

Số: /TTr-UBND

Hải Dương, ngày tháng 02 năm 2023

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc Quy định hệ số điều chỉnh giá đất**  
**trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Hội đồng nhân dân tỉnh tại Văn bản số 256/HĐND-VP ngày 30 tháng 12 năm 2022 Về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh.

Trên cơ sở Tờ trình số 103/TTr-STC ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Sở Tài chính Về việc Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023.

Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo và xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh về Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 với các nội dung cụ thể như sau:

**1. Căn cứ pháp lý**

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- 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 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;
- 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, 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 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;

- 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;

- 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 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 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường 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.

## **2. Sự cần thiết ban hành Quy định**

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

Tại Điều 3 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 và Điều 3 Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính có quy định: *"Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, 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"*.

Thực hiện quy định trên, để có cơ sở ban hành Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023, UBND tỉnh đã có văn bản số 3721/UBND-VP ngày 19/12/2022 gửi xin ý kiến Thường trực HĐND tỉnh để làm căn cứ ban hành theo quy định.

Tuy nhiên, ngày 02/12/2022, Bộ Tài chính có Văn bản số 12726/BTC-QLCS về việc vướng mắc về điều chỉnh bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất (văn bản trả lời UBND tỉnh Vĩnh Phúc); trong đó Bộ Tài chính có hướng dẫn về thẩm quyền ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm như sau: *"Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc quyết định dự toán thu ngân sách nhà nước trên địa bàn và điều chỉnh dự toán ngân sách địa phương trong trường hợp cần thiết (điểm c khoản 3 Điều 19). Ủy ban nhân dân là cơ quan chấp hành của Hội đồng nhân dân (khoản 1 Điều 8). Đồng thời việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất có tác động trực tiếp đến dự toán thu ngân sách địa phương và có phạm vi ảnh hưởng sâu, rộng đến nhiều*

*đối tượng là tổ chức, cá nhân. Vì vậy, đề nghị UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh cho thông qua hệ số điều chỉnh giá đất trước khi ban hành."*

Bên cạnh đó, đối với việc điều chỉnh bảng giá đất: Tại văn bản số 288/UBTVQH15-CTĐB ngày 09/8/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội v/v thẩm quyền của Thường trực HĐND có ý kiến như sau: *"Đối với thẩm quyền của Thường trực HĐND trong việc điều chỉnh bảng giá đất. Luật đất đai năm 2013 không quy định thẩm quyền của HĐND trong việc thông qua việc điều chỉnh bảng giá đất. Nội dung này được quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ban hành năm 2014, trước khi sửa đổi, bổ sung Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019. Do vậy, quy định trong Nghị định 44/2014/NĐ-CP không phù hợp với Luật thi áp dụng quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Thường trực HĐND không có thẩm quyền thông qua nội dung điều chỉnh bảng giá đất."*

Sau khi xem xét nội dung xin ý kiến của UBND tỉnh về quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023; căn cứ Văn bản hướng dẫn của nêu trên, ngày 30/12/2022 HĐND tỉnh đã ban hành Văn bản số 256/HĐND-VP, trong đó Thường trực HĐND tỉnh có đề nghị UBND tỉnh báo cáo, xin ý kiến HĐND tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 tại kỳ họp gần nhất trước khi UBND tỉnh ra quyết định để đảm bảo tính pháp lý khi triển khai thực hiện.

Vì vậy, việc UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh thông qua Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 để làm cơ sở ban hành Quyết định là cần thiết, phù hợp với chỉ đạo của cơ quan quản lý cấp trên và các quy định của pháp luật hiện hành.

### **3. Quá trình soạn thảo**

- Ngày 21/9/2022, Sở Tài chính đã có văn bản số 2870/STC-QLGCS kèm các mẫu khảo sát và biểu tổng hợp gửi UBND các huyện, thành phố, thị xã để triển khai khảo sát xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023.

