

Số: /TTr-STC

Đồng Nai, ngày tháng năm 2021

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; căn cứ quy định của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về 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 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; UBND tỉnh Đồng Nai kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh nội dung về việc ban hành Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Cụ thể như sau:

I. Sự cần thiết ban hành quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022

Tại 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 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, quy định: “*d. Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm...*”

Vì vậy, căn cứ quy định trên Sở Tài chính đã dự thảo Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022. Việc ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết và phù hợp với quy định của Pháp luật đất đai.

II. Mục đích và quan điểm

1. Mục đích ban hành

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; có 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 ban hành

- Quá trình nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Quyết định bảo đảm các quan điểm và nguyên tắc: Thể chế đầy đủ quy định của Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương; Chỉ quy định cụ thể những nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh; không lặp lại những nội dung Nghị định và Thông tư đã quy định rõ và không giao thẩm quyền cho UBND cấp 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.

- Phạm vi điều chỉnh áp dụng trên địa bàn toàn tỉnh Đồng Nai.

- Đối tượng điều chỉnh là các cơ quan, tổ chức thực hiện chức năng quản lý tài chính về đất đai và giá đất; các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

III. Quá trình xây dựng dự thảo

1. Tình hình thực hiện quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022:

Đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính là các trường hợp thửa đất, khu đất dưới 20 tỷ đồng. Thường là các dự án nhà ở, sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ với quy mô nhỏ, lẻ của các tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân. Qua thực hiện quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 được UBND tỉnh Đồng Nai quy định tại Quyết định số 57/2020/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 là thuận lợi. Đến nay, chưa có ý kiến phản ánh vướng mắc của UBND các huyện và thành phố Long Khánh về việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 khi tính toán và thu nghĩa vụ tài chính đất đai. Riêng có một số bất cập trong bảng giá đất năm 2020-2024, UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát điều chỉnh tại Văn bản số 5913/UBND-KTNS ngày 31/5/2021.

2. Xây dựng hệ số điều chỉnh giá các loại đất năm 2021

- Thực hiện Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; 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; thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 8851/UBND-KTNS ngày 28/7/2021 về việc chấp thuận cho Sở Tài chính thuê đơn vị tư vấn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022. Ngày 02/08/2021, Sở Tài chính có Văn bản số 5054/STC-QLG&CS về việc xin ý kiến về việc thuê đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022. Sau khi các sở ngành và địa phương trong tỉnh góp ý, Sở Tài chính có Văn bản số 6126/STC-QLG&CS ngày 18/9/2021 về việc báo cáo tổng hợp ý kiến về việc thuê đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022. Do tình hình dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại nhiều tỉnh, thành đã khiến cho nền kinh tế, trong đó bao gồm cả bất động sản đang gặp khó khăn, tình hình thị trường bất động sản đang trầm lắng, từ đó các Sở ngành và địa phương thống nhất với việc đề nghị Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh cho phép được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bằng 1.

- Ngày 08/10/2021, Sở Tài chính có Công văn số 6598/STC-QLG&CS ngày đề nghị Sở Tư pháp và các sở ngành địa phương góp ý thẩm định Dự thảo Quyết định và góp ý Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Lấy ý kiến 18 đơn vị, gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông và Vận tải, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Sở Thông tin và Truyền thông, Ban Quản lý các khu công nghiệp, UBND TP. Biên Hòa, UBND TP. Long Khánh, UBND huyện Vĩnh Cửu, UBND huyện Long Thành, UBND huyện Nhơn Trạch, UBND huyện Trảng Bom, UBND huyện Thống Nhất, UBND huyện Định Quán, UBND huyện Tân Phú, UBND huyện Xuân Lộc, UBND huyện Cẩm Mỹ).

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Sở Tư pháp tại Văn bản số 2998/STP-XDPBPL ngày 20/10/2021 và ý kiến góp ý của Sở, ngành, UBND các huyện và thành phố trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính tổng hợp, tiếp thu, chỉnh sửa hoàn thiện Dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Hệ số điều chỉnh năm 2022 là bằng 1. Cụ thể:

- Ý kiến đóng góp của các sở, ngành, địa phương (17/18 đơn vị):

Các sở, ngành địa phương: Thống nhất với dự thảo quyết định (Bảng tổng hợp ý kiến đóng góp của các sở, ngành đính kèm).

- Ý kiến đóng góp của Sở Tư pháp:

(1) Góp ý về hình thức trình bày văn bản.

(2) Đề nghị bổ sung căn cứ pháp lý:

“Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 16 tháng 6 năm 2020”

(3) Việc quy định phạm vi điều chỉnh còn chung chung, chưa quy định cụ thể hệ số điều chỉnh giá đất được ban hành dùng để điều chỉnh những nội dung gì mà theo quy định của Luật Đất đai cần phải quy định cần phải điều chỉnh theo hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp như dự thảo trình bày “Phạm vi áp dụng: theo quy định của pháp luật” đề nghị cơ quan soạn thảo viện dẫn cụ thể các quy định, điều, khoản của văn bản pháp luật Trung ương để thuận lợi cho việc triển khai thực hiện.

(4) Tại Điều 4 về hiệu lực thi hành Quyết định, đề nghị bỏ quy định cứng “ngày 01 tháng 01 năm 2022”, trình bày lại như sau “ngày..... tháng..... năm”.

(5) Tại phần nơi nhận, đề nghị thay “Trung tâm Công báo tỉnh” bằng “Cổng thông tin điện tử”

- Tiếp thu ý kiến:

Sở Tài chính tiếp thu ý kiến của các sở, ngành và địa phương góp ý để hoàn thiện Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và Dự thảo Quyết

định của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

IV. Bộ cục và nội dung cơ bản của dự thảo quyết định:

1. Bộ cục:

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất

Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Điều 5. Trách nhiệm thực hiện của Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các huyện và thành phố thuộc tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo quyết định

“Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất

1. Phạm vi áp dụng:

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a Khoản 2 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

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, 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) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công.

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

Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp áp dụng năm 2022 là bảng 1.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Hàng năm phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện và thành phố để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế.

2. Cục Thuế, Chi cục Thuế các huyện và thành phố có trách nhiệm: Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy

định.

3. Ủy ban nhân dân các huyện và thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên môi trường, Phòng Tài chính, Chi cục Thuế, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phối hợp với các cơ quan có liên quan ở huyện, thành phố thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở, ban ngành và UBND các huyện và thành phố kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 và thay thế Quyết định số 57/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các huyện và thành phố thuộc tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.”

Trên đây là nội dung Tờ trình về việc ban hành Nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận./.

(Hồ sơ kèm theo gồm có: Dự thảo Quyết định; Bảng tổng hợp ý kiến đóng góp của các đơn vị; Văn bản số 2998/STP-XDPBPL ngày 20/10/2021 của Sở Tư pháp về việc góp ý dự thảo Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Các văn bản góp ý).

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- HĐND tỉnh;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, QLG&CS, Ngandtt

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Thư