

Số: /2023/NQ-HĐND

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

Dự thảo

**NGHỊ QUYẾT**

**Ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất  
trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG  
KHÓA XVII, KỲ HỌP THỨ 13**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ 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;

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 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 và  
Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa  
đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm  
2014 của Bộ Tài chính;

*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 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 và Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 31 tháng 01 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính;*

*Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2023 về việc ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp,*

## **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023 tại 03 Phụ lục kèm theo, cụ thể như sau:

1. Tại Phụ lục I - Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất thuộc đô thị, gồm:
  - a) Đất ở đô thị;
  - b) Đất thương mại - dịch vụ tại đô thị;
  - c) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.
2. Tại Phụ lục II - Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất tại nông thôn, gồm:
  - a) Đất ở nông thôn tại ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư;
  - b) Đất thương mại- dịch vụ tại ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư;
  - c) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư.
  - d) Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở tại nông thôn các vị trí còn lại.
3. Tại Phụ lục III- Hệ số điều chỉnh giá đất đối với:
  - a) Đất thương mại, dịch vụ tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề;
  - b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề.

4. Đối với đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (các vị trí còn lại); đất nông nghiệp, lâm nghiệp: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,0.

**Điều 2.** Hệ số điều chỉnh giá đất tại Điều 1 Quyết định này 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 Điều 3 Quyết định 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 Điều 3 Quyết định 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 Điều 3 Quyết định 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 Điều 3 Quyết định 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 Điều 3 Quyết định 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 Điều này.

**Điều 3.** Điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất đối với 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 Điều 2 Quyết định 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, điểm i khoản 1 và khoản 3 Điều 2 Quyết định 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. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tổ chức triển khai việc điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất trong một số trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 4.** Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương khóa XVII, kỳ họp thứ 13 thông qua ngày      tháng      năm 2023 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày      tháng      năm 2023./.

***Nơi nhận:***

- Ủy ban TV Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Ban Công tác Đại biểu;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND, UBND tỉnh, UB MTTQ tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Văn phòng TU, UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thành phố, thị xã;
- Báo Hải Dương, Trang TTĐT Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trung tâm CNTT - VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thị Ngọc Bích**