

Số: /TTr-STC

Lai Châu, ngày tháng 11 năm 2023

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Công văn số 3590/UBND-KTN ngày 20/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao nhiệm vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Sở Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức soạn thảo dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

- 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, đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điểm c, Khoản 3, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Khoản 5, Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, đã được sửa đổi, bổ sung 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 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 (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm*”.

- Theo Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và theo điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước: “*Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng 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 xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Tuy nhiên, theo ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/2/2023 “*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*”.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu là cần thiết nhằm tạo cơ sở pháp lý để các tổ chức, cá nhân và các cơ quan có liên quan thực hiện.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

- Việc ban hành Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu là căn cứ để xác định giá đất cụ thể áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 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 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); điểm c, khoản 3, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 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) và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất;

- Tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước một cách công khai, minh bạch;

- 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.

2. Quan điểm chỉ đạo

- Xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu phải đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

- Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 từng bước tiếp cận với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, tránh thất thu ngân sách nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho các tổ chức, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất và cho thuê đất.

- Phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội tại địa phương, đồng thời kế thừa hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước và doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

UBND tỉnh giao Sở Tài chính xây dựng dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh, dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh tại Công văn số 3590/UBND-KTN ngày 20/9/2023 về việc giao nhiệm vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu xin ý kiến tham gia của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh, các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh và UBND các huyện, thành phố. Toàn bộ nội dung, hồ sơ dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh đã được Sở Tài chính gửi Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải lên mục “LẤY Ý KIẾN VỀ DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT” trên cổng thông tin điện tử tỉnh Lai Châu.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh, các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh và UBND các huyện, thành phố; Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh được Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số/BC-STP ngày/11/2023.

Dự thảo Nghị quyết xây dựng đảm bảo theo đúng quy trình quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 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 và Quyết định số 17/2021/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy chế xây dựng dự thảo văn bản quy phạm pháp luật trình Hội đồng nhân dân tỉnh và xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

1. Bố cục

Nghị quyết quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu, gồm có 6 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh,

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Các trường hợp áp dụng

Điều 4. Hệ số điều chỉnh giá đất

Điều 5. Hội đồng nhân dân tỉnh giao

Điều 6. Hiệu lực thi hành.

2. Nội dung cơ bản

Nội dung chính của Nghị quyết là quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh:

2.1. phạm vi áp dụng điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu

b) Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể.

- 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 giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan.

2.2. Các trường hợp áp dụng

- 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, đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

+ 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 10 tỷ đồng.

+ 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.

- Quy định tại điểm c, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

+ 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;

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

+ 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.

- Quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 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.

+ 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; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định 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; xác định 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; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng.

+ 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 10 tỷ đồng trở lên.

+ 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).

+ Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất.

2.3. Nguyên tắc xây dựng hệ số điều chỉnh năm 2024

a) Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo nguyên tắc quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn Luật. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 được xây dựng trên cơ sở các đường, đoạn đường, vị trí, loại đất theo Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

b) Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đảm bảo phản ánh được mức biến động của thị trường bất động sản tại địa phương, đảm bảo ổn định kinh tế - chính trị - xã hội, thu hút đầu tư và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp giữa người sử dụng đất với nhà nước, từng bước tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường.

2.4. Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh

a) Giai đoạn 2020-2022

Nền kinh tế cả nước nói chung và tỉnh Lai Châu nói riêng bị ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, giá cả các mặt hàng tăng. Đời sống của các hộ gia đình, cá nhân và tình hình sản xuất của doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn. Đồng thời, trong giai đoạn này, Chính phủ triển khai nhiều chủ trương, chính sách để khuyến khích, hỗ trợ người dân và doanh nghiệp gặp khó khăn do dịch bệnh, được quy định tại các Nghị quyết của Chính phủ số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình; Nghị quyết của Chính phủ số 125/NQ-CP ngày 22/9/2022 về giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước của năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. UBND tỉnh Lai Châu ban hành Kế hoạch số 459/KH-UBND ngày 21/02/2022 triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình, để dần tái khởi động lại các hoạt động sản xuất, kinh doanh và nền kinh tế. Do vậy, địa phương không thực hiện số điều chỉnh giá đất (hệ số điều chỉnh $K = 1$).

b) Năm 2023:

Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành hệ số điều chỉnh giá đất so bảng giá đất với các lý do sau:

- Theo chỉ đạo của Ban chấp hành Trung ương Đảng tại Nghị Quyết số 18/NQ-TW có nêu “*Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất - Điểm 2.2*”; “*Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, đảm bảo công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp và pháp luật - Điểm 2.3*”; “*Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư - Điểm 2.5*”... Theo dự kiến sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013 thì giá đất phải từng bước tiệm cận giá đất thị trường.

