

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

Số: **3453** /TTr-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đắk Nông, ngày **10** tháng 7 năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

*Căn cứ Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thì: "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.**";*

*Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, thì: "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.**"*

Thực hiện quy định nêu trên, UBND tỉnh đã giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020, trình UBND tỉnh ban hành để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

Đến nay, Sở Tài chính đã hoàn chỉnh dự thảo và UBND tỉnh đã tổ chức họp Thành viên UBND tỉnh thông qua, để đầy đủ cơ sở pháp lý ban hành Quyết

định nêu trên, UBND tỉnh báo cáo và xin ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh về Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, cụ thể như sau:

1. Thuyết minh, giải trình việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất không theo khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích:

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 08/5/2020. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì: Giá đất của các loại đất quy định tại Bảng giá đất đảm bảo nguyên tắc phù hợp với giá thị trường. Quá trình xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục, phương pháp,... do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, hướng dẫn.

Hệ số điều chỉnh giá đất (K), Sở Tài chính đã tổ chức chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng gần như đồng thời với xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng.

Về nguyên tắc, trình tự, thủ tục, phương pháp,... xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện gần như khi xây dựng Bảng giá đất 2020-2024. Khi xây dựng đã tổ chức khảo sát lấy ý kiến của các đơn vị, các huyện, thành phố.

Mặt khác, hệ số điều chỉnh giá đất chỉ thay đổi (lớn hơn hoặc nhỏ hơn 1) khi giá đất quy định tại Bảng giá đất trong quá trình thực hiện có thay đổi so với giá thị trường.

Qua tham khảo một số tỉnh bạn, như tỉnh: Đồng Nai, Kiên Giang, Ninh Thuận, Hà Tĩnh, Nghệ An, Bắc Ninh, Cao Bằng, Ninh Bình, Sơn La, Nam Định,... năm đầu tiên của giai đoạn Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024, các tỉnh cũng đều ban hành hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1 chung cả địa bàn tỉnh, không quy định cụ thể từng vị trí, tuyến đường và khu vực.

2. Đánh giá tác động khi ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 (K=1):

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 nhằm đưa giá đất tiệm cận với giá thị trường, giúp đảm bảo hài hoà lợi ích giữa nhà nước, người dân và các tổ chức được giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, năm 2020 là năm đầu tiên Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng, đã thực hiện điều tra, khảo sát đảm bảo nguyên tắc, phương pháp định giá đất, phù hợp với giá thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và đã được HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh đã ban hành Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 08/5/2020.

Năm 2020, cả nước nói chung và tỉnh Đắk Nông nói riêng, tình hình dịch Covid-19 diễn ra hết sức phức tạp, khó lường, ngày càng lan rộng và đang tác động đến nhiều mặt của đời sống kinh tế - xã hội. Chính phủ đã ban hành các quy định, chính sách để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an

sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19, cụ thể như: Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 04/3/2020 về các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19; Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 về nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch Covid-19. Mặt khác, thời gian khi ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 áp dụng để thực hiện không còn nhiều, khoảng 5 tháng còn lại của năm 2020.

Xây dựng quy định K=1 đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do UBND tỉnh ban hành, nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất; đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của địa phương; góp phần tạo môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút các nhà đầu tư có sử dụng đất.

Để đảm bảo cơ sở ban hành Quyết định theo đúng quy định nêu trên, UBND tỉnh xin ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh về Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông (có dự thảo Quyết định và các văn bản liên quan kèm theo).

Kính đề nghị Thường trực HĐND tỉnh xem xét, sớm có ý kiến để UBND tỉnh ban hành, triển khai thực hiện./ 

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Va).



Trương Thanh Tùng

Số: /2020/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày tháng năm 2020

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH
Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020
trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ, sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 ngày 01 tháng 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Thông báo số/TB-HĐND ngày .../...../2020 kết luận Phiên họp thường kỳ tháng năm 2020 của Thường trực HĐND tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số/TTr-STC ngày/...../2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 để xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) quy định tại Quyết định này được áp dụng khi:

a) Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp sau mà thừa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, cụ thể:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt 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 vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản khai thác khoáng sản;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

- Xác định đơn giá thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định lại giá đất cụ thể khi người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;

- 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, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thừa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên;

c) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản).

