

Số: /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội

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

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Tờ trình số 6619/TTr-STC ngày 08/11/2023 của Sở Tài chính về việc ban hành Quyết định 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố thông qua mức 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 hướng dẫn tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính: *“Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp”*.

Tại điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định: *“d) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp”*

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm h khoản 3 Điều 19 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 (sửa đổi bổ sung ngày 22/11/2019) thì Hội đồng nhân dân Thành phố có trách nhiệm như sau: *“h) Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác, bảo vệ môi trường trong phạm vi được phân quyền”*.

Mặt khác, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có Văn bản số 413/UBTVQH15-CTBD ngày 08/02/2023 trả lời UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc UBND cấp tỉnh báo cáo HĐND cấp tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất.

Do vậy, việc ban hành 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 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 hệ số điều chỉnh giá đất trước khi ban hành quy định.

II. Đề xuất của Sở Tài chính về mức hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024

Tại Tờ trình số 6619/TTr-STC ngày 08/11/2023, 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 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 làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất, thuê đất có mặt nước, thuê đất để xây dựng công trình ngầm; xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê như sau:

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	1,30	1,55
2	Các quận: Cầu Giấy, Thanh Xuân, Tây Hồ	1,25	1,45
3	Các quận: Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm	1,20	1,35
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	1,15	1,25
4.2	Các xã còn lại thuộc các huyện	1,1	1,2
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	1,1	1,15
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	1,07	1,1

(2). Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản để sản xuất nông nghiệp làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất, thuê đất có mặt nước, xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê là $K = 1,0$ cho toàn địa bàn Thành phố.

(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	1,85
2	Các quận: Cầu Giấy, Thanh Xuân, Tây Hồ	1,60
3	Các quận: Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm	1,55
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	1,50
4.2	Các xã còn lại thuộc các huyện	1,38
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	1,38
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	1,26

(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 mức hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 theo đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 6619/TTr-STC ngày 08/11/2023.

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 mức hệ số điều chỉnh giá đất như 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_{Thùy}.

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

Nguyễn Trọng Đông