- Việc đầu tư xây dựng phát triển kết cấu hạ tầng, kinh tế xã hội đã cơ bản hoàn thiện cụ thể như: Hệ thống hạ tầng giao thông tương đối hoàn chỉnh, đồng

bộ, có tính kết nối cao; hạ tầng nông thôn, đô thị văn hóa xã hội, y tế, thông tin truyền thông tương đối đồng bộ. Giai đoạn 2021-2025 tỉnh tiếp tục được nhà nước đầu tư và hoàn thiện kết cấu hạ tầng với tổng kế hoạch vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh số tiền là 14.853.736 triệu đồng (bao gồm: Vốn đầu tư công trung hạn: 11.460.036 tr.đ; vốn CTMTQG: 3.393.700 tr.đ). Trên địa bàn tỉnh Lai Châu đang triển khai nhiều dự án giải phóng mặt bằng và thu hút đầu tư như: Khu du lịch nghỉ dưỡng Vườn Địa Đàng Sơn Bình huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu; Khu đô thị thiên đường Mắc Ca, tỉnh Lai Châu; Cảng hàng không Lai Châu; khu du lịch Thác trắng đèo Hoàng Liên Sơn, xã Sơn Bình, huyện Tam Đường; Dự án đầu tư xây dựng hầm đường bộ qua đèo Hoàng Liên; Đường nối thành phố Lai Châu với đường Cao tốc Nội Bài - Lào Cai; Các dự án đầu tư công giai đoạn 2021 - 2025... với diện tích đất dự kiến cần thu hồi, giải phóng mặt bằng rất lớn, ảnh hưởng rộng nên việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất cần phù hợp, hài hòa, đảm bảo khả năng thực hiện trong thực tế, thu hút đầu tư; Quy hoạch sử dụng đất cho thời kỳ 2021-2030 được UBND tỉnh phê duyệt và tầm nhìn đến năm 2050 đã trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, quy hoạch đô thị, quy hoạch tỉnh đã cơ bản được hoàn thiện sẽ tác động đến thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Qua kết quả của của đơn vị tư vấn nhận thấy giá đất trên thị trường có biến động tăng so với giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019, Quyết định số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh, cụ thể:

STT	Tên đơn vị hành chính	Đất phi nông nghiệp so giá đất trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024	Đất nông nghiệp so giá đất trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024
1	Huyện Phong Thổ	Từ 2,3 đến 34 lần	Từ 1,14 đến 1,19 lần
2	Huyện Tân Uyên	Từ 2,5 đến 21 lần	Từ 1,16 đến 1,32 lần
3	Huyện Than Uyên	Từ 2,6 đến 34 lần	Từ 1,13 đến 1,37 lần
4	Huyện Sìn Hồ	Từ 3,06 đến 12,3 lần	Từ 1,12 đến 1,28 lần
5	Huyện Nậm Nhùn	Từ 1,32 đến 8,7 lần	Từ 0,95 đến 1,12 lần
6	Huyện Mường Tè	Từ 1,08 đến 7,9 lần	Từ 0,98 đến 1,25 lần
7	Huyện Tam Đường	Từ 1,25 đến 6,2 lần	Từ 1,07 đến 1,31 lần
8	Thành phố Lai Châu	Từ 2,5 đến 13,5 lần	Từ 1,02 đến 1,23 lần

Ủy ban nhân dân tỉnh đã báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Thường trực Hội đồng nhân tỉnh ban hành Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023, cụ thể:

(1) Đối với đất nông nghiệp: Hệ số $k = 1,05$ đối với tất các vị trí của các loại đất được quy định trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu tại Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

