

Số: /TTr-UBND

Hải Dương, ngày 11 tháng 7 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023
(Tài liệu trình tại kỳ họp thứ 16 - HĐND tỉnh khóa XVII)

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 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 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 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 các Thông tư của Bộ Tài chính: 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; 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; 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; 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 quy định chi tiết 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 và các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Công văn số 135/HĐND-VP ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc cho ý kiến xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự thủ tục rút gọn trình HĐND khóa XVII.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 2586/TTr-STNMT ngày 10 tháng 7 năm 2023; Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương trình Hội đồng nhân dân

tỉnh sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023 (sau đây gọi là Nghị quyết), cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết ban hành Quy định

Thực tiễn khi áp dụng Bảng giá đất phục vụ giải quyết các công việc chuyên môn nhận thấy còn có một số nội dung bất cập cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp như: đã hình thành các tuyến đường mới tại các khu dân cư đô thị mới, khu dân cư nông thôn nhưng chưa thể hiện trong Bảng giá đất gây khó khăn cho cơ quan thuế trong việc tính các khoản thuế phải nộp; tên gọi nhiều tuyến đường, phố trong Bảng giá chưa đúng với thực tế (do các địa phương đã đặt tên gọi khác); Bảng giá đất, đặc biệt tại các khu vực còn lại ở nông thôn, giá đất trong các khu, cụm công nghiệp còn thấp so với các thực tế dẫn đến có sự chênh lệch lớn khi tính giá đất cụ thể giữa phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; một số tuyến đường, phố có mức giá cao so với thực tế ở thời điểm hiện tại.

Cùng với việc Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện Dự thảo sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trình UBND tỉnh để báo cáo HĐND tỉnh tại kỳ họp này; do đó, để đảm bảo tính đồng bộ giữa Bảng giá đất và Hệ số điều chỉnh giá đất, đồng thời kịp thời điều chỉnh hệ số của một số tuyến đường, phố, khu vực để phù hợp với biến động giá đất trên thị trường thì việc ban hành quy định sửa đổi, bổ sung phương án hệ số điều chỉnh giá đất tại một số vị trí đất là cấp thiết.

2. Quá trình soạn thảo

Thực hiện Thông báo số 1025-TB/TU Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại phiên họp ngày 27 tháng 4 năm 2023 và Công văn số 1533-CV/VPTU ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng Tỉnh uỷ về chỉ đạo rà soát Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất đang áp dụng trên địa bàn tỉnh để thực hiện việc điều chỉnh cho phù hợp nếu xét thấy cần thiết. Ngày 23 tháng 5 năm 2023, UBND tỉnh đã có Văn bản số 1715/UBND-VP chỉ đạo các huyện, thị xã, thành phố khảo sát, đề xuất phương án sửa đổi, bổ sung quy định Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất; giao các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc cấp huyện trong quá trình triển khai thực hiện; Sở Tư pháp nghiên cứu, tham mưu việc ban hành quy định sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và Hệ số điều chỉnh giá đất theo trình tự, thủ tục rút gọn bảo đảm đúng quy định pháp luật để Hội đồng nhân dân tỉnh.

Trên cơ sở Dự thảo sửa đổi Bảng giá đất kèm theo Tờ trình số 459/TTr-STNMT ngày 20/6/2023 của Sở Tài nguyên - Môi trường và báo cáo đề xuất của các huyện, thành phố, thị xã, Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 20/3/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh. Ngày 26/6/2023, Sở Tài chính đã có

văn bản 2297/STC-QLGCS gửi kèm theo dự thảo đề xin ý kiến các Sở ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố, thị xã.

Sau khi tiếp thu ý kiến tham gia của các Sở, ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố, thị xã, Sở Tài chính đã hoàn thiện Dự thảo Nghị quyết quy định sửa đổi, bổ sung phương án hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 gửi Sở Tư pháp thẩm định. Căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại văn bản số 1403/BC-STPL ngày 30/6/2023, Sở Tài chính đã tiếp thu hoàn thiện Dự thảo và đã có Tờ trình số 2471/TTr-STC ngày 30/6/2023 trình UBND tỉnh.

Tại phiên họp thường kỳ UBND tỉnh ngày 03/7/2023, UBND tỉnh đã cơ bản thống nhất với Tờ trình số 2471/TTr-STC ngày 30/6/2023 của Sở Tài chính và giao Sở Tài chính tiếp tục phối hợp với các Sở, ngành liên quan và các huyện, thành phố, thị xã để rà soát, hoàn thiện Dự thảo để báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định.

Ngày 06/7/2023, Sở Tài chính đã cùng với Ban Kinh tế - Ngân sách, Văn phòng UBND tỉnh tổ chức buổi làm việc với UBND thành phố Hải Dương để rà soát phương án sửa đổi, bổ sung quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố năm 2023; đồng thời Sở Tài chính đã rà soát các nội dung sửa đổi, bổ sung của các địa phương còn lại.

Ngày 07/7/2023, Sở Tài chính đã có văn bản số 2757/STC-QLGCS gửi kèm Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về sửa đổi, bổ sung phương án quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 để xin ý kiến các Sở, ngành liên quan và 12 huyện, thành phố, thị xã (xin ý kiến lần 2), ngày 10/7/2023 của Sở Tài chính có Tờ trình số 2586/TTr-STC về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 20/3/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023 đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

4. Bố cục và nội dung cơ bản của Dự thảo

Nội dung của Nghị quyết về sửa đổi, bổ sung quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 gồm 3 Điều, cụ thể:

- **Điều 1:** Quy định cụ thể phương án sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023, gồm 03 Phụ lục kèm theo:

+ Phụ lục I – Sửa đổi, bổ sung Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất thuộc đô thị;

+ Phụ lục II - Sửa đổi, bổ sung Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất tại nông thôn;

+ Phụ lục III - Sửa đổi, bổ sung Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất thương mại, dịch vụ tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- **Điều 2:** Tổ chức thực hiện.

- **Điều 3:** Trách nhiệm thi hành.

(Chi tiết tại Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh và Báo cáo thuyết minh kèm theo)

5. Tổ chức thực hiện

Đề nghị cho phép thực hiện Nghị quyết này kể từ ngày quy định Bảng giá đất sửa đổi, bổ sung có hiệu lực;

Các nội dung khác được thực hiện theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 20/3/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023.

UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét quyết. /.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đại biểu dự kỳ họp thứ 16, khóa XVII;
- LĐ VP HĐND tỉnh, UBND tỉnh
- Lưu: VT, KTTC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Văn Quân