

Số: 233 /BC-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2023

**BÁO CÁO**

**Giải trình, tiếp thu một số nội dung theo ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế -  
Ngân sách HĐND Thành phố về sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh quy định và  
Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố áp dụng đến ngày 31/12/2024.**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Báo cáo thẩm tra số 62/BC-BKTNS ngày 26/6/2023 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về Tờ trình và dự thảo về việc thông qua chủ trương sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh quy định và Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; UBND Thành phố kính báo cáo HĐND Thành phố như sau:

**I. GIẢI TRÌNH, LÀM RÕ MỘT SỐ NỘI DUNG THEO ĐỀ NGHỊ CỦA BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH:**

**1. Bổ sung báo cáo về việc thực hiện Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 26/12/2019 của HĐND Thành phố và Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố về việc thực hiện bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố từ ngày 01/01/2020 đến nay.**

Căn cứ Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 26/12/2019 của HĐND Thành phố về việc thông qua Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 và kết quả thực hiện xây dựng Bảng giá đất, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định và Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

Bảng giá đất đã ban hành được sử dụng làm căn cứ để cơ quan Thuế, UBND các quận/huyện/thị xã, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội và các chi nhánh quản lý thu vào ngân sách nhà nước khi thực hiện:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong 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 trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tính thuế sử dụng đất;

- Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất;

- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

Ngoài ra, Bảng giá đất là một trong những căn cứ xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

**2. Đối với việc bổ sung giá đất tại các vị trí cho các tuyến đường, phố mới được đặt tên: đề nghị rà soát, báo cáo về những tuyến đường, phố mới đã được HĐND Thành phố đặt tên trong những năm gần đây nhưng chưa được xác định giá trong bảng giá đất của Thành phố, xem xét bổ sung giá đất tại các tuyến đường phố mới đặt tên còn lại chưa được bổ sung giá đất vào bảng giá đất. Đối với việc điều chỉnh giá đất tại 4 tuyến phố tại quận Thanh Xuân, Hai Bà Trưng và vị trí các tuyến phố 24 tuyến đường, phố đã quy định trong Bảng giá đất. Đề nghị UBND Thành phố làm rõ căn cứ đề xuất điều chỉnh, khả năng sinh lời tăng lên của các tuyến phố.**

\* Trong những năm gần đây, Hội đồng nhân dân Thành phố và UBND Thành phố có ban hành 03 Văn bản về việc đặt tên và điều chỉnh các tuyến đường, phố như sau:

- Nghị quyết số 16/2019/NQ-HĐND ngày 04/12/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc đặt tên và điều chỉnh độ dài một số đường, phố trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2019 có: 31 tuyến đường, phố mới; điều chỉnh 05 tuyến đường phố;

- Nghị quyết số 10/2020/NQ-HĐND ngày 09/12/2020 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc đặt tên và điều chỉnh độ dài một số đường, phố trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2020 có: 27 *tuyến đường, phố mới, điều chỉnh độ dài 03 tuyến phố.*

- Quyết định số 5450/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc đặt tên và điều chỉnh độ dài một số đường, phố và công trình công cộng trên địa bàn thành phố Hà Nội có: 38 *đường, phố mới và điều chỉnh độ dài 09 tuyến phố.*

Các tuyến đường, phố mới tại các văn bản nêu trên chưa được cập nhật khi xây dựng Bảng giá đất theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND; hiện đã được UBND các quận/huyện/thị xã rà soát, đề xuất bổ sung giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo và Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố thẩm định thông qua.

\* Đối với việc điều chỉnh giá đất tại 04 tuyến phố tại quận Thanh Xuân, Hai Bà Trưng: Đây là các tuyến đường, phố sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng có sự thay đổi rõ rệt về lợi thế vị trí giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng; đem lại khả năng sinh lời, tăng lợi thế thương mại tốt hơn thời điểm xây dựng Bảng giá đất theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND nên UBND quận: Thanh Xuân, Hai Bà Trưng đã đề xuất điều chỉnh giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo và Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố đã thẩm định thông qua.

\* Đối với 24 tuyến phố đã quy định trong Bảng giá đất: nay chỉ đề xuất điều

chỉnh tên, lý trình, phân đoạn...(không điều chỉnh giá đất).

