống quy trình xây dựng nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn kèm theo Quyết định số 01/QĐ-HĐND ngày 18/01/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành hệ thống quy trình xây dựng nghị quyết của HĐND tỉnh Bắc Kạn.

Trên cơ sở Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn ban hành Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn và các Quyết định sửa đổi, bổ sung bảng giá đất định kỳ 5 năm, UBND tỉnh Bắc Kạn đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn xây dựng hồ sơ dự thảo Nghị quyết trình HĐND tỉnh tại kỳ họp thường lệ cuối năm 2023, trên cơ sở đó Cơ quan chuyên môn (Sở Tài chính) đã thuê đơn vị tư vấn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn, để đảm bảo việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình biến động giá đất thị trường tại địa phương; UBND tỉnh đã chỉ đạo tổ chức hội thảo lấy ý kiến của các đơn vị, địa phương có liên quan, đồng thời gửi xin ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp trước khi trình UBND tỉnh để UBND tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh. Kết quả dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn từ 1,0 đến 4,00 so với Bảng giá đất 5 năm (*Hệ số điều chỉnh giá đất tại năm 2024 được xây dựng theo nguyên tắc bằng hoặc cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 đã được UBND*

tỉnh ban hành tại Quyết định số 01/2023/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 trong đó **đất ở tại đô thị tăng 133 vị trí** (trong đó Thành phố Bắc Kạn tăng 119 vị trí; huyện Chợ Mới tăng 01 vị trí, huyện Na Rì tăng 5 vị trí; huyện Ba Bể tăng 1 vị trí; huyện Ngân Sơn tăng 7 vị trí); **đất ở tại nông thôn tăng 22 vị trí** (trong đó thành phố Bắc Kạn tăng 6 vị trí, huyện Na Rì tăng 1 vị trí; huyện Ba Bể tăng 14 vị trí, huyện Pác Nặm tăng 01 vị trí); **đất nông nghiệp tăng 123 vị trí** (trong đó Thành phố Bắc Kạn tăng 8; Huyện Chợ Mới tăng 14; Chợ Đồn tăng 25, Na Rì tăng 32; Bạch Thông tăng 28; Ba Bể tăng 13; Ngân Sơn tăng 3)) (Trước đó đơn vị tư vấn đã báo cáo và thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 với các huyện, thành phố. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 chủ yếu bằng với hệ số điều chỉnh năm 2023, các vị trí tăng không nhiều chủ yếu dưới 0,5); Sau khi xem xét, UBND tỉnh nhận thấy đề nghị của Sở Tài chính là phù hợp với quy định hiện hành, vì vậy Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn để làm cơ sở ban hành Quyết định của UBND tỉnh theo quy định.

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

1. Bố cục của Nghị quyết

Nghị quyết gồm 2 Điều:

- **Điều 1:** Thông qua Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

- **Điều 2:** Tổ chức thực hiện.

2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết:

Nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2014 của 08 huyện, thành phố quy định cụ thể hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất trong bảng giá đất 5 năm cụ thể như sau:

- Đất chuyên trồng lúa nước;
- Đất trồng lúa nước còn lại;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác;
- Đất trồng cây lâu năm;
- Đất rừng sản xuất;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất ở tại đô thị;
- Đất ở tại nông thôn;
- Giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị;
- Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

(Nội dung chi tiết theo dự thảo Nghị quyết)

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết thông qua quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

(Có hồ sơ dự thảo Nghị quyết kèm theo Tờ trình, gồm: (1) Thuyết minh Tờ trình dự thảo Nghị quyết; (2) Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của các đơn vị, địa phương; (4) Bản chụp ý kiến của các đơn vị, địa phương; (5) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; (6) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp).

Nơi nhận:

- Như trên (trình);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- LĐVP;
- Phòng NN-TN&MT;
- Lưu: VT, TH (Tuyệt).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đăng Bình