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

đ) Xác định giá đất cụ thể để tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính khi xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

2. Đối với các thừa đất hoặc khu đất thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, lập hồ sơ đề xuất tăng hệ số điều chỉnh, gửi Sở Tài chính xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh cho từng trường hợp cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thừa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá) dưới 10 tỷ đồng; đấu giá quyền sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

3. Trường hợp người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà thừa đất hoặc khu đất có diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên diện tích đất đang thuê (nhưng không chuyển mục đích sử dụng đất) mà có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) cao hơn hệ số sử dụng đất theo quy hoạch hiện trạng trước khi thực hiện dự án thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất (K)

Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định bằng 1 ($K = 1$) đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày / /2020 và thay thế Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 04/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, ngành; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh;
- Trung tâm Lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu VT, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đắk Nông, ngày 07 tháng 7 năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc Ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Quyết định số 192/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông Ban hành Chương trình Công tác năm 2019 của UBND tỉnh Đắk Nông. Trong đó, Sở Tài chính là cơ quan chủ trì, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất K năm 2020 tỉnh Đắk Nông.

Thực hiện Công văn số 542/UBND-KTTH ngày 14/02/2020 của UBND tỉnh về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất K năm 2020.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại cuộc họp thành viên UBND tỉnh Phiên họp thường kỳ tháng 6/2020. Sở Tài chính đã tiếp thu và hoàn chỉnh nội dung hệ số điều chỉnh giá đất, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

Hàng năm, Sở Tài chính có trách nhiệm trình UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/TT-BTC ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

"2. 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."

Làm cơ sở để xác định định giá đất tính thu tiền thuê đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/TT-BTC ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước 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." và thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và các nội dung có liên quan theo quy định.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích:

- Tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, công khai, minh bạch về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với Nhà nước;
- Đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên đất một cách dân chủ, công khai, minh bạch, thuận tiện cho người sử dụng đất nhằm hạn chế tham nhũng, lãng phí trong quản lý, sử dụng đất đai.
- Đảm bảo tính khả thi và giải quyết được những khó khăn, tồn tại trong thực tiễn, cũng như đơn giản thủ tục hành chính;
- Bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và xã hội.

2. Quan điểm:

Quá trình nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Quyết định bảo đảm các quan điểm và nguyên tắc sau đây:

- Chỉ quy định cụ thể những nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh; không lặp lại những nội dung Nghị định và Thông tư đã quy định rõ và không giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Bảo đảm tuân thủ, phù hợp với các quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Ngày 07/4/2020, Sở Tài chính có văn bản gửi các Sở, Ban, ngành; UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa và các tổ chức, cá nhân có liên quan xin ý kiến góp ý nội dung bản dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020.

Tính đến ngày 21/4/2020, Sở Tài chính nhận được 17 cơ quan, tổ chức góp ý về dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020. Hầu hết các đơn vị có ý kiến thống nhất với dự thảo (8/8 huyện, thành phố thống nhất).

Trên cơ sở đóng góp ý kiến bằng văn bản của các đơn vị, UBND các huyện, thành phố. Ngày 22/4/2020, Sở Tài chính có Công văn số 859/STC-GCS&TCĐN gửi Sở Tư pháp về việc thẩm định dự thảo "Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông;

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 20/BCTĐ-STP ngày 25/6/2020, Sở Tài chính đã bổ sung, hoàn chỉnh dự thảo Quyết định, báo cáo UBND tỉnh xin ý kiến Thường trực HĐND tỉnh trước khi ban hành Quyết định theo thẩm quyền.

Hình thức ban hành văn bản quy phạm pháp luật là Quyết định của UBND tỉnh.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH:

1. Bộ cục:

Dự thảo Quyết định bao gồm 04 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1- Phạm vi điều chỉnh

Điều 2 - Đối tượng áp dụng

Điều 3- Hệ số điều chỉnh giá đất (K)

Điều 4 - Hiệu lực thi hành.

