

Số: 133/BC-BKTNS

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2023

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình, dự thảo Nghị quyết thông qua mức 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; 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; Thu tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban Kinh tế - Ngân sách trình HĐND Thành phố khóa XVI, kỳ họp thứ 14)

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 450/TTr-UBND ngày 17/11/2023 và dự thảo Nghị quyết; (2) Tờ trình số 453/TTr-UBND ngày 17/11/2023 và dự thảo Nghị quyết về việc thông qua mức 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; 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; thu tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội (gọi chung là hệ số điều chỉnh giá đất) do UBND Thành phố trình tại kỳ họp thứ 14 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. Đến nay, 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.

II. Nội dung trình

1. UBND Thành phố trình HĐND Thành phố thông qua 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 hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 làm căn cứ 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; 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 áp dụng tại 5 khu vực trên địa bàn Thành phố¹ và được điều chỉnh tăng so với năm 2023 trung bình tại các quận tăng khoảng gần 17% và tại các huyện khoảng 22%.

(2) Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 làm căn cứ thu tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội, UBND Thành phố trình:

- Với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp điều chỉnh tăng trung bình tại các quận khoảng 4,17% và tại các huyện khoảng 4,74%; đối với đất thương mại dịch vụ điều chỉnh tăng trung bình tại các quận khoảng 3,56% và tại các huyện khoảng 4,45%.

- Với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản để sản xuất nông nghiệp $K = 1,0$ cho toàn địa bàn Thành phố.

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.

- 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 trung bình tại các quận, huyện là 15%.

2. Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản nhất trí với nội dung UBND Thành phố trình, Ban đề nghị UBND Thành phố báo cáo, làm rõ thêm việc xây dựng phương án đã sát điều kiện thực tế thị trường (thực thể thị trường có tăng có giảm song hệ số điều chỉnh giá đất chủ yếu đề xuất tăng và giữ nguyên).

III. Về dự thảo nghị quyết

Nội dung dự thảo Nghị quyết thống nhất với Tờ trình, đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp.

Trên cơ sở nội dung trình của UBND Thành phố và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết về mức 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; 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; thu tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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