

Số: /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền thuê đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê; thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; 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 cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội

Kính gửi: HĐND thành phố Hà Nội

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Tờ trình số 3480/TTr-STC-QLG ngày 12/6/2024 của Sở Tài chính về việc ban hành Quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền thuê đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê; thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; 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 cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố thông qua điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp nêu trên như sau:

I. Quy định của pháp luật về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất:

Khoản 3, Khoản 4 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“3. 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.

4. Trách nhiệm xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất:

a) 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 a Khoản 2 Điều này. ”

Khoản 1, Điều 2, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

“d. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm. Các chi phí liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất (bao gồm cả chi phí thuê tổ chức tư vấn trong trường hợp cần thiết) được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.”

Theo quy định tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ (bổ sung Điều 5e Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ):

“Điều 5e. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

a) Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 5 Nghị định này, cơ quan tài chính chủ trì, xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, công bố hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp. Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.”

Do vậy, việc ban hành điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền thuê đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê; thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; 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 cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố, tuy nhiên, UBND Thành phố báo cáo, xin ý kiến thông qua của HĐND Thành phố về mức điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất trước khi ban hành quy định.

II. Đề xuất của Sở Tài chính:

Tại Tờ trình số 3480/TTr-STC ngày 12/6/2024, trên cơ sở kết quả khảo sát của đơn vị tư vấn, Sở Tài chính đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền thuê đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê; thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; 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 cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội, như sau:

1. Hệ số điều chỉnh giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ:

TT	Nhóm địa bàn	Hệ số điều chỉnh đất sản xuất kinh doanh phi NN	Hệ số điều chỉnh đất thương mại dịch vụ
1	Các quận: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng	1,40	1,70
2	Các quận: Cầu Giấy, Thanh Xuân, Tây Hồ	1,35	1,60
3	Các quận: Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm	1,28	1,50
4	Các huyện: Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì, Hoài Đức, Đan Phượng		
4.1	Các xã giáp ranh nội thành, thị trấn các huyện	1,25	1,40
4.2	Các xã còn lại thuộc các huyện	1,20	1,35
5	Các huyện còn lại và thị xã Sơn Tây		
5.1	Các xã giáp ranh nội thành, thị trấn các huyện (trừ thị trấn của các huyện Phú Xuyên, Mỹ Đức, Ứng Hòa, Phúc Thọ); các phường thuộc thị xã Sơn Tây	1,20	1,30
5.2	Các xã còn lại thuộc các huyện; các xã của thị xã Sơn Tây; thị trấn của các huyện Phú Xuyên, Mỹ Đức, Ứng Hòa, Phúc Thọ	1,15	1,25

2. Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản là: 1,0.

3. Hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất như sau:

TT	Nhóm địa bàn	Hệ số điều chỉnh
1	Các quận: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng	2,00
2	Các quận: Cầu Giấy, Thanh Xuân, Tây Hồ	1,75

3	Các quận: Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm	1,70
4	Các huyện: Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì, Hoài Đức, Đan Phượng	
4.1	Các xã giáp ranh nội thành, thị trấn các huyện	1,65
4.2	Các xã còn lại thuộc các huyện	1,50
5	Các huyện còn lại và thị xã Sơn Tây	
5.1	Các xã giáp ranh nội thành, thị trấn các huyện (trừ thị trấn của các huyện Phú Xuyên, Mỹ Đức, Ứng Hòa, Phúc Thọ); các phường thuộc thị xã Sơn Tây	1,50
5.2	Các xã còn lại thuộc các huyện; các xã của thị xã Sơn Tây; thị trấn của các huyện Phú Xuyên, Mỹ Đức, Ứng Hòa, Phúc Thọ	1,35

4. Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (trong đó bao gồm cả đất vườn, ao liền kề đất ở) làm cơ sở xác định chênh lệch giữa giá thu tiền sử dụng đất theo mục đích mới và giá thu tiền sử dụng đất nông nghiệp: $K = 1,0$.

III. Nội dung xin ý kiến Hội đồng nhân dân Thành phố.

UBND Thành phố thống nhất với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 theo đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3480/TTr-STC-QLG ngày 12/6/2024.

Căn cứ Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, UBND Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, thông qua hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên, làm cơ sở để UBND Thành phố ban hành Quyết định theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Sở Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP_{Đ.Q.Hùng}, KTTH;
- Lưu: VT, KTTH_{Thủy}.

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

Dương Đức Tuấn