

Số: **54** /TTr-UBND

Bình Định, ngày **19** tháng **4** năm 2016

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định, khóa XI kỳ họp thứ 13

I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết:

Theo quy định tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 và Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính thì hệ số điều chỉnh giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm. Đồng thời, qua thời gian triển khai thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 tại Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã giúp cho công tác quản lý tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh được thuận lợi và đúng theo quy định của Luật đất đai. Tuy nhiên, trong thực tế áp dụng vẫn còn một số nội dung chưa được quy định cụ thể hoặc không phù hợp trong công tác xác định giá đất cụ thể, theo đó hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND nêu trên còn chênh lệch thấp hơn so với hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá bồi thường phát sinh trong năm 2015; đồng thời, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền thuê đất chưa thu hút nhà đầu tư đầu tư vào các lĩnh vực du lịch – dịch vụ như dự án ven biển, khách sạn cao cấp...

Để hoàn thiện và khắc phục các tồn tại nêu trên, trên cơ sở lấy ý kiến của các Sở ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét về việc ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

II. Căn cứ pháp lý:

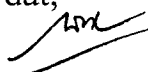
Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;



Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2014 của 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 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;

Căn cứ 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;

Theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

III. Nội dung trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua:

Đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất và thông qua các nội dung về Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định như sau:

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 cơ bản giữ nguyên như quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 tại Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh, cụ thể:

1. Hệ số điều chỉnh giá đất của địa bàn thành phố Quy Nhơn giữ nguyên như Phụ lục 1 Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của UBND tỉnh (có Phụ lục kèm theo).

2. Hệ số điều chỉnh giá đất của địa bàn thị xã và các huyện giữ nguyên như Phụ lục 2 Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của UBND tỉnh (có Phụ lục kèm theo).

3. Riêng hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp và đất dự án ven biển (trong và ngoài Khu kinh tế) và dự án xây dựng khách sạn (từ 3 sao trở lên) được sửa đổi, bổ sung như sau:

a) Sửa đổi quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp:

Theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (bao gồm đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở) với $K=1$.

Tuy nhiên, hiện nay giá đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở (đất nông nghiệp) có hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cho các dự án trên địa bàn tỉnh cao hơn từ 2-3 lần so với giá đất công bố của tỉnh. Do đó, để phù hợp với giá đất thị trường cũng như tiệm cận với giá đất để tính bồi thường giải phóng mặt bằng, đề nghị

cần có quy định riêng hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở như sau:

STT	Các loại đất nông nghiệp	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố (K)			
		Địa bàn các huyện, thị xã			Địa bàn thành phố Quy Nhơn
		Xã	Thị trấn	Phường	
1	Đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở				
-	Theo QĐ số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh	1	1	1	1
-	Đề nghị điều chỉnh	1,5	2	2,5	3
2	Các loại đất nông nghiệp còn lại				
-	Theo QĐ số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh	1	1	1	1
-	Đề nghị giữ nguyên	1	1	1	1

b) Bổ sung quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với dự án ven biển (trong và ngoài Khu kinh tế) và dự án xây dựng khách sạn (từ 3 sao trở lên):

Hiện nay theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh chưa có quy định về hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ trong các dự án ven biển (trong và ngoài Khu kinh tế) và dự án xây dựng khách sạn (từ 3 sao trở lên).

Trong thực tế, theo quy hoạch được duyệt thì các loại đất này (đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ) chiếm từ 40% đến 60% tổng diện tích dự án và nhà đầu tư không được xây dựng trên các diện tích này, theo đó các loại đất này chỉ tạo cảnh quan và không tạo ra giá trị. Do đó, nếu quy định chung một mức giá cho tổng diện tích dự án thì sẽ không thu hút nhà đầu tư đầu tư vào các dự án phát triển du lịch của tỉnh.

Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC và điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC “*Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có 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 thì UBND cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp này và quy định cụ thể trong Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương*”; do đó, để thu hút đầu tư vào các dự án phát triển du lịch trên địa bàn tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị bổ sung quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất các dự án ven biển (trong và ngoài Khu kinh tế) và dự án xây dựng khách sạn (từ 3 sao trở lên) cụ thể:

STT	Diện tích đất theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt	Hệ số điều chỉnh giá đất (K)	
		Các dự án ven biển (trong và ngoài Khu kinh tế)	Dự án xây dựng Khách sạn (từ 3 sao trở lên)
1	Đất xây dựng công trình	Áp dụng như đối với đất SXKD phi nông nghiệp quy định cho từng địa bàn huyện, thị xã, thành phố (tại Phụ lục 1, 2)	
2	Đất cây xanh, sân bãi, hành lang, đường nội bộ	0,2	0,3

Trong đó:

- Diện tích để xác định theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Giá đất cụ thể của từng loại đất:

+ Đất xây dựng công trình: được xác định bằng giá đất công bố nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất SXKD phi nông nghiệp quy định tại Phụ lục 1, 2.

+ Đất cây xanh, sân bãi, hành lang, đường nội bộ: được xác định bằng giá đất công bố nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định nêu trên.

V. Triển khai thực hiện:

Sau khi Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định được Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XI kỳ họp thứ 13 ra Nghị quyết phê chuẩn, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định để quy định cụ thể Nghị quyết và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XI kỳ họp thứ 13 xem xét, quyết nghị. /

- Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở: TC, TN&MT; KH&ĐT;
- Cục Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, K7, K12

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



Trần Châu

PHỤ LỤC 1



HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT TẠI ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ QUY NHƠN

theo Tờ trình số **54** /TTr-UBND ngày **19** tháng **4** năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh

STT	Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất (K)			
		Các phường: Trần Phú, Lê Hồng Phong, Lê Lợi, Nguyễn Văn Cừ, Lý Thường Kiệt, Trần Hưng Đạo, Ngô Mây	Các phường: Hải Cảng, Thị Nại, Đồng Đa, Ghềnh Ráng, Quang Trung	Các phường: Nhơn Phú, Nhơn Bình, Bùi Thị Xuân, Trần Quang Diệu	Các xã: Nhơn Hải, Nhơn Lý, Nhơn Châu, Nhơn Hội, Phước Mỹ
1	Đất ở	1,5	1,3	1,1	1
2	Đất nằm trong Khu, cụm, điểm công nghiệp		1,2	1,1	1
3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp nằm ngoài khu, cụm, điểm công nghiệp:	1,3	1,2	1,1	1
4	Đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh; đất phi nông nghiệp khác.	1,3	1,2	1,1	1

PHỤ LỤC 2

HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT TẠI ĐỊA BÀN CÁC HUYỆN, THỊ XÃ
(Kèm theo Tờ trình số **54** /TTr-UBND ngày **19** tháng **4** năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

STT	Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất (K)																				
		Các huyện: Văn Canh, Vĩnh Thành, An Lão, Hoài Ân								Các huyện: Tây Sơn, Phù Mỹ, Phù Cát						Các huyện: Tuy Phước, Hoài Nhơn, thị xã An Nhơn						
		Văn Canh		Vĩnh Thành		An Lão		Hoài Ân		Tây sơn		Phù Mỹ		Phù Cát		Tuy Phước		Hoài Nhơn		An Nhơn		
		Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Thị trấn	Xã	Phường	
																				Bình Định, Đập Đá	Nhơn Hòa, Nhơn Hưng, Nhơn Thành	
1	Đất ở	1	1,2	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1	1,2	1	1,1	1	1,1	1,1	1,3	1,1	1,2	1	1,3	1,1
2	Đất nằm trong Khu, cụm, điểm công nghiệp	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,1	1,2	1	1	1
3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp nằm ngoài khu, cụm, điểm công nghiệp:	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,2	1	1	1	1	1,2	1,3	1,1	1,2	1,1	1,2	1,2
4	Đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh; đất phi nông nghiệp khác.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1