

Số: /TTr-STC

Bắc Ninh, ngày tháng 01 năm 2020.

"Dự thảo"

TỜ TRÌNH
Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020
trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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 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; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 các Thông tư của Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 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 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 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; Thông tư 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014; Thông tư 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

Căn cứ Tờ trình số 635/TTR-STNMT ngày 19/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; Báo cáo số 344/BC-STNMT ngày 19/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xây dựng Bảng giá các loại đất tỉnh Bắc Ninh 05 năm /2020-2024) và ý kiến các ngành: Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư và UBND các huyện, thị xã, thành phố, Sở Tài chính báo cáo và trình UBND tỉnh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, như sau:

I. Về tình hình thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020

Trong năm 2019 giá đất của các dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất (có giá trị dưới 20 tỷ đồng tính theo giá đất trong Bảng giá đất) được xác định cụ thể phần lớn đều có hệ số điều chỉnh tăng hơn so với hệ số đã quy định tại Quyết định số 08/2019/QĐ-UBND ngày 27/5/2019. Như vậy, với việc quy định về hệ số điều chỉnh giá đất như năm 2019, vẫn vừa đảm bảo ổn định sản xuất kinh doanh cho các đơn vị thuê đất, nhưng việc xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với các dự án giao đất, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với thị trường.

Tuy nhiên, việc thực hiện vẫn còn bất cập: Đối với quy định được phép áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất trong trường hợp 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: Việc áp dụng hệ số như quy định trong thực tế có thể có trường hợp giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất chưa sát với thị trường tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với trường hợp này cần phải xác định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể cho từng dự án hoặc thửa đất.

Đồng thời, trên thực tế xảy ra trường hợp tại một số dự án giao đất ở, đấu giá quyền sử dụng đất ở có sự thay đổi về diện tích đất giữa diện tích quy hoạch và diện tích thực tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tăng hoặc giảm với diện tích rất nhỏ cho một thửa đất), chưa được quy định trong Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 để làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất, cần phải bổ sung trường hợp này.

II. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020

1. Về giá đất để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

Cuối năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thuê đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát giá đất trên địa bàn tỉnh để làm căn cứ xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, nên Sở Tài chính sử dụng kết quả khảo sát giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020.

2. Kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do UBND cấp tỉnh quy định.

Căn cứ nội dung tại Tờ trình số 635/TTR-STNMT ngày 19/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; Báo cáo số 344/BC-

STNMT ngày 19/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xây dựng Bảng giá các loại đất tỉnh Bắc Ninh 05 năm /2020-2024): Sở Tài nguyên và Môi trường đã căn cứ kết quả điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và việc thực hiện Bảng giá đất 05 năm (2015-2019) để xây dựng Bảng giá các loại đất tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024. Như vậy, về cơ bản giá đất quy định tại Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh đã sát với giá đất trên thị trường tại thời điểm hiện tại.

Đồng thời căn cứ tình hình thực hiện quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 nêu trên, dự kiến xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 lần, cụ thể:

- a) Đất ở: Hệ số điều chỉnh bằng 1 lần.
- b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Hệ số điều chỉnh bằng 1 lần.
- c) Đất thương mại, dịch vụ: Hệ số điều chỉnh bằng 1 lần.

Các hệ số điều chỉnh trên tương ứng với giá các loại đất ghi trong Bảng giá đất cùng loại tại Quyết định số 31/2019/QĐ/UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

3. Phạm vi áp dụng

Để khắc phục những bất cập khi thực hiện quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 đã nêu ở trên, dự kiến phạm vi áp dụng năm 2020 được thay đổi so với năm 2019 các nội dung sau:

- Đối với trường hợp 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 sẽ không áp dụng hệ số quy định mà phải xác định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể cho từng dự án hoặc thửa đất.

- Bổ sung phạm vi áp dụng hệ số quy định đối với trường hợp có sự thay đổi về diện tích đất giữa diện tích quy hoạch và diện tích thực tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các dự án giao đất ở, đấu giá quyền sử dụng đất ở;

Cụ thể:

3.1. Hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên được áp dụng để xác định giá đất cụ thể áp dụng đối với các trường hợp quy định theo Luật Đất đai 2013 và quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết

thi hành Luật đất đai; Khoản 1 Điều 3 Nghị định 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. Cụ thể:

a) Đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng đối với các trường hợp:

- Xác định đơn giá làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức;

- Xác định đơn giá làm cơ sở tính tiền sử dụng đất trong trường hợp có sự thay đổi về diện tích đất giữa diện tích quy hoạch và diện tích thực tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các dự án giao đất ở, đấu giá quyền sử dụng đất ở;

- Xác định đơn giá 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;

- 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;

- Tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

- 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; người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

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 đất 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 20 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 trong đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

3.2. Đối với việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất), UBND tỉnh quyết định đối với từng dự án cụ thể đảm bảo không thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên trong các trường hợp sau:

a) Tổ chức được 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;

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp 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;

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

đ) 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, được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần, cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai 2013;

e) 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;

f) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan có liên quan xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng trường hợp cụ thể trình UBND tỉnh.

Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh xem xét, trình Thường trực HĐND tỉnh cho ý kiến trước khi ban hành Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;

- Lưu VT, QLG&CS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đình Huân

