

Số: *MM* /TTr-UBND

Hải Dương, ngày *06* tháng 12 năm 2019

**TỜ TRÌNH**

**Về việc Quy định hệ số điều chỉnh giá đất  
trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2020**  
(Tài liệu trình HĐND tại kỳ họp thứ 12- HĐND tỉnh khoá XVI)

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 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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;

Căn cứ 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, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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;

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh về Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2020, cụ thể như sau:

### **I. Sự cần thiết ban hành hệ số điều chỉnh giá đất:**

- Tại điểm d khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định: Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm;

- Tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC và Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính quy định: Sở Tài chính chủ trì xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất, 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;

- Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định giai đoạn 2020 - 2024 được xây dựng trên cơ sở Khung giá các loại đất quy định tại Nghị định 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất; mức giá cao nhất đối với đất ở đô thị loại I (thành phố Hải Dương) quy định của Bảng giá đất là 76 triệu đồng/m<sup>2</sup>, trong khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các vị trí có lợi thế thương mại trên thị trường những năm gần đây tăng cao, cá biệt có trường hợp gấp 03 đến 04 lần so với mức giá tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Vì vậy, việc ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 là cần thiết.

### **II. Nguyên tắc, phương pháp xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất:**

#### **1. Nguyên tắc:**

- Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 được xây dựng nhằm đảm bảo mục tiêu ổn định tình hình sản xuất, kinh doanh của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh;

- Điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở cụ thể tại các vị trí thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lời, có điều kiện thuận lợi về kinh doanh và các vị trí đất có thay đổi quy hoạch, có đầu tư thêm về hạ tầng kỹ thuật cho sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường.

- Tránh thất thu cho ngân sách nhà nước đối với các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần.

## **2. Phương pháp:**

- Trên cơ sở rà soát thông tin về giá đất ở thực tế tại các vị trí, tuyến đường trên địa bàn các huyện, thành phố, thị xã (kết quả điều tra, khảo sát của UBND cấp huyện; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; mức giá thu tiền sử dụng đất) để phân tích, tổng hợp, đề xuất phương án hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 cho từng vị trí, tuyến đường trong Bảng giá đất do tỉnh quy định;

- Tham khảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất của một số tỉnh lân cận.

### **III. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất:**

Thực hiện điều chỉnh hệ số đối với vị trí 1 và vị trí 2 của đất ở đô thị và một số vị trí đất ở nông thôn ven đô thị, ven đường giao thông chính, khu thương mại, du lịch, thuận lợi về kinh doanh; không điều chỉnh hệ số đối với đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh và các vị trí còn lại của đất ở.

Mức giá cao nhất sau khi điều chỉnh hệ số của các địa phương như sau:

- Đất ở đô thị:

+ Thành phố Hải Dương: 197,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Thành phố Chí Linh: 52 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Thị xã Kinh Môn: 28,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Huyện Nam Sách và huyện Kim Thành: 24 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Huyện Thanh Hà: 22,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Huyện Gia Lộc: 35 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Huyện Bình Giang: 22 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Các huyện Tứ Kỳ, Cẩm Giàng, Thanh Miện: 21 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

+ Huyện Ninh Giang: 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

- Đất ở nông thôn ven đường giao thông chính, quốc lộ tỉnh lộ, đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch: 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

*(Chi tiết phương án hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 có các Phụ lục số I, II, III gửi kèm theo).*

### **IV. Phạm vi áp dụng:**

Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 được áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Xác định giá đất cụ thể của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) để sử dụng vào các mục đích:

a) 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 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;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất không đủ điều kiện giao đất tái định cư nhưng được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất);

c) Tính tiền sử dụng đất khi 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Phần V của Văn bản này;

d) 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; 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;

đ) Xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp 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;

e) Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Phần V của Văn bản này;

g) 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;

h) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Phần V của Văn bản này;

i) Xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Phần V của Văn bản này.

2. 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.

3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 phần V của Văn bản này.

4. 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).

5. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Phần này.

#### **V. Nguyên tắc xử lý một số trường hợp cụ thể:**

1. Đối với trường hợp sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất vào mục đích quy định tại điểm c và điểm e khoản 1 Phần IV của Văn bản này mà thửa đất hoặc khu đất xác định giá thuộc đất đô thị, đầu mối giao thông quan trọng, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì phải tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất.

2. Đối với trường hợp sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất vào mục đích quy định tại điểm h và điểm i khoản 1 và khoản 3 Phần IV của Văn bản 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 thì phải tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền thuê đất.

3. Trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Phần này, cơ quan thuế khảo sát, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất cho sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, gửi Sở Tài chính để chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định theo nguyên tắc phải cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Phần III của Văn bản này.

#### **VI. Tổ chức thực hiện:**

Đề nghị cho phép thực hiện kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020; Quyết định số 37/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2019; Điều 1 Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định phạm vi điều chỉnh khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 và sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND

ngày 11 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh hết hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. / *lely*

**Nơi nhận:**

- Thường trực Tỉnh uỷ;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh và đại biểu dự kỳ họp thứ 12 HĐND tỉnh khoá XVI;
- Lãnh đạo VP HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Lưu: VP, Thụ (30b) ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Dương Thái