(2) Đối với đất phi nông nghiệp: Hệ số k từ 1,05-1,4 tùy theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất.

c) Năm 2024: Ủy ban nhân dân tỉnh đề xuất xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất bằng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023, với các lý do sau:

- Về tình hình kinh tế, các chính sách điều hành của nhà nước tác động đến thị trường bất động sản cụ thể:

+ Tình hình thế giới tiếp tục diễn biến nhanh, phức tạp, khó lường, rủi ro, nguy cơ bất ổn gia tăng. Xung đột Nga - Ukraine phức tạp hơn; xu hướng bảo hộ, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn ngày càng gay gắt; nhiều quốc gia tiếp tục thực thi chính sách thắt chặt tiền tệ, lạm phát có xu hướng giảm nhưng vẫn còn ở mức cao, rủi ro trên các thị trường tài chính, tiền tệ, bất động sản gia tăng; thanh khoản của hệ thống ngân hàng còn khó khăn, chi phí vốn tăng; giá năng lượng, nguyên liệu đầu vào vẫn còn ở mức cao; tăng trưởng kinh tế toàn cầu chậm lại, hầu hết các nền kinh tế lớn suy giảm tăng trưởng, thậm chí có dấu hiệu suy thoái; nhu cầu hàng hóa nhập khẩu ở nhiều đối tác kinh tế lớn của Việt Nam giảm mạnh, có tác động mạnh đến nước ta.

+ Chính phủ và bộ ngành ban hành các văn bản chỉ đạo điều hành thị trường bất động sản như: Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 06/01/2023; số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; các nhiệm vụ chủ yếu là hoàn thiện thể chế, Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi), Luật Đấu giá (sửa đổi), Luật Giá (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi)... Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 1856/BTNMT-QHPTTND ngày 22/3/2023 về tăng cường chấn chỉnh công tác quản lý nhà nước về giá đất, số 3382/BTNMT-ĐĐ ngày 15/5/2023 triển khai thực hiện quy định của pháp luật về đất đai, số 5314/BTNMT-TCQLĐĐ tăng cường công tác quản lý nhà nước về giá đất... Bộ Tài chính ban hành văn bản số 4624/BTC-QLCS ngày 10/5/2023 giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản; số 5708/BTC-QLCS ngày 05/6/2023 quy định hiện hành trong quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở địa phương...

Năm 2024 dự báo kinh tế tiếp tục khó khăn Quốc hội, Chính phủ đã giao cho Bộ Tài chính ban hành Công văn số 11239/BTC-CST ngày 13/10/2023 của Bộ Tài chính về việc xin ý kiến về việc giảm thuế GTGT 6 tháng đầu năm 2024 (giảm từ 10% xuống còn 8%), Công văn số 11275/BTC-CST ngày 13/10/2023

của Bộ Tài chính về việc lấy ý kiến dự án Nghị quyết về mức thuế BVMT đối với xăng, dầu, mỡ nhờn (*tiếp tục giảm 50% thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu*)

- Thực trạng thị trường bất động sản tỉnh Lai Châu

+ Số liệu của Cục thuế cung cấp danh sách chuyển nhượng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, giá chuyển nhượng và thuế thu nhập cá nhân của các giao dịch chuyển nhượng: Năm 2022 là 4.056 giao dịch mức biến động so với bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh là 1,24 lần; năm 2023 (từ 01/01/2023-309/2023) là 3.455 giao dịch mức biến động so với bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh là 1,2 lần.

+ Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tính đến ngày 31/10/2023: Thống kê qua các lần tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì số lượng hồ sơ tham gia không nhiều, giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm chênh lệch ít (chủ yếu chỉ tăng so với giá khởi điểm một bước giá); một số huyện đấu giá không thành công và không có người tham gia đấu giá; cụ thể: Huyện Mường Tè: 36 thửa đất (khu thị trấn hệ số k từ 4,23-5,68; xã hệ số k =1) (đấu giá thành công: 15 thửa (đất thị trấn: 3 thửa, đất xã: 12 thửa), không thành công: 21 thửa); Huyện Nậm Nhùn 18 thửa đất (hệ số k = 3,81-8,3): Trúng 10 thửa, không thành công 8 thửa; Huyện Tân Uyên 19 thửa đất (hệ số k từ 3,6-21): Trúng 6 thửa, không thành công 13 thửa; Huyện Than Uyên: 18 thửa đất ở đô thị, hệ số k = 32-38,4, đấu giá thành công 15 thửa; không thành công: 03 thửa; Thành phố Lai Châu: 30 thửa, hệ số 3-6,5 (đấu giá thành không thành công 30 thửa). Giá khởi điểm năm 2023 so với năm 2022: Thành phố Lai Châu giảm từ 18-32% so với năm 2022; Huyện Nậm Nhùn giảm khoảng 25% so với năm 2022; Huyện Tam Đường giảm khoảng 10% so với năm 2022...). Kết quả thu tiền sử dụng đất tính đến ngày 31/10/2023 là: 53.779/250.000 triệu đồng, đạt 22% dự toán HĐND tỉnh giao. Theo báo cáo của UBND các huyện, thành phố tỷ lệ xây dựng nhà trên đất đấu giá đất thành công của các huyện, thành phố rất thấp năm 2023 khoảng từ 5-10% chủ yếu là một số bộ phận người dân, các văn phòng bất động sản đầu cơ đất...;

+ Qua kết quả của của đơn vị tư vấn với tổng số phiếu điều tra là 1.499 phiếu trên địa bàn các huyện, thành phố (thành phố Lai Châu 294 phiếu, các huyện: Than Uyên, Tân Uyên: 200 phiếu/huyện, huyện Tam Đường 175 phiếu, huyện Phong Thổ 170 phiếu, huyện Sìn Hồ 180 phiếu, các huyện: Nậm Nhùn, Mường Tè: 140 phiếu/huyện, nhận thấy giá đất trên thị trường có biến động tăng so với giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019, Quyết định số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh, cụ thể:

STT	Tên đơn vị hành chính	Đất phi nông nghiệp so giá đất trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024	Đất nông nghiệp so giá đất trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024
-----	-----------------------	---	---

STT	Tên đơn vị hành chính	Đất phi nông nghiệp so giá đất trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024	Đất nông nghiệp so giá đất trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024
1	Huyện Phong Thổ	Từ 2,3 đến 27 lần	Từ 1,09 đến 1,2 lần
2	Huyện Tân Uyên	Từ 2,5 đến 21 lần	Từ 1,18 đến 1,35 lần
3	Huyện Than Uyên	Từ 2,6 đến 32 lần	Từ 1,15 đến 1,38 lần
4	Huyện Sìn Hồ	Từ 2,5 đến 9 lần	Từ 1,1 đến 1,3 lần
5	Huyện Nậm Nhùn	Từ 1,3 đến 7,8 lần	Từ 0,99 đến 1,1 lần
6	Huyện Mường Tè	Từ 1,09 đến 7,03 lần	Từ 1,0 đến 1,28 lần
7	Huyện Tam Đường	Từ 1,25 đến 5,5 lần	Từ 1,05 đến 1,31 lần
8	Thành phố Lai Châu	Từ 2,5 đến 9,5 lần	Từ 1,05 đến 1,3 lần

- Đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 của Cục Thuế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND các huyện, thành phố:

+ Đối với đất nông nghiệp: 8/10 đơn vị đề xuất giữ nguyên như hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số $k = 1,05$); các huyện: Phong Thổ, Tân Uyên đề xuất hệ số $k = 1,1$;

+ Đối với đất phi nông nghiệp: 9/10 đơn vị đề xuất giữ nguyên như hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số k từ 1,05 đến 1,4) theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất; huyện Tân Uyên đề xuất tăng 0,5 so với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 (hệ số k từ 1,05 đến 1,4) theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện; huyện Nậm Nhùn đề xuất tăng hệ số một số tuyến, đường chính ($VT1=2,0$, $VT2=1,75$, $VT3=1,6$);

- Tham khảo một số tỉnh: Điện Biên giữ nguyên như hệ số năm 2023.

