

BÁO CÁO

Giải trình một số nội dung theo ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND Thành phố về dự thảo Nghị quyết thông qua mức hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trong năm 2024 trên địa bàn thành phố Hà Nội (thay thế Quyết định số 34/2023/QĐ-UBND, số 35/2023/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND Thành phố).

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Báo cáo thẩm tra số 74/BC-BKTNS ngày 27/6/2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND Thành phố về Tờ trình và dự thảo Nghị quyết HĐND thông qua mức hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính (1) Thu tiền thuê đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê; thu tiền sử dụng đất đối với 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; 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 cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; (2) Thu tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; 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; thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

UBND Thành phố báo cáo bổ sung như sau:

1. Sự cần thiết xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trong bối cảnh hiện tại:

- Trên cơ sở Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 06/12/2023 của Hội đồng nhân dân Thành phố, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 34/2023/QĐ-UBND, số 35/2023/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024;

- Về cơ sở pháp lý điều chỉnh hệ số giá đất:

Ngày 05/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 12/2024/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất. Trong đó:

+ Về đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất: Có mở rộng so với đối tượng áp dụng hệ số quy định tại Quyết định số 34/2023/QĐ-UBND, số 35/2023/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND Thành phố, cụ thể: Bổ sung thêm đối tượng là 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, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất)

+ Về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất: *Chính phủ quy định trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.*

- Về cơ sở thực tiễn:

Qua tổng hợp ý kiến các quận, huyện, thị xã trong quá trình thực hiện quyết định của UBND Thành phố ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024, Sở Tài chính đã thuê Đơn vị tư vấn khảo sát nhằm đánh giá tình hình biến động thực tế giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường trên địa bàn Thành phố quý I năm 2024.

Theo kết quả rà soát của Đơn vị tư vấn và có tham khảo thông tin đánh giá thị trường của Bộ Xây dựng, Hội môi giới bất động sản Việt Nam và các Báo cáo thị trường bất động sản của Công ty TNHH Savills Việt Nam, Công ty TNHH CBRE Việt Nam, có biến động tăng về giá đất chuyển nhượng trên thị trường đất so với thời điểm khảo sát để ban hành Quyết định số 34/2023/QĐ-UBND, số 35/2023/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND Thành phố.

Do vậy, việc UBND Thành phố đề xuất Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua mức hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 (thay thế mức hệ số đã được HĐND thông qua tại Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 06/12/2023) là cần thiết.

2. Đánh giá việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng nhằm đảm bảo nguyên tắc giá thị trường tại thời điểm xác định theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/2/2024 của Chính phủ:

2.1. Quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP của Chính phủ:

Tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định Phương pháp định giá đất như sau:

“Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. 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 thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường”.

Ngày 22/5/2024, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 2681/QĐ-UBND về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó UBND Thành phố ủy quyền UBND cấp huyện quyết định giá đất đối với các trường hợp giải phóng mặt bằng, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân và giá khởi điểm của khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Khó khăn vướng mắc:

Mặc dù về quy định pháp luật, thẩm quyền, phương pháp xác định giá khởi điểm theo phương pháp hệ số đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ. Tuy nhiên thời gian vừa qua, trong thực tế khi thực hiện Nghị định số 12/2024/NĐ-CP của Chính phủ tại một số quận huyện có vướng mắc, cụ thể:

- Một số khu đất đã có quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, đã tổ chức đấu giá thành công được 1 số thửa đất nhưng đến nay đã hết thời hạn 12 tháng. Nếu áp dụng hệ số điều chỉnh sẽ thấp hơn mức giá khởi điểm đã được phê duyệt của cùng 1 khu đất đấu giá.

- Một số khu đất lân cận đã đấu giá thành công và có mức giá trúng cao hơn hệ số điều chỉnh. Nếu áp dụng hệ số điều chỉnh sẽ thấp hơn mức giá khởi điểm khu vực lân cận đã đấu thành công.

Do vậy, để giải quyết vướng mắc trên, UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố thông qua mức hệ số điều chỉnh giá đất đã được UBND Thành phố báo cáo, đồng thời chấp thuận nội dung:

“Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong cùng một khu vực, tuyến đường có đặc điểm sinh lợi, hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường, UBND Thành phố chủ động quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất theo quy định tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ (không thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất đã được HĐND Thành phố thông qua).”

UBND Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND Thành phố (để báo cáo);
- Các PCT UBND Thành phố;
- Ban Kinh tế và Ngân sách - HĐND TP;
- Văn phòng HĐND Thành phố;
- Sở Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP_{Đ.Q.Hùng}, KTTH;
- Lưu: VT, KTTH_{Thủy}.

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

Nguyễn Trọng Đông