2. Nội dung cơ bản của Dự thảo Quyết định:

2.1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 để xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) quy định tại Quyết định này được áp dụng khi:

a) Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp sau mà thừa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, cụ thể:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt 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 vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản khai thác khoáng sản;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

- Xác định đơn giá thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định lại giá đất cụ thể khi người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;

- 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, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên;

c) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản).

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

đ) Xác định giá đất cụ thể để tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính khi xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

Đối với các thửa đất hoặc khu đất thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, lập hồ sơ đề xuất tăng hệ số điều chỉnh, gửi Sở Tài chính xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh cho từng trường hợp cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá) dưới 10 tỷ đồng; đấu giá quyền sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Trường hợp người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà thửa đất hoặc khu đất có diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên diện tích đất đang thuê (nhưng không chuyển mục đích sử dụng đất) mà có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) cao hơn hệ số sử dụng đất theo quy hoạch hiện trạng trước khi thực hiện dự án thì Sở Tài nguyên & Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

2.2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể.

b) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2.3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định bằng 1 ($K = 1$) đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

V. THUYẾT MINH, GIẢI TRÌNH CƠ SỞ XÂY DỰNG VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VIỆC QUY ĐỊNH $K=1$.

1. Thuyết minh, giải trình việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất không theo khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích.

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 8/5/2020. Theo quy định của Luật đất đai 2013 thì: Giá đất của các loại đất quy định tại Bảng giá đất đảm bảo nguyên tắc phù hợp với giá thị trường. Quá trình xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục, phương pháp, ... do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, hướng dẫn.

Hệ số điều chỉnh giá đất (K), Sở Tài chính đã tổ chức chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng gần như đồng thời với xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng.

Về nguyên tắc, trình tự, thủ tục, phương pháp, ... xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện gần như khi xây dựng Bảng giá đất 2020-2024. Khi xây dựng đã tổ chức khảo sát lấy ý kiến của các đơn vị, huyện, thành phố.

Mặt khác, hệ số điều chỉnh giá đất chỉ thay đổi (lớn hơn hoặc nhỏ hơn 1) khi giá đất quy định tại Bảng giá đất trong quá trình thực hiện có thay đổi so với giá thị trường.

Qua tham khảo một số tỉnh bạn, như tỉnh: Đồng Nai, Kiên Giang, Ninh Thuận, Hà Tĩnh, Nghệ An, Bắc Ninh, Cao Bằng, Ninh Bình, Sơn La, Nam Định, ... năm đầu tiên của giai đoạn Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024, các tỉnh cũng đều ban hành hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1 chung cả địa bàn tỉnh, không quy định cụ thể từng vị trí, tuyến đường và khu vực.

2. Đánh giá tác động khi ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 ($K=1$).

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 nhằm đưa giá đất tiệm cận với giá thị trường, giúp đảm bảo hài hoà lợi ích giữa nhà nước, người dân và các tổ chức được giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, năm 2020 là năm đầu tiên Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng, đã thực hiện điều tra, khảo sát đảm bảo nguyên tắc, phương pháp định giá đất, phù hợp với giá thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và đã được

HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh Đắk Nông đã ban hành Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 8/5/2020.

Năm 2020 cả nước nói chung và tỉnh Đắk Nông nói riêng tình hình dịch Covid-19 diễn ra hết sức phức tạp, khó lường, ngày càng lan rộng và đang tác động đến nhiều mặt của đời sống kinh tế, xã hội. Chính phủ đã ban hành các quy định, chính sách để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19, cụ thể như: Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 04/3/2020 về các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19; Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 về nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch Covid-19. Mặt khác, thời gian khi ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 áp dụng để thực hiện không còn nhiều, khoảng 5 tháng còn lại của năm 2020.

Xây dựng quy định K=1 đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do UBND tỉnh ban hành, nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất; đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của địa phương; góp phần tạo môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút các nhà đầu tư có sử dụng đất.

Gửi kèm theo Tờ trình này bao gồm:

- Dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông;
- Bảng tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan;
- Văn bản góp ý của các cơ quan có liên quan;
- Các văn bản của UBND tỉnh về việc xây dựng và ban hành Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Kính trình UBND tỉnh xem xét và có văn bản xin ý kiến Thường trực HĐND tỉnh trước khi quyết định ban hành./.

