

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /TTr-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH
Về việc ban hành Nghị quyết về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023
trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; 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 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc 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 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-

CP ngày 15/5/2014; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng 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; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2016/TT-BTC ngày 16/6/2016 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 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 1020/TTr-STC ngày 08/3/2023 về việc đề nghị UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh và căn cứ ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 10/3/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét ban hành Nghị quyết về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; cụ thể như sau:

1. Quy định của pháp luật về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất

1.1. Thời điểm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất và cơ quan tham mưu ban hành hệ số điều chỉnh giá đất:

a) Điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao, quy định: *“Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất; được công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm”*.

b) 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 của các Nghị định quy định về thu tiền

sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: “*Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm*”.

c) Điểm a khoản 1 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định cơ quan tài chính “*Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định này*” và tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*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 này*”.

d) Điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước giao trách nhiệm cho cơ quan tài chính “*Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định này*” và tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định “*Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản này*”.

đ) Theo hướng dẫn của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023 về việc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất, theo đó: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất*”.

1.2. Đối tượng áp dụng của hệ số điều chỉnh giá đất

Điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất quy định (được sửa đổi tại 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) quy định: “*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 các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật đất đai, xác định giá đất để làm giá khởi điểm 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 mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*”.

2. Quá trình thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023

Để đảm bảo tiến độ, thời gian ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đã có nhiều văn bản chỉ đạo giao nhiệm vụ cho Sở Tài chính và UBND các huyện, thị xã, thành phố, thực hiện.

Quá trình khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố, đã chỉ đạo UBND các phường, xã, thị trấn, triển khai thực hiện và đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (các huyện đều có biên bản làm việc với các xã, thị trấn), nhiều địa phương đã thuê đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát, để đảm bảo việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình biến động giá đất thị trường tại địa phương; 27 huyện, thị xã, thành phố trước khi trình hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 đều có văn bản xin ý kiến của Thường vụ/Thường trực Huyện ủy, Thị ủy, Thành ủy và có văn bản cam kết chịu trách nhiệm về kết quả đề xuất hệ số điều chỉnh.

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát của UBND các huyện, thị xã, thành phố (từ năm 2021 đến thời điểm tháng 10/2022), Sở Tài chính đã tổng hợp, xin ý kiến các sở, ngành, đơn vị có liên quan và tổng hợp, xây dựng dự thảo Nghị quyết ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã được Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 94/BCTĐ-STP ngày 23/02/2023.

Ngày 02/3/2023, Chủ tịch UBND tỉnh đã tổ chức hội nghị với các sở, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố nghe báo cáo kết quả khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh và có Thông báo số 27/TB-UBND ngày 06/03/2023 giao nhiệm vụ cho UBND các huyện, thị xã, thành phố và Sở Tài chính hoàn thiện hồ sơ theo quy định, báo cáo UBND tỉnh.

3. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh và tổ chức thực hiện

Căn cứ kết quả đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 của các huyện, thị xã, thành phố, Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình và có Tờ trình số 1020/TTr-STC ngày 08/3/2023 trình UBND tỉnh để trình HĐND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh; cụ thể như sau:

3.1. Hệ số điều chỉnh giá đất $K = 1$ cho tất cả các tuyến đường và tất cả các loại đất trên toàn địa bàn 05 huyện thị xã, thành phố gồm: thành phố Thanh Hóa, thành phố Sầm Sơn, huyện Đông Sơn, huyện Ngọc Lặc và huyện Quan Sơn.

3.2. Đối với 22 huyện, thị xã còn lại:

a) Đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất Khu công nghiệp, cụm công nghiệp): Hệ số điều chỉnh giá đất K tại phụ lục kèm theo.

Đối với những tuyến đường, đoạn đường không có tại phụ lục đính kèm theo thì hệ số điều chỉnh giá đất $K = 1$.

b) Đối với đất nông nghiệp: Hệ số điều chỉnh giá đất $K = 1$.

c) Đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Hệ số điều chỉnh giá đất $K = 1$.

3.3. Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; được sửa đổi, bổ sung tại điểm a 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.

b) Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

c) Các trường hợp khác mà pháp luật quy định áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh quy định hàng năm để xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp.

3.4. Giao UBND tỉnh căn cứ Nghị quyết này của HĐND tỉnh và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

3.5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, nhiệm vụ, căn cứ quy định của pháp luật, rà soát, cập nhật, điều chỉnh Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh, đảm bảo phù hợp với giá đất thị trường, trình UBND tỉnh để trình HĐND tỉnh làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - TTr Tỉnh ủy, TTr HĐND tỉnh (để b/c);
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các đại biểu HĐND tỉnh;
 - Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
 - Các sở: Tài chính, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường;
 - Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
 - Công TTĐT tỉnh Thanh Hóa;
 - Lưu: VT, KTTC (ĐNV).
- HSĐCGĐ 23-13

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



Nguyễn Văn Thi