

Số: /TTr-STC

Bắc Giang, ngày tháng 4 năm 2024

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 về việc thông qua Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024 và Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Căn cứ nội dung Hội nghị thống nhất giữa các ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố Bắc Giang ngày 16/4/2024, đồng ý chủ trương của Ban cán sự đảng UBND tỉnh, Sở Tài chính trình Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 về việc thông qua Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024 và Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH

1. Căn cứ pháp lý

Ngày 05/2/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 12/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, trong đó đã sửa đổi, bổ sung các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất. Theo đó, cần quy định cụ thể một số trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với nội dung quy định mới của Chính phủ quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024.

2. Căn cứ thực tiễn

Sở Tài nguyên và Môi trường cũng đã xây dựng Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh Bảng giá đất tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022-2024 trình UBND tỉnh làm căn cứ trình Hội đồng nhân dân tỉnh. Theo đó, để việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đồng bộ với nội dung điều chỉnh của Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 thì cần thiết phải điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

Như vậy, để Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024 phù hợp với nội dung sửa đổi, bổ sung của Nghị định số 12/2024/NĐ-CP và nội dung điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 thì việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 của HĐND tỉnh là cần thiết và đúng quy định hiện hành.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT CỦA HĐND TỈNH VÀ DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH

1. Mục đích

Nghị quyết ban hành làm căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024 theo hướng dẫn của Ủy ban thường vụ Quốc hội tại Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023.

2. Quan điểm

- Nghị quyết và Quyết định ban hành đảm bảo đúng quy định của pháp luật đất đai và các quy định có liên quan;

- Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội thuộc địa bàn các huyện, thị xã, thành phố nói riêng và toàn tỉnh nói chung. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với mục đích sử dụng đất phù hợp với giá phổ biến trên thị trường và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO

Sở Tài chính đã phối hợp với các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Bắc Giang thống nhất điều chỉnh, bổ sung Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 theo nội dung điều chỉnh, bổ sung của Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024.

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

Trên cơ sở quan điểm, định hướng xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024, thống nhất của các ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố Bắc Giang. Sở Tài chính trình Dự thảo sửa đổi, bổ sung Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang được xây dựng như sau:

1. Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh

1.1. Tên Nghị quyết: Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 của HĐND tỉnh về việc thông qua Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024.

1.2. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết được bố cục gồm 02 Điều:

- Điều 1: Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh, thông qua hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024;

- Điều 2: Tổ chức thực hiện.

1.3. Nội dung chính của Dự thảo Nghị quyết

Tại Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh, Hệ số điều chỉnh giá đất ở được quy định chi tiết đến từng tuyến đường, khu vực. Tuy nhiên, chi tiết trên đã được quy định cụ thể trong Bảng giá đất hoặc Bảng giá đất điều chỉnh. Theo đó, để thuận lợi cho việc dễ áp dụng, dễ theo dõi... Hệ số điều chỉnh giá đất ở được sửa đổi theo hướng quy định theo địa bàn từng huyện, thị xã, thành phố.

Sửa đổi, bổ sung một số trường hợp giao UBND tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể phù hợp với quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ, cụ thể:

- Xác định đơn giá thuê đất cho chu kỳ đầu của trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

- Tính giá khởi điểm để đầu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá mà tổng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dưới 10 tỷ đồng trong các trường hợp:

+ Các trường hợp quy định tại điểm b và điểm d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai;

+ Tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đầu giá quyền sử dụng đất.

Các nội dung khác giữ nguyên theo Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh

1.1. Tên Quyết định: Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024.

1.2. Bố cục

Dự thảo Quyết định được bố cục gồm 02 Điều:

- Điều 1: Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024;

- Điều 2: Tổ chức thực hiện.

1.3. Nội dung chính của Dự thảo Quyết định

Tại Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh, Hệ số điều chỉnh giá đất ở được quy định chi tiết đến từng tuyến đường, khu vực.

Dự thảo Quyết định thì Hệ số điều chỉnh giá đất ở được sửa đổi theo hướng quy định theo địa bàn từng huyện, thị xã, thành phố.

Điều chỉnh, bổ sung một số trường hợp giao UBND tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể:

“1. UBND các huyện, thị xã, thành phố Bắc Giang có trách nhiệm xác định hệ số điều chỉnh giá đất: Tính khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; Xác định đơn giá thuê đất cho chu kỳ đầu của các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

2. Trường hợp xác định hệ số cụ thể quy định tại Điều 2 Nghị Quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh (trừ các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều này) thì Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND các huyện, thị xã, thành phố Bắc Giang có trách nhiệm chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan xác định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.”

Trên đây là Tờ trình Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 về việc thông qua Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024 và Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024, Sở Tài chính trình UBND tỉnh xem xét, cho ý kiến./.

(Kèm theo Tờ trình này: Dự thảo Tờ trình UBND tỉnh; Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh; Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang; Biên bản tổng hợp thống nhất ý kiến tham gia của các ngành; Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang)

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGĐ Sở;
- Lưu VT, QL.G./.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đình Hiếu