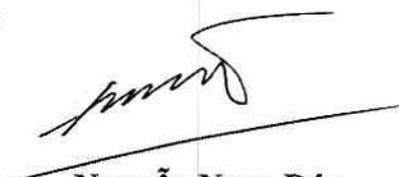
Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, GCS&TCĐN.



Người ký: Sở
Tài chính
Email:
stc@daknong.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh
Đắk Nông
Thời gian ký:
07.07.2020
17:02:56
+07:00

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**


Nguyễn Ngọc Đức

Số: /2020/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày tháng năm 2020

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH
Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020
trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ, sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 ngày 01 tháng 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Thông báo số/TB-HĐND ngày .../...../2020 kết luận Phiên họp thường kỳ tháng năm 2020 của Thường trực HĐND tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số/TTr-STC ngày/...../2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 để xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) quy định tại Quyết định này được áp dụng khi:

a) Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp sau mà thừa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, cụ thể:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt 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 vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản khai thác khoáng sản;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

- Xác định đơn giá thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định lại giá đất cụ thể khi người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;

- 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, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên;

c) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản).

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

đ) Xác định giá đất cụ thể để tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính khi xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

2. Đối với các thửa đất hoặc khu đất thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, lập hồ sơ đề xuất tăng hệ số điều chỉnh, gửi Sở Tài chính xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh cho từng trường hợp cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá) dưới 10 tỷ đồng; đấu giá quyền sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

3. Trường hợp người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà thửa đất hoặc khu đất có diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên diện tích đất đang thuê (nhưng không chuyển mục đích sử dụng đất) mà có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) cao hơn hệ số sử dụng đất theo quy hoạch hiện trạng trước khi thực hiện dự án thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất (K)

Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định bằng 1 ($K = 1$) đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày / /2020 và thay thế Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 04/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, ngành; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh;
- Trung tâm Lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu VT, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

**BẢNG TỔNG HỢP VÀ GIẢI TRÌNH GÓP Ý
DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT (K) NĂM 2020**

STT	ĐƠN VỊ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, CHỈNH SỬA
1	Ban chấp hành Đoàn tỉnh Đắk Nông	<p>Ở phần căn cứ pháp lý, Sở Tài chính có nêu: Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.</p> <p>Tuy nhiên tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ đã được sửa đổi bởi Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019.</p> <p>Do đó thêm: Căn cứ Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ, sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.</p>	Tiếp thu sửa đổi.
2	Sở Tài nguyên và Môi trường	<p>Theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/01/2020). Theo đó, tại Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, ngày 19/11/2019 của Chính phủ có quy định sử dụng giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính.</p> <p>Do đó, đề nghị Sở Tài chính xem xét, bổ sung vào dự thảo Quyết định một số nội dung sau:</p> <p>- Bổ sung vào phần căn cứ pháp lý: <i>“Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Căn cứ Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;”</i></p> <p>- Bổ sung vào Khoản 1 Điều 1: <i>“1. Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 để xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) quy định</i></p>	Tiếp thu sửa đổi.

		<p>tại Quyết định này được áp dụng khi:</p> <p>... đ) <u>Xác định giá đất cụ thể để tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính khi xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.</u></p>	
3	Sở Tư pháp	<p>Hiện tại, Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 vẫn chưa được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (dự kiến HĐND sẽ họp thông qua ngày 23/4/2020). Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo liên tục cập nhật để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất K năm 2020 phù hợp, thống nhất, chính xác với Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 ngay sau khi được HĐND tỉnh thông qua.</p>	Tiếp thu
4	Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	<p>Để đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của địa phương, tạo môi trường thuận lợi để thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh, đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu, điều tra, khảo sát, áp dụng các nguyên tắc, phương pháp để xác định Hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng <u>đất phù hợp với thị trường, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai năm 2013</u> và các văn bản hướng dẫn hiện hành.</p>	<p>Hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông tại Tờ trình số 1464/TT-UBND ngày 30/3/2020. Giá đất theo Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng, đã thực hiện điều tra, khảo sát đảm bảo nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Hệ số điều chỉnh (k) được</p>

