

Số: 74/BC-BKTNS

Hà Nội, ngày 27 tháng 6 năm 2024

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình, dự thảo Nghị quyết 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: (1) 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; (2) Thu tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; 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; thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban Kinh tế - Ngân sách trình HĐND Thành phố khóa XVI, kỳ họp thứ 17)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế - Ngân sách đã chủ trì, phối hợp với các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra: (1) Tờ trình số 184/TTr-UBND ngày 14/6/2024 và dự thảo Nghị quyết về việc 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; (2) Tờ trình số 185/TTr-UBND ngày 14/6/2024 và dự thảo Nghị quyết về việc 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 sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; 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; thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là hệ số điều chỉnh giá đất) do UBND Thành phố trình tại kỳ họp thứ 17 HĐND Thành phố khóa XVI.

Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo HĐND Thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

I. Về vấn đề chung

1. Căn cứ quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ, hàng năm UBND Thành phố ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ xác định giá đất cho một số trường hợp sử dụng đất được pháp luật quy định trên địa bàn thành phố Hà Nội là cần thiết và đúng quy định. Theo quy định tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014, hàng năm, UBND Thành phố báo cáo và đề nghị Thường trực HĐND Thành phố có ý kiến trước khi UBND ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Theo quy định tại điểm h khoản 3 Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019 và công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc UBND cấp tỉnh báo cáo HĐND cấp tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất, trước khi UBND Thành phố quyết định hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Tại kỳ họp thứ 14 HĐND Thành phố, căn cứ nội dung trình của UBND Thành phố, HĐND thành phố đã ban hành Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 06/12/2023 thông qua mức hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024. Đến nay, theo tình hình thực tiễn của Thành phố, UBND Thành phố tiếp tục trình hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật.

II. Nội dung trình

1. Trên cơ sở hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đã được HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 06/12/2023 và UBND Thành phố ban hành tại quyết định số 35/2023/QĐ-UBND, UBND Thành phố trình HĐND Thành phố thông qua điều chỉnh mức hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật, cụ thể:

(1) 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 đề xuất:

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp điều chỉnh tăng hệ số tại các quận từ 6,67% đến 8,00% và tại các huyện từ 7,48% đến 9,09%. Đối với đất thương mại dịch vụ điều chỉnh tăng hệ số tại các quận từ 9,68% đến 11,11% và tại các huyện từ 12,00% đến 13,64%.

- Đối với Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản để sản xuất nông nghiệp và 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: $K = 1,0$.

- 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 tăng tại các quận, huyện từ 7,14% đến 10,00%.

(2) Đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; 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; thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội

UBND Thành phố trình HĐND Thành phố thông qua điều chỉnh mức hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 áp dụng tại 5 khu vực trên địa bàn Thành phố¹ và được điều chỉnh tăng so với mức hệ số đã ban hành cho năm 2024, cụ thể:

- Tại các quận tăng từ 8,33% đến 11,54%.
- Tại các huyện tăng từ 15,91% đến 17,50%.

2. Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản nhất trí với nội dung UBND Thành phố trình. Đề đại biểu HĐND Thành phố có thêm thông tin thảo luận, xem xét rõ hơn nội dung này, Ban đề nghị UBND Thành phố:

- Rõ hơn sự cần thiết xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trong bối cảnh hiện tại; làm rõ các phương án điều chỉnh hệ số giá đất với quy định của Luật Đất đai (sửa đổi) và điều kiện thực tiễn về phát triển KTXH, tình hình thị trường bất động

¹Gồm các khu vực: (1) Các quận Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng; (2) Các quận: Cầu Giấy, Thanh Xuân, Tây Hồ; (3) Các quận: Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm; (4) Các huyện: Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì, Hoài Đức, Đan Phượng; (5) Các huyện còn lại và thị xã Sơn Tây.

sản trên địa bàn các quận, huyện, thị xã (hiện tại đang đề xuất mức tăng ở các huyện cao hơn ở các quận).

- Làm rõ việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá cụ thể, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng ảnh hưởng thế nào trong điều kiện phải đảm bảo yêu cầu sát giá thị trường² tại thời điểm xác định trong khi Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/2/2024 của Chính phủ quy định hệ số giá đất làm căn cứ tính giá khởi điểm; biện pháp xử lý nếu có trường hợp chênh lệch bất hợp lý.

III. Về dự thảo nghị quyết

Nội dung dự thảo Nghị quyết thống nhất với Tờ trình, đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp. Đây là nội dung HĐND Thành phố xem xét thông qua để UBND Thành phố quyết định theo thẩm quyền, tạo điều kiện triển khai các nhiệm vụ của 6 tháng cuối năm 2024. Ban đề nghị ghép nội dung này vào Nghị quyết về nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 6 tháng cuối năm 2024.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- UBND Thành phố;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐND Thành phố;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, KTNS. 

**TM. BAN KINH TẾ VÀ NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Hồ Văn Nga

² Lý do hiện nay UBND Thành phố trình hệ số điều chỉnh giá đất cho cả khu vực, cả 1 địa phương, trong khi giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất cho vị trí cụ thể, nếu áp dụng hệ số này để xác định giá khởi điểm có đảm bảo đúng giá thị trường tại thời điểm xác định tại vị trí cụ thể đó.