

UBND TỈNH ĐẮK NÔNG
SỞ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **2357/STC-GCS&TCDN**

Đắk Nông, ngày 17 tháng 11 năm 2020

“Về việc xin ý kiến góp ý dự thảo
Quyết định của UBND tỉnh về Quy
định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm
2021 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông”

Kính gửi:

- Các Sở, Ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa;
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông Ban hành Chương trình Công tác năm 2020. Trong đó, Sở Tài chính là cơ quan chủ trì, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất K năm 2021 tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thì: *"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."*

Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, thì: *"Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền 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 xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp."*

Sở Tài chính đã lựa chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá, đơn vị tư vấn đã khảo sát, điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường. Kết quả đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021, cụ thể như sau:

1. Đối với đất ở:

- Có 1.298 tuyến đường, đoạn đường có giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều tra khảo sát không tăng, bằng giá đất tại Bảng giá đất 2020-2024 (tương ứng với hệ số điều chỉnh K =1).

- Có 32 tuyến đường, đoạn đường có giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều tra khảo sát tăng dưới 10% (tăng bình quân 7%), tương ứng hệ số điều chỉnh giá đất từ 1,00 đến 1,07, Sở Tài chính đề xuất $K = 1,00$.

- Có 617 tuyến đường, đoạn đường có giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều tra khảo sát tăng từ 10% đến dưới 50% (tăng bình quân 21%), tương ứng hệ số điều chỉnh từ 1,1 đến dưới 1,5 lần.

- Có 108 tuyến đường, đoạn đường có giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều tra khảo sát tăng từ 50% đến dưới 100% (tăng bình quân 60%) tương ứng hệ số điều chỉnh giá đất từ 1,5 đến dưới 2 lần, trong đó tỷ lệ $K=1,5$, $K= 1,6$ chiếm tỷ trọng cao trong tổng số.

- Có 33 tuyến đường, đoạn đường có giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều tra khảo sát tăng từ 100% trở lên đến dưới 150% (tăng bình quân 103%), tương ứng hệ số điều chỉnh giá đất từ 2 đến dưới 2,5 lần, trong đó tỷ lệ $K=2$ chiếm tỷ trọng cao trong tổng số (19 tuyến đường $K=2$).

- Có 05 tuyến đường, đoạn đường có giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều tra, khảo sát tăng từ 150% trở lên đến 200%, tương ứng hệ số điều chỉnh giá đất từ 2,5 đến 3 lần (bình quân 2,66 lần). Trong đó tỷ lệ $K = 2,5$ chiếm tỷ trọng cao trong tổng số. Do các tuyến đường, đoạn đường này nằm ở khu vực trung tâm, có lợi thế về kinh doanh, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, giao thông thuận lợi.

- Có 14 tuyến đường, đoạn đường có giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều tra, khảo sát giảm so với giá đất quy định tại Bảng giá đất 2020-2024. Giảm từ 11% đến 60% (giảm bình quân 35,89%). Hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường đang có dự thảo điều chỉnh giá đất ở các tuyến đường này, do đó đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 bằng năm 2020 ($K=1$).

2. Đối với đất nông nghiệp:

- Có 28 vị trí thuộc Bảng giá đất 2020-2024 thuộc các xã, phường, thị trấn có tăng nhẹ (dưới 10%). Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh năm 2021 bằng năm 2020 ($K=1$).

- Có 26 vị trí thuộc Bảng giá đất 2020-2024 thuộc các xã, phường, thị trấn có tăng trên 20%. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh năm 2021 từ 1,2 đến 1,4 lần (chủ yếu $K=1,2$).

Trên cơ sở đó, Sở Tài chính dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2021 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông (có Dự thảo kèm theo). Đề nghị các Sở, Ban, ngành; UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa và các tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia đóng góp ý kiến cho Dự thảo gửi về Sở Tài chính tỉnh Đắk Nông trước ngày **30/11/2020** ([gửi file mềm](mailto:truongha241286@gmail.com) trước qua địa chỉ mail: truongha241286@gmail.com).

* Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có góp ý tăng, giảm hệ số điều chỉnh, đề nghị cung cấp bổ sung các tài liệu có liên quan như: Văn bản công nhận giá đất trúng đấu giá, giá đất cụ thể đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phiếu điều

tra, thông tin chuyển nhượng thành công theo giá thị trường, ... để Sở Tài chính có cơ sở tổng hợp.

Rất mong được sự quan tâm của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Sở (để đăng dự thảo lên Website);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLGC&TCDN (H).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Đức

Số: /2020/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày tháng năm 2020

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2021
trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

*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 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

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 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 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 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ, sửa đổi Điều 16 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 36/2014/TT-BTNMT 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;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 ngày 01 tháng 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Thông báo số/TB-HĐND ngày .../...../2020 kết luận Phiên họp thường kỳ tháng năm 2020 của Thường trực HĐND tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số/TTr-STC ngày .../...../2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 để xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) quy định tại Quyết định này được áp dụng khi:

a) Xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp sau mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, cụ thể:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền 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;

- Tính tiền sử dụng đất khi 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 đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- 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 tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định lại giá đất cụ thể khi người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;

- 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, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Xác định giá khởi điểm để 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.

b) 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;

c) 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);

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

đ) Xác định giá đất cụ thể để tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính khi xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

2. Đối với các thửa đất hoặc khu đất thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, lập hồ sơ đề xuất tăng hệ số điều chỉnh, gửi Sở Tài chính xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh cho từng trường hợp cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá) dưới 10 tỷ đồng; đấu giá quyền sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

3. Trường hợp người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà thửa đất hoặc khu đất có diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên diện tích đất đang thuê (nhưng không chuyển mục đích sử dụng đất) mà có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) cao hơn hệ số sử dụng đất theo quy hoạch hiện trạng trước khi thực hiện dự án thì Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) được quy định cụ thể như sau:

1. Đối với đất ở: Theo Phụ lục số 01 đính kèm.

2. Đối với đất nông nghiệp: Theo Phụ lục số 02 đính kèm.

3. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là đất thương mại, dịch vụ và không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực đô thị và nông thôn, đất phi nông nghiệp khác: Được xác định bằng hệ số điều chỉnh đối với đất ở tại các vị trí tương ứng.

4. Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư: Được xác định bằng hệ số điều chỉnh đối với đất nông nghiệp cùng loại và cùng vị trí.

5. Đối với đất nông nghiệp khác: Được xác định bằng hệ số điều chỉnh đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác liền kề cùng khu vực.

6. Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng: Được xác định bằng hệ số điều chỉnh đối với đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày / /2021 và thay thế Quyết định số 17/2020/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, ngành; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh;
- Trung tâm Lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu VT, KTTT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**