

Số: /TTr-STC-STN&MT TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 11 năm 2015

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về Dự thảo Quyết định Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố.

I. Sự cần thiết ban hành:

Ngày 14 tháng 7 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố đã Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất **hàng năm**.

Do đó, việc xây dựng Dự thảo Quyết định Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất **năm 2016** trên địa bàn Thành phố là cần thiết và phù hợp với quy định.

II. Quan điểm, mục đích xây dựng Dự thảo Quyết định:

Tương tự như khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND Ngày 14 tháng 7 năm 2015 Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND). Liên Sở kiến nghị xây dựng Dự thảo Quyết định theo quan điểm, mục đích như sau:

1. Quan điểm:

Quá trình nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Quyết định bảo đảm các quan điểm và nguyên tắc sau đây:

- 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;

- Chi quy định cụ thể những nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố; không lặp lại những nội dung Nghị định và Thông tư đã quy định rõ và không giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân Thành phố;

- Bảo đảm tuân thủ, phù hợp với các quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố.

2. Mục đích:

- 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;

- Đảm bảo 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.

III. Quá trình xây dựng Dự thảo Quyết định:

1. Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất **hàng năm**. Liên Sở đã nghiên cứu và thu thập thông tin giá đất thị trường trong quá trình thực hiện nhiệm vụ xác định các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Ngày tháng 12 năm 2015, Sở Tài chính có Công văn số /STC-BVG gửi Ủy ban nhân dân quận - huyện và các Sở, ngành liên quan để lấy ý kiến về các Dự thảo văn bản: Dự thảo Quyết định; Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Công văn của Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố. Các Dự thảo văn bản này được đăng tải công khai trên website của Sở để các đơn vị, cá nhân liên quan góp ý. Đến nay, Sở Tài chính đã nhận được ý kiến góp ý như sau:

a) Có đơn vị góp ý bằng văn bản. Trong đó, có đơn vị thống nhất hoàn toàn với Dự thảo;

b) Có đơn vị có ý kiến góp ý.

Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các đơn vị (Đính kèm Báo cáo tổng hợp).

3. Ngày tháng năm 2015, Sở Tài chính đã tổ chức hội nghị lấy ý kiến góp ý của các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các quận - huyện.

4. Toàn bộ dung Dự thảo Tờ trình, Dự thảo Quyết định được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Tài chính (theo địa chỉ: WWW.tcvg.hochiminhcity.gov.vn). Tính đến ngày tháng năm 2015 đã có lượt truy cập vào nội dung trên.

5. Ngày tháng năm 2015, Sở Tài chính đã có Công văn số /STC-BVG gửi Sở Tư pháp thẩm định Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ngày tháng năm 2015, Sở Tư pháp có Công văn số /STP-VB về thẩm định Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố. Theo đó, Sở Tư pháp: ...

Tiếp thu các ý kiến góp ý của các Sở, ngành; quận - huyện, các tổ chức, cá nhân liên quan; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Liên Sở đã nghiên cứu, tiếp thu và hoàn chỉnh Dự thảo Quyết định như sau:

IV. Kết cấu và bố cục của Dự thảo Quyết định:

Dự thảo Quyết định được kết cấu thành 07 điều, cụ thể như sau:

Điều 1 - Quy định về Phạm vi và đối tượng áp dụng.

Điều 2 - Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 3 - Quy định về trách nhiệm của Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện.

Điều 4 - Quy định về xử lý chuyển tiếp.

Điều 5 - Quy định về xử lý khó khăn, vướng mắc.

Điều 6 - Quy định về hiệu lực thi hành.

Điều 7 - Quy định về tổ chức thực hiện.

V. Nội dung cơ bản của Dự thảo Quyết định:

1. Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh.