			ban hành trên cơ sở dự thảo Bảng giá đất nêu trên, đảm bảo phù hợp thị trường và điều kiện phát triển kinh tế tại địa phương.
5	Sở Thông tin và Truyền thông	Thông nhất	Tiếp thu
6	Hội Nông Dân	Thông nhất	Tiếp thu
7	Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch	Thông nhất	Tiếp thu
8	Sở Y tế	Thông nhất	Tiếp thu
9	Sở Giáo dục và Đào tạo	Thông nhất	Tiếp thu
10	Sở Lao động Thương binh và Xã hội	Thông nhất	Tiếp thu
11	UBND huyện Cư Jút	Thông nhất	Tiếp thu
12	UBND huyện Krông Nô	Thông nhất	Tiếp thu
13	UBND huyện Tuy Đức	Thông nhất	Tiếp thu
14	Sở Giao thông Vận tải	Thông nhất	Tiếp thu
15	Sở Khoa học và Công nghệ	Thông nhất	Tiếp thu
16	Sở Công Thương	Thông nhất	Tiếp thu
17	Sở Xây dựng	Thông nhất	Tiếp thu

Số: /TTr-UBND

Đắk Nông, ngày tháng năm 2020

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thì: "*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.*"

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, thì: "*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.*"

Thực hiện quy định nêu trên, UBND tỉnh đã giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020, trình UBND tỉnh ban hành để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

Đến nay, Sở Tài chính đã hoàn chỉnh dự thảo và UBND tỉnh đã tổ chức họp Thành viên UBND tỉnh thông qua, để đầy đủ cơ sở pháp lý ban hành Quyết định nêu trên, UBND tỉnh báo cáo và xin ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh về Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, cụ thể như sau:

1. Thuyết minh, giải trình việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất không theo khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích.

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 8/5/2020. Theo quy định của Luật đất đai 2013 thì: Giá đất của các loại đất quy định tại Bảng giá đất đảm bảo nguyên tắc phù hợp với giá thị trường. Quá trình xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục, phương pháp, ... do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, hướng dẫn.

Hệ số điều chỉnh giá đất (K), Sở Tài chính đã tổ chức chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng gần như đồng thời với xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng.

Về nguyên tắc, trình tự, thủ tục, phương pháp, ... xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện gần như khi xây dựng Bảng giá đất 2020-2024. Khi xây dựng đã tổ chức khảo sát lấy ý kiến của các đơn vị, huyện, thành phố.

Mặt khác, hệ số điều chỉnh giá đất chỉ thay đổi (lớn hơn hoặc nhỏ hơn 1) khi giá đất quy định tại Bảng giá đất trong quá trình thực hiện có thay đổi so với giá thị trường.

Qua tham khảo một số tỉnh bạn, như tỉnh: Đồng Nai, Kiên Giang, Ninh Thuận, Hà Tĩnh, Nghệ An, Bắc Ninh, Cao Bằng, Ninh Bình, Sơn La, Nam Định, ... năm đầu tiên của giai đoạn Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024, các tỉnh cũng đều ban hành hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1 chung cả địa bàn tỉnh, không quy định cụ thể từng vị trí, tuyến đường và khu vực.

2. Đánh giá tác động khi ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 (K=1).

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 nhằm đưa giá đất tiệm cận với giá thị trường, giúp đảm bảo hài hoà lợi ích giữa nhà nước, người dân và các tổ chức được giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, năm 2020 là năm đầu tiên Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng, đã thực hiện điều tra, khảo sát đảm bảo nguyên tắc, phương pháp định giá đất, phù hợp với giá thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và đã được HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh Đắk Nông đã ban hành Quy định Bảng giá đất giai đoạn

2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 8/5/2020.

Năm 2020 cả nước nói chung và tỉnh Đắk Nông nói riêng tình hình dịch Covid-19 diễn ra hết sức phức tạp, khó lường, ngày càng lan rộng và đang tác động đến nhiều mặt của đời sống kinh tế, xã hội. Chính phủ đã ban hành các quy định, chính sách để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19, cụ thể như: Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 04/3/2020 về các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19; Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 về nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch Covid-19. Mặt khác, thời gian khi ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 áp dụng để thực hiện không còn nhiều, khoảng 5 tháng còn lại của năm 2020.

