

Số: /STC-GCS

Đà Nẵng, ngày tháng 12 năm 2020

V/v lấy ý kiến dự thảo ban hành
Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm
2021 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP Đà Nẵng;
- Cục thuế thành phố;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Ban Quản lý KCN Cao và các khu công nghiệp;
- UBND các quận, huyện;
- Cổng thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố liên quan đến xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; căn cứ quy định của Luật Đầu tư, Sở Tài chính đã hoàn thành lựa chọn nhà thầu để thực hiện gói thầu Thuê tư vấn khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường trên địa bàn thành phố Đà Nẵng để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trong năm 2021 theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường của đơn vị tư vấn đã được UBND các quận, huyện thống nhất); căn cứ Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 quy định tại Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố; Sở Tài chính tổng hợp một số nội dung liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ VIỆC XÂY DỰNG VÀ BAN HÀNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ, thì hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm.

Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 và Điểm d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 thì hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, cho 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 có ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại thời điểm xác định giá đất cụ thể, sau đây gọi tắt là Bảng giá đất) để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

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 không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp giao đất tái định cư mà giá đất đền bù không tính hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường);

c) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu ghép thửa vào thửa đất liền kề của mình theo quy định.

2. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với thửa đất hoặc khu đất mà diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) để xác định đơn giá thuê đất trong các trường hợp sau:

a) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản khai thác khoáng sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP;

b) Đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

c) Đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai;

d) Đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai;

đ) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;

3. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá:

a) 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 mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng theo quy

định tại Khoản 1 Điều 2 và Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

b) Quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.

4. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để 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 30 tỷ đồng trở lên theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.

5. 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) theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.

6. Xác định đơn giá thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp để sản xuất hoặc thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

7. 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.

Các trường hợp trên thì giá đất phải được xác định sát với giá phổ biến thị trường để đảm bảo thu đúng, thu đủ tiền sử dụng đất, cho thuê đất vào ngân sách nhà nước, tránh thất thu ngân sách. Do đó đối với các trường hợp này cần thiết phải áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cho sát với giá phổ biến thị trường.

III. HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2021

1. Giá đất tại Bảng giá đất

Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 được UBND thành phố ban hành tại Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020.

2. Giá đất phổ biến thị trường

Qua kết quả điều tra, khảo sát giá đất phổ biến thị trường của đơn vị tư vấn để làm cơ sở xác định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2021 thì giá đất phổ biến thị trường khảo sát hiện nay cơ bản không có biến động nhiều so với giá đất phổ biến thị trường xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020.

3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát giá đất phổ biến thị trường của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng và Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 được UBND thành phố ban hành tại Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020; căn cứ Khoản 1,

Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo công thức:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất phổ biến thị trường}}{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}$$

Theo đó, Sở Tài chính xác định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2021 (Chi tiết tại các phụ lục kèm theo).

Do giá đất phổ biến thị trường do đơn vị tư vấn khảo sát không có biến động nhiều so với giá đất phổ biến thị trường xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020, nên hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 cơ bản tương đương Bảng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 24/4/2020; chỉ có một số ít tuyến đường điều chỉnh hệ số tăng, giảm khoảng 10% để tương đồng với các tuyến đường lân cận trong khu vực.

IV. TỔNG QUAN VỀ HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2021

1. Đối với vị trí, tuyến đường tại đô thị

a) Đối với vị trí 1 đất đô thị đã được đặt tên (2.704 vị trí, tuyến đường), gồm có các hệ số sau:

- Hệ số 1,0: có 922 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,1: có 1.071 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,2: có 675 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,3: có 11 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,4: có 08 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,5: có 07 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,6: có 01 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,7: có 02 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,8: có 01 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 1,9: có 01 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 2,0: có 01 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 2,1: có 02 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 2,7: có 01 vị trí, tuyến đường;
- Hệ số 2,9: có 01 vị trí, tuyến đường;

b) Đối với đất đô thị tại các vị trí 2 đến vị trí 5 (đường kiệt) có hệ số điều chỉnh giá đất từ 1,0 đến 1,2.

Như vậy, hệ số điều chỉnh giá đất phần lớn từ 1,0 đến 1,2.

2. Đối với các vị trí, tuyến đường nông thôn (thuộc địa bàn các xã huyện Hòa Vang); các tuyến đường chưa đặt tên trong các khu dân cư mới

Hệ số điều chỉnh giá đất từ 1,0 đến 1,2.

3. Đối với các tuyến đường trong Khu công nghệ cao

Hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0.

4. Đối với các loại đất nông nghiệp

Hệ số điều chỉnh giá đất từ 1,0 đến 1,2.

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG

1. Việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm nhằm mục đích làm cho việc xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được phù hợp với giá đất phổ biến thị trường hàng năm, góp phần chống thất thu ngân sách trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất không áp dụng cho các trường hợp thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức; tính lệ phí trước bạ, thuế thu nhập trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nên sẽ không có tác động nhiều trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các hộ gia đình, tổ chức, cá nhân trong các trường hợp nêu trên.

Như vậy, để có cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định; căn cứ quy định tại Điều 10 Nghị định 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Sở Tài chính kính gửi dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (kèm theo) đến Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Đà Nẵng, UBND các quận, huyện và các cơ quan liên quan để lấy ý kiến góp ý. Đồng thời, đề nghị Công thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng đăng tải dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 để lấy ý kiến của người dân và các tổ chức có liên quan.

Để kịp thời ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 thực hiện đảm bảo thời gian quy định và phù hợp với Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024; Sở Tài chính kính đề nghị các cơ quan, đơn vị, địa phương phối hợp rà soát có ý kiến tham gia và gửi về Sở Tài chính trước ngày 18/12/2020 để tổng hợp hoàn chỉnh, báo cáo UBND thành phố theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, VBĐT, GCS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Thủ