Tương tự như Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND, nội dung Điều này được quy định dựa trên quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất:

Tương tự như Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố quy định hệ số giá đất theo từng nhóm đối tượng; theo từng khu vực và các yếu tố làm tăng giá đất. Để có cơ sở xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016, Liên Sở đã hệ thống nguồn dữ liệu thông tin và thu thập kết quả thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 như sau:

a) Về thời gian triển khai thực hiện Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND:

Do đến ngày 14 tháng 7 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố mới ban hành Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 24 tháng 7 năm 2015), nên thời gian áp dụng chưa nhiều (hơn 04 tháng).

b) Về số lượng hồ sơ áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất:

Theo số liệu thống kê của Cục Thuế Thành phố thì đến nay việc áp dụng

hệ số điều chỉnh giá đất đối với nhóm 1 và nhóm 2 (trường hợp thuê đất sản xuất kinh doanh) là tương đối phù hợp, hiện nay cơ quan Thuế chưa nhận được phản ánh gì liên quan đến nội dung này. Đồng thời, đây là trường hợp phát sinh thường xuyên và liên tục nên cơ quan Thuế chưa tổng hợp được số liệu.

Riêng đối với nhóm 3, thì tính đến ngày 30 tháng 11 năm 2015, cơ quan Thuế mới tổng hợp được 22 hồ sơ áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất, đây là số lượng không lớn, nên khó có thể đánh giá, phân tích được toàn diện về hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành.

3. Nhận xét, kiến nghị:

Qua trao đổi sơ bộ với cơ quan Thuế và một số quận, huyện; Liên Sở nhận thấy thời gian thực hiện Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố chưa nhiều; đồng thời, qua phân tích hệ số điều chỉnh giá đất của **nhóm 3** áp dụng trong năm 2015 được xác định bằng từ 1,2 đến 2,0 lần Bảng giá đất, bằng khoảng từ 60% đến 80% giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường, Liên Sở nhận thấy như sau:

- Trường hợp Dự án tính thu tiền sử dụng đất trên diện tích lõi công trình, thì giá đất cụ thể xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, thặng dư, thu nhập, chiết trừ để tính thu nghĩa vụ tài chính có mức giá **cao** hơn so với giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND;

- Trường hợp Dự án tính thu tiền sử dụng đất trên diện tích thực hiện Dự án (tính thu tiền sử dụng đất theo diện tích khuôn viên). Thì giá đất cụ thể xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, thặng dư, thu nhập, chiết trừ để tính thu nghĩa vụ tài chính thường có mức giá **thấp hơn hoặc tương đương** so với giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND. Riêng đối với các khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định số 46/2010/TTg và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg), thì phải xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, thặng dư, thu nhập, chiết trừ để tính thu nghĩa vụ tài chính (theo Công văn số 15452/BTC-QLCS ngày 27 tháng 10 năm 2014 và Công văn số 7519/BTC-QLCS ngày 08 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính) nên không bị ảnh hưởng bởi hệ số điều chỉnh giá đất.

Từ nhận xét nêu trên, Liên Sở kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố theo một trong 02 phương án như sau:

Phương án 1: Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận giữ nguyên mức hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2015 để áp dụng cho năm 2016. Trong trường hợp này, Liên Sở sẽ Dự thảo văn bản cho Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 35/2015/QĐ-

UBND. Quyết định mới được xây dựng trên cơ sở giữ nguyên tất cả các nội dung như Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND, chỉ thay đổi về số hiệu và ngày tháng năm ban hành.

Phương án 2: Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND. Quyết định mới được xây dựng trên các nội dung cơ bản như sau:

a) Về mức hệ số điều chỉnh giá đất:

- Hệ số điều chỉnh giá đất của nhóm 1 và nhóm 2 (trường hợp thuê đất sản xuất kinh doanh) nhằm mục đích ổn định nghĩa vụ tài chính cho hộ gia đình, cá nhân để ổn định xã hội và ổn định chi phí sản xuất cho các doanh nghiệp sản xuất. Do đó, Liên Sở kiến nghị giữ nguyên mức hệ số đã ban hành và áp dụng trong năm 2015.