Xây dựng quy định K=1 đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do UBND tỉnh ban hành, nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất; đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của địa phương; góp phần tạo môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút các nhà đầu tư có sử dụng đất.

Để đảm bảo cơ sở ban hành Quyết định theo đúng quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh về Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông (có dự thảo Quyết định kèm theo).

Kính đề nghị Thường trực HĐND tỉnh xem xét, sớm có ý kiến đề UBND tỉnh ban hành, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH .

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

TỈNH ỦY ĐẮK NÔNG
BAN CÁN SỰ ĐẢNG ỦY BAN
NHÂN DÂN

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Số: -CV/BCSD

Đắk Nông, ngày tháng năm 2020

V/v xin ý kiến dự thảo hệ số điều chỉnh giá
đất năm 2020

Dự thảo

Kính gửi: Thường trực Tỉnh ủy Đắk Nông.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thì: "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."

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, thì: "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."

Thực hiện quy định nêu trên, Ban UBND tỉnh đã giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng quy định về hệ số điều chỉnh giá đất

năm 2020, trình UBND tỉnh ban hành để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

Đến nay, Sở Tài chính đã hoàn chỉnh dự thảo và UBND tỉnh đã tổ chức họp Thành viên UBND tỉnh thông qua dự thảo quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 ($K=1$), cụ thể như sau:

1. Thuyết minh, giải trình việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất không theo khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích.

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 8/5/2020. Theo quy định của Luật đất đai 2013 thì: Giá đất của các loại đất quy định tại Bảng giá đất đảm bảo nguyên tắc phù hợp với giá thị trường. Quá trình xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục, phương pháp, ... do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, hướng dẫn.

Hệ số điều chỉnh giá đất (K), Sở Tài chính đã tổ chức chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng gần như đồng thời với xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng.

Về nguyên tắc, trình tự, thủ tục, phương pháp, ... xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện gần như khi xây dựng Bảng giá đất 2020-2024. Khi xây dựng đã tổ chức khảo sát lấy ý kiến của các đơn vị, huyện, thành phố.

Mặt khác, hệ số điều chỉnh giá đất chỉ thay đổi (lớn hơn hoặc nhỏ hơn 1) khi giá đất quy định tại Bảng giá đất trong quá trình thực hiện có thay đổi so với giá thị trường.

Qua tham khảo một số tỉnh bạn, như tỉnh: Đồng Nai, Kiên Giang, Ninh Thuận, Hà Tĩnh, Nghệ An, Bắc Ninh, Cao Bằng, Ninh Bình, Sơn La, Nam Định, ... năm đầu tiên của giai đoạn Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024, các tỉnh cũng đều ban hành hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1 chung cả địa bàn tỉnh, không quy định cụ thể từng vị trí, tuyến đường và khu vực.

2. Đánh giá tác động khi ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 ($K=1$).

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 nhằm đưa giá đất tiệm cận với giá thị trường, giúp đảm bảo hài hoà lợi ích giữa nhà nước, người dân và các tổ chức được giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, năm 2020 là năm đầu tiên Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng, đã thực hiện điều tra, khảo sát đảm bảo nguyên tắc, phương pháp định giá đất, phù hợp với giá thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và đã được HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh Đắk Nông đã ban hành Quy định Bảng giá đất giai đoạn

2020-2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 8/5/2020.

Năm 2020 cả nước nói chung và tỉnh Đắk Nông nói riêng tình hình dịch Covid-19 diễn ra hết sức phức tạp, khó lường, ngày càng lan rộng và đang tác động đến nhiều mặt của đời sống kinh tế, xã hội. Chính phủ đã ban hành các quy định, chính sách để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19, cụ thể như: Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 04/3/2020 về các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid -19; Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 về nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch Covid-19. Mặt khác, thời gian khi ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 áp dụng để thực hiện không còn nhiều, khoảng 5 tháng còn lại của năm 2020.

