



Ký bởi: Sở  
Tài chính  
Email:  
vanphong@st  
c.binhdingh.go  
v.vn  
Cơ quan: Tỉnh  
Bình Định

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

**NỘI DUNG LẤY Ý KIẾN**

**V/v dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền  
sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định**  
*(Kèm theo Công văn số 1372 /STC-QLCS ngày 07 /6/2019 của Sở Tài chính)*

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1492/UBND-TH ngày 27/3/2019 về việc chủ trương rà soát, xây dựng lại quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh; trong đó giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện rà soát xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh thay thế Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh. Theo đó, Sở Tài chính đã thành lập Tổ soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật xây dựng quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Để có cơ sở xây dựng dự thảo quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định, ngày 17/5/2019, Sở Tài chính chủ trì tổ chức họp Tổ soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật tại Quyết định số 90/QĐ-STC ngày 19/4/2019 của Sở Tài chính để dự thảo quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định thay thế Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh với nội dung như sau:

**A. Cơ sở để điều chỉnh, bổ sung một số nội dung hệ số điều chỉnh giá đất:**

- Cơ sở pháp lý: trên cơ sở một số nội dung quy định tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính chưa được cập nhật đầy đủ vào quyết định hệ số điều chỉnh giá đất.

- Qua thực tế áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

**B. Nội dung dự thảo quyết định hệ số điều chỉnh giá đất**

Dự thảo quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cơ bản giữ nguyên như bố cục và các Điều quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh và điều chỉnh, bổ sung nội dung tại một số nội dung cụ thể như sau:

**I. Đối tượng áp dụng (Điều 2 dự thảo Quyết định)**

- Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ, cụ thể:

+ Tại điểm d khoản 1: điều chỉnh từ "Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên" thành "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".*

+ Tại khoản 2: điều chỉnh **từ** "Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo" **thành** "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 20 tỷ đồng trở lên".

+ Bổ sung khoản 4: "*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)*".

## **II. Hệ số điều chỉnh giá đất (Điều 3 dự thảo Quyết định)**

### **1. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp**

Hiện nay, giá đất nông nghiệp khác đã được quy định cụ thể tại Bảng giá đất công bố của tỉnh, do vậy các ngành thống nhất đề nghị hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp khác bằng với hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp còn lại quy định tại STT 2 khoản 3 Điều 3 dự thảo Quyết định. Đồng thời, đề nghị bỏ các nội dung quy định tại STT3 khoản 3 Điều 3, khoản 3 Điều 4 vì không còn phù hợp.

**2. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở:** giữ nguyên hệ số điều chỉnh giá đất ở đối với địa bàn thành phố Quy Nhơn, thị xã và các huyện. Tuy nhiên, nội dung này cần lấy thêm ý kiến của các UBND huyện, thị xã, thành phố.

### **3. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất phi nông nghiệp**

**a) Về bố cục:** điều chỉnh danh mục để phù hợp với định hướng thu hút đầu tư hiện nay, đồng thời có tham khảo hệ số điều chỉnh giá đất của thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội; cụ thể:

**Từ** "- Đất nằm trong Khu, cụm, điểm công nghiệp;

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nằm ngoài Khu, cụm, điểm công nghiệp"

**Thành:** "- Đất sản xuất phi nông nghiệp, khai thác khoáng sản;

- Đất thương mại, dịch vụ, bất động sản"

#### **b) Hệ số điều chỉnh giá đất**

Điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để phù hợp với giá đất thực tế thị trường và đảm bảo nguồn thu ngân sách. Đồng thời, phù hợp với thực tế các dự án thương mại, dịch vụ chủ yếu có vị trí lợi thế trung tâm đô thị, có yếu tố sinh lời cao hơn so với đất sản xuất phi nông nghiệp nên có hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn. Cụ thể:

- Đất sản xuất phi nông nghiệp, khai thác khoáng sản

+ *Thành phố Quy Nhơn*: hệ số điều chỉnh (K) bằng với hệ số điều chỉnh đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp nằm ngoài Khu, cụm, điểm công nghiệp theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND.

+ *Các huyện, thị xã*: hệ số điều chỉnh (K) được xác định bằng với đất hệ số điều chỉnh đất ở theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND

- Đối với đất thương mại, dịch vụ, bất động sản (các huyện, thị xã, thành phố): hệ số điều chỉnh (K) **cao hơn 0,1** so với hệ số điều chỉnh đất ở theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND.

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 tại các huyện, thị xã: hệ số điều chỉnh (K) được xác định bằng với hệ số điều chỉnh đất sản xuất phi nông nghiệp.

#### **5. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ**

- Việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ với tỷ lệ thấp hơn so với đất xây dựng công trình tại Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh được xây dựng trên cơ sở 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, tiền thuê 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.*” Hệ số điều chỉnh nêu trên được quy định cho phù hợp với thực tế địa phương, tình hình kêu gọi thu hút đầu tư của tỉnh tại thời điểm xây dựng hệ số vì hiện cũng chưa có quy định hướng dẫn cụ thể nào về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất nêu trên.

- Hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ tại Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND được quy định cho phù hợp chủ trương kêu gọi đầu tư của tỉnh và thực tế cũng đã góp phần vào kết quả thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Định trong thời gian qua, nhất là trong lĩnh vực du lịch thương mại. Tuy nhiên, qua soát xét tình hình các dự án đầu tư vào địa bàn tỉnh Bình Định hiện nay và chủ trương chung về đảm bảo nguồn thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất thì việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ của một số dự án thấp hơn so với diện tích đất xây dựng công trình là không còn cần thiết.

- Đồng thời, qua tham khảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 của các tỉnh: Phú Yên, Quảng Ngãi, Khánh Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội không quy định riêng hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ (thuộc đất dự án).

Từ thực tế nêu trên, qua soát xét việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất và điều kiện thực tế hiện nay, các ngành thống nhất đề xuất bỏ nội dung quy định hệ số điều chỉnh giá đất đối với các loại đất cây xanh, hành lang, sân bãi, đường nội bộ của một số dự án tại khoản 4 Điều 3 Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND.

**6. Đối với các trường hợp xác định hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với giá đất thị trường cho từng trường hợp cụ thể**

Bổ sung đối tượng được xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo giá thị trường cụ thể: **từ** “các mục đích quy định tại điểm đ, h, i khoản 1 Điều 2” **thành** “*các mục đích quy định tại điểm đ, h, i khoản 1 và khoản 3 Điều 2*” để phù hợp với quy định tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

*(Các nội dung điều chỉnh, bổ sung cụ thể tại Phụ lục kèm theo)*