- Hệ số điều chỉnh giá đất của nhóm 2 (trường hợp thuê đất kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; nhà ở cho thuê; văn phòng làm việc và cho thuê) và nhóm 3: Như đã phân tích nêu trên, hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 bằng khoảng từ 60% đến 80% giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường. Do đó, để từng bước điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất của nhóm này sát giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường, Liên Sở đề xuất tăng hệ số điều chỉnh của từng khu vực thêm 0,1 lần so với hệ số đã ban hành.

b) Một số yếu tố cần quy định bổ sung khi ban hành hệ số điều chỉnh giá:

- Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính có vị trí tiếp giáp từ 02 mặt tiền đường trở lên (đường có tên trong Bảng giá đất): đề nghị giữ nguyên như Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND, cụ thể trong trường hợp này thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 0,1 lần.

- Về hệ số sử dụng đất: Theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND, thì quy định cụ thể mức hệ số sử dụng đất từ bao nhiêu đến bao nhiêu thì có mức tăng thêm cụ thể. Nay, một số ý kiến cho rằng nên để ngắn gọn lại thì có thể chỉ nêu nguyên tắc chung. Do đó, Liên Sở đề xuất sửa đổi nội dung này như sau:

“- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng 6,0 lần hoặc không xác định rõ hệ số sử dụng đất, thì được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 6,0 lần trở lên, thì mỗi một (01) hệ số sử dụng đất tăng thêm, hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 2,5% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này {trong trường hợp này không tính hệ số sử dụng đất tăng thêm nhỏ hơn một (01) lần}. Ví dụ: nếu hệ số sử dụng đất tăng thêm 6,5 lần thì không tính, nếu tăng thêm 7,0 lần trở lên thì tính tăng thêm 2,5%”.

c) Về xử lý chuyên tiếp:

Trước đây tại Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND, có quy định điều khoản chuyên tiếp như sau:

“1. Các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất, nhưng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng và không điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

2. Các trường hợp được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại thời điểm thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính) dưới 30 tỷ đồng; các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất, nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định và phê duyệt giá đất cụ thể, thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 2 Quyết định này để thực hiện thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không lựa chọn hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 2 Quyết định này để thực hiện nghĩa vụ tài chính, thì áp dụng quy định pháp luật tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để xác định giá đất thực hiện nghĩa vụ tài chính”.

Nội dung quy định như trên nhằm tạo điều kiện cho những trường hợp được giao đất trước Luật Đất đai năm 2013 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sớm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tuy nhiên, kết quả thực hiện chưa nhiều, nên có 02 quan điểm xử lý nội dung này như sau:

- **Quan điểm 1:** đề nghị giữ nguyên nội dung như Dự thảo nhằm tạo điều kiện cho các trường hợp được giao đất, cho thuê đất sớm hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

- **Quan điểm 2:** đề nghị sửa đổi, bổ sung nội dung này như sau:

“1. Các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện nghĩa vụ tài chính trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng và không điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

2. Các trường hợp được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2016, nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước, thì căn cứ quy định của pháp luật tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện

nghĩa vụ tài chính và phải nộp thêm một khoản tiền chậm nộp tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ”.

d) Các nội dung còn lại, Liên Sở đề nghị giữ nguyên như Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước đây.

VI. Về xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố:

Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Thông số 76/2014/TT-BTC và Thông tư số 77/2014/TT-BTC, trước khi Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định này cần xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp. Do đó, Liên Sở đã Dự thảo văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố ký văn bản xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi ban hành.

Liên Sở: Tài chính - Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
GIÁM ĐỐC**

**SỞ TÀI CHÍNH
GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- Như trên (kèm Dự thảo và hồ sơ);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế TP;
- Ban Giám đốc (02 Sở)
- Lưu: VT (2 Sở), BVG, KTĐ.