**3. Công tác rà soát, bổ sung bảng giá đất tại các vị trí cho các tuyến đường, phố mới được chưa được đặt tên (đã được đầu tư cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội làm tăng khả năng sinh lời).**

Ngoài số lượng các tuyến, phố mới được đặt tên theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố và Quyết định của UBND Thành phố; UBND các quận/huyện/thị xã đã rà soát các tuyến đường phố đã ổn định về cơ sở hạ tầng hoặc đã được đầu tư cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội làm tăng khả năng sinh lời để đề xuất bổ sung giá đất vào Bảng giá đất làm căn cứ và cơ sở thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định, như: (1) Huyện Đông Anh: Tuyến đường từ ngã ba chợ Kim đi về sông Cà Lồ; Tuyến đường từ nhà máy nước Bắc Thăng Long đi Bệnh viện Nhiệt đới Trung ương; Đoạn từ nút giao thông giữa đường 5 kéo dài với đường Võ Văn Kiệt đến Nhà máy bia Hà Nội Mê Linh (hết địa phận Đông Anh); (2) Huyện Chương Mỹ: Đường liên xã đoạn từ đường Nguyễn Văn Trỗi qua UBND xã Mỹ Lương đến đường Chợ Sẻ xã Hồng Phong; (3) Quận Hà Đông: Đường nhánh dân sinh (đường đi tá Đáy) nối từ đường Quốc lộ 6; Đường nhánh dân sinh nối từ Quốc lộ 6 đến các tổ dân phố 5,6,7,8 phường Yên Nghĩa; Đường nhánh dân sinh nối từ Quốc lộ 6 đến các tổ dân phố 9,14,15,16 phường Yên Nghĩa...

**4. Đánh giá rõ hơn, dự báo tác động của việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất mới ảnh hưởng đến phát triển kinh tế của các địa phương lân cận và địa bàn Thành phố, tác động đối với công tác GPMB tại một số dự án, công trình của Thành phố, tương quan lợi ích giữa Nhà nước - người dân - nhà đầu tư khi áp dụng bảng giá đất mới.**

Tại lần điều chỉnh này, chủ yếu cập nhật giá đất cho các tuyến, đường phố mới được đặt tên, chưa quy định trong Bảng giá đất theo Quyết định 30/2019/QĐ-UBND. Việc xây dựng giá đất cho các tuyến đường, phố mới thực hiện theo nguyên tắc đánh giá, phân tích thông tin các yếu tố về điều kiện cơ sở hạ tầng, vị trí, điều kiện giao thông, môi trường an ninh và khả năng sinh lời, dân cư sinh sống thực tế và đề xuất giá trên cơ sở đối chiếu với các tuyến đường, phố đã có tên và được quy định giá trong Bảng giá đất. Do đó, về cơ bản không có sự thay đổi đột biến so với các tuyến phố đã có giá và mặt bằng chung của khu vực; không tác động đối với công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án, công trình của Thành phố; đảm bảo tương quan lợi ích giữa Nhà nước - người dân - nhà đầu tư khi áp dụng bảng giá đất điều chỉnh.

**5. Tình hình và kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất giao dịch thực tế hàng năm, 5 năm và sử dụng kết quả này để làm căn cứ xem xét quyết định giá đất khi cần điều chỉnh bảng giá đất đảm bảo phù hợp với giá thị trường theo quy định.**

Sở Tài nguyên và Môi trường đang nghiên cứu, thực hiện cùng với Dự án xây dựng tổng thể hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai và trên cơ sở dự thảo sửa đổi Luật Đất đai mới (bỏ khung giá đất và xây dựng bảng giá đất hàng năm).

## II. GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN CỦA BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH VỀ DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT:

Tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách, UBND Thành phố đã hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố theo ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách.

Trên đây là báo cáo giải trình, tiếp thu về việc thông qua chủ trương sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh quy định và Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024. Ủy ban nhân dân Thành phố kính báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố./

Nơi nhận: ✓

- Như trên; ✓
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Ban Kinh tế và Ngân sách - HĐND TP;
- Văn phòng HĐND Thành phố;
- Sở Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP Đ. Q. Hùng, KTTH;
- Lưu: VT, KTTH Thủy. ✓

10

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH CMT

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Trọng Đông ✓