Từ những nội dung phân tích nêu trên và để đảm bảo quy định của pháp luật của Luật Đất đai, phù hợp với phù hợp với biến động của thị trường bất động sản tại địa phương, đảm bảo ổn định kinh tế chính trị - xã hội, thu hút đầu tư; việc tăng hệ số điều chỉnh giá đất cần có lộ trình để tránh gây khó khăn cho các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp giữa người sử dụng đất với nhà nước, từng bước tiếp cận với giá đất phổ biến trên thị trường. Đồng thời để thực hiện quy định c khoản 1 Chỉ thị số 22/CT-TTg ngày 23/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ quy định “*Các Bộ, cơ quan trung ương, địa phương: Hạn chế tối đa việc đề xuất, ban hành các chính sách mới làm giảm thu ngân sách nhà nước, trừ trường hợp thực hiện theo cam kết quốc tế, theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong những tình huống thực sự cần thiết, cấp bách, tình huống bất khả kháng do thiên tai, dịch bệnh gây ra*”. UBND tỉnh đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 giữ nguyên như hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 tại Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh, cụ thể như sau:

+ Đối với đất nông nghiệp: Hệ số $k = 1,05$ đối với tất cả các vị trí của các loại đất được quy định trong bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu tại Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Lai Châu

+ Đối với đất phi nông nghiệp: Hệ số k từ 1,05-1,4 tùy theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất trên địa bàn các huyện, thành phố.

(Có phụ biểu chi tiết kèm theo)

V. Tác động của Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính đất đai, thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

1. Đối với nhóm đối tượng là hộ gia đình và cá nhân

- Hệ số điều chỉnh giá đất 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 ngoài hạn mức hạn mức; cụ thể: Đối với diện tích trong hạn mức theo quy định tại Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh: Đất ở đô thị: hạn mức tối thiểu 80 m², tối đa 250 m², đất ở nông thôn 120-400m², không bị tác động do giá đất được xác định bằng giá đất trong bảng giá đất hiện hành, đối với diện tích vượt hạn mức: *Tiền sử dụng đất phải nộp = Diện tích đất vượt hạn mức x giá bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất*. Không áp dụng cho các trường hợp 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, cá nhân.

- Các trường hợp liên quan đến bồi thường khi thu hồi đất đều phải quyết định giá đất theo giá cụ thể, do đó hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm không tác động đến người sử dụng đất.

2. Đối với doanh nghiệp:

- Theo số liệu của Cục thuế tỉnh cung cấp: Năm 2024 trên địa bàn tỉnh có 30 Công ty, doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh (*thành phố Lai Châu 11, huyện Nậm Nhùn 2, huyện Mường Tè 9, huyện Tân Uyên 1, huyện Sìn Hồ 5, huyện Phong Thổ 2*) đến thời gian điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (*đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm*); theo quy định tại bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 tại Quyết định 43/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định: *“Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ: tính một mức giá cho toàn bộ thửa đất, mức giá đất được xác định theo giá của vị trí có giá cao nhất của thửa đất, khu đất đó”*, bảng giá đất giai đoạn

2020-2024 tại Quyết định 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định “*Trường hợp thửa đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có nhiều mục đích sử dụng thì giá đất được xác định theo từng mục đích sử dụng đất của từng vị trí, khu vực của thửa đất đó*”. Do vậy, 30 Công ty, doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh xác định lại đơn giá thuê đất sẽ được tính cho từng vị trí, khu vực của thửa đất không tính một mức giá cho toàn bộ thửa đất.

3. Đối với Nhà nước

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, góp phần chống thất thu ngân sách trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Dự toán giao năm 2023 là 250.000 triệu đồng, ước thực hiện năm 2023 là 134.600/250.000 triệu đạt 67% so với dự toán TW giao, đạt 54% so với dự toán HĐND tỉnh giao; năm 2024 dự kiến giao 200 tỷ đồng.

VI. Hiệu lực của Quyết định

Sở Tài chính đề xuất ngày có hiệu lực của Quyết định là kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024.

VII. Về tài liệu gửi kèm

Dự thảo quyết định của UBND nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, Báo cáo tổng hợp giải trình tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.

Trên đây là Tờ trình của Sở Tài chính về dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư Pháp;
- Đ/c Dương - PGĐ Sở (thực hiện);
- Lưu: VT, GCS&TCĐN.

GIÁM ĐỐC

Lê Tuấn Anh