Xây dựng quy định K=1 đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 do UBND tỉnh ban hành, nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất; đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai của địa phương; góp phần tạo môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút các nhà đầu tư có sử dụng đất.

Trên cơ sở nêu trên, để có cơ sở UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020, Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh kính đề nghị Thường trực Tỉnh ủy Đắk Nông xem xét cho ý kiến đối với việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 (K=1), *có dự thảo kèm theo*.

Kính trình Thường trực Tỉnh ủy Đắk Nông xem xét, có ý kiến để Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh chỉ đạo UBND tỉnh triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu VT,(...).

**T/M BAN CÁN SỰ ĐẢNG
BÍ THƯ'**

Số: 20/BCTĐ-STP

Đắk Nông, ngày 25 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh
giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

Thực hiện quy định tại Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; theo đề nghị của Sở Tài chính tỉnh Đắk Nông tại Công văn số 859/STC-GCS&TCĐN về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, Sở Tư pháp tiến hành thẩm định dự thảo Quyết định với những nội dung chính như sau:

1. Đối tượng, phạm vi điều chỉnh; tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất và sự phù hợp của nội dung dự thảo với các văn bản pháp luật có liên quan

Cơ quan soạn thảo tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông là phù hợp với thẩm quyền của UBND tỉnh được quy định tại Điều 21 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

Nội dung dự thảo cơ bản phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan như: *Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất....* Cụ thể:

- Tại điểm a khoản 4 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, quy định:

“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;”.

- Tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định: **“2. 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 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, 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, tại Điều 3 dự thảo, để phù hợp với quy định pháp luật và bộ cục của Quyết định, đảm bảo tính chặt chẽ, cơ quan soạn thảo nên viết lại như sau:

“Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh được quy định bằng 1 ($K = 1$) đối với tất cả các loại đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành”.

Đồng thời, cơ quan soạn thảo cần thuyết minh, giải trình cụ thể, phù hợp hơn về phương án trình $K=1$ đối với tất cả các loại đất để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định (*sửa lại Tờ trình cho phù hợp, nhất là điểm 2.3 Mục IV*).

2. Ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

Cơ quan soạn thảo cần rà soát lại lỗi chính tả cho phù hợp với ngôn ngữ tiếng Việt, đồng thời trình bày văn bản theo đúng quy định tại Chương V và **Mẫu số 18** ban hành kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Cụ thể:

a) Đối với dự thảo Quyết định

- Tại phần cơ quan ban hành, đề nghị viết chính xác “**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**”.

- Địa danh và ngày, tháng, năm ban hành văn bản được đặt dưới ở giữa, cân đối so với Quốc hiệu và Tiêu ngữ.

- Tại phần căn cứ pháp lý: đề nghị thống nhất viết đầy đủ theo định dạng: “ngày... tháng... năm...” của các căn cứ pháp lý.

- In đậm tên các điều.

- Đánh số thứ tự trang văn bản theo đúng quy định tại Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP: *Trang của văn bản được đánh số thứ tự bằng chữ số Ả Rập, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, không đánh số trang thứ nhất, được đặt canh giữa theo chiều ngang trong phần lề trên của văn bản* (không đánh số trang chung với dự thảo Tờ trình).

- Trình bày canh lề đúng quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

b) Đối với dự thảo Tờ trình (trình bày theo Mẫu số 03 Phụ lục số V kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP)

Thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo Tờ trình cần thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 30/2020/NĐ-CP của Chính phủ về công tác văn thư (đánh số trang, canh lề,...).

3. Kết luận chung

Dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông được UBND tỉnh xem xét ban hành là đúng thẩm quyền và cần thiết theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu những nội dung đã nêu trong Báo cáo thẩm định này, từ đó tiếp tục chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo trước khi trình UBND tỉnh xem xét trình xin ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh theo quy định.

Trên đây là nội dung Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông; cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài chính (t/h);
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, VBPL (Nh).

GIÁM ĐỐC



Trương Trung Hiếu

Người ký: Sở Tư
pháp
Email:
stp@daknong.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đắk

