|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH TRÀ VINH**SỞ TÀI CHÍNH**Số: /TTr-STC***Dự thảo*** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc***Trà Vinh, ngày tháng năm 2021* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất**

**năm 2022 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

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

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

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 Thông tư số*[*36/2014/TT-BTNMT*](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=36/2014/TT-BTNMT&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*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 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng 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 điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai,*

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh như sau:

**1. Về sự cần thiết ban hành văn bản:**

Việc ban hành Quyết định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh là phù hợp với quy định của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013, cụ thể:

Tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất quy định:

*“1. Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương và Bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể.”*

Tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định:

*“4. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 18 (Nghị định 44/2014/NĐ-CPquy định về giá đất) quy định như sau:*

*... 3. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này....”*

Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm có tác động trực tiếp đến các tổ chức, cá nhân có quy mô sử dụng đất nhỏ (giá trị thửa đất, khu đất tính theo Bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng); và tác động đến các hộ giá đình, cá nhân khi được công nhận quyền sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức sử dụng đất.

Trong năm 2021, UBND tỉnh đã ban hành hệ số điều chỉnh giá đất là 01 lần. Diễn biến trong năm 2021 hết sức phức tạp, nhất là tác động của dịch Covid-19 đã gây khó khăn rất nhiều cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân. Chính phủ đã chỉ đạo, ban hành nhiều chế độ, chính sách