- Từ ngày 07/11 đến ngày 16/11/2022, Sở Tài chính đã phối hợp với Ban Kinh tế ngân sách - HĐND tỉnh, Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài nguyên- Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh triển khai rà soát cùng với UBND các huyện, thành phố, thị xã và đã thống nhất phương án hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn năm 2023.

- Trên cơ sở phương án rà soát đã được thống nhất và đề xuất của các địa phương, Sở Tài chính đã xây dựng Dự thảo Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 và ngày 25/11/2022, Sở Tài chính đã có văn bản số 4748/STC-QLGCS gửi xin ý kiến các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện thành phố, thị xã đối với Dự thảo Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023.

- Ngày 01/12/2022, Sở Tài chính đã tổ chức cuộc họp xin ý kiến trực tiếp các Sở, ban, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố, thị xã vào Dự thảo Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023.

Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến tham gia của các địa phương và các Sở, ngành liên quan, Sở Tài chính đã hoàn thiện Dự thảo quy định gửi Sở Tư pháp thẩm định; căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại văn bản số 2238/BC-STPL ngày 12/12/2022, Sở Tài chính đã tiếp thu hoàn thiện Dự thảo và trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 đã được UBND tỉnh thông qua tại phiên họp thường kỳ tháng 12 (lần 3) ngày 15/12/2022.

#### **4. Nội dung quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023**

Nội dung của Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 gồm 5 Điều:

- Điều 1: Quy định cụ thể mức hệ số điều chỉnh giá đất cho các loại đất tại đô thị (Phụ lục I), đất tại khu vực nông thôn (Phụ lục II) và đất tại Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề (Phụ lục III).

- Điều 2: Quy định Phạm vi áp dụng

- Điều 3: Quy định việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất trong trường hợp đặc biệt.

- Điều 4 và Điều 5: Quy định hiệu lực thi hành và trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện.

#### **5. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023**

Phương án hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 đã được xây dựng đúng quy trình theo quy định; hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành được sử dụng để xác định giá đất bình quân cho cả tuyến đường, phố trong Bảng giá đất trong 01 năm, mức giá quy định đảm bảo đồng đều, cân đối giữa các tuyến đường, phố; giá đất cụ thể đối với đất ở xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất đảm bảo tương đối sát so với thị trường có tính đến yếu tố biến động trong năm 2023; đảm bảo tính ổn định tình hình kinh tế xã hội, hạn chế tình trạng sốt ảo, phát huy được chức năng quản lý của nhà nước trong việc giữ ổn định thị trường bất động sản.

2.1. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở:

a) Đối với đất ở đô thị: Chi tiết tại Phụ lục I;

b) Đất ở nông thôn ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, đường tỉnh, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư: Chi tiết tại Phụ lục II- Bảng 1;

c) Đất ở nông thôn khu vực còn lại: Chi tiết tại Phụ lục II- Bảng 2;

2.2. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất SXKD và TMDV: Giữ nguyên hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất SXKD và TMDV năm 2023 như năm 2022; lý do:

- Do Bảng giá đất của tỉnh giai đoạn 2020-2024 (ban hành kèm theo Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh) đã được điều chỉnh tăng khá cao so với giai đoạn 2015-2019 làm tăng tiền thuê đất phải nộp nên đã gây nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp.

- Hiện tại, tuy tình hình dịch bệnh Covid-19 đã cơ bản ổn định nhưng đã gây ra nhiều khó khăn cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh nói chung và cả nước nói riêng; việc phục hồi hoạt động của các doanh nghiệp sau đại dịch gặp nhiều thử thách.

*(Chi tiết tại các Phụ lục đính kèm)*

## **6. Tổ chức thực hiện**

UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh cho phép thực hiện Quy định này kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2023 và thay thế Quyết định số 05/2022/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh Hải Dương “Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2022”.

UBND tỉnh báo cáo xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh để làm cơ sở ban hành quyết định theo quy định./.

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó CT UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Lãnh đạo VP HĐND, UBND tỉnh: Ô Hải, Ô Sơn;
- Lưu: VT, KTTC (Thư).

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

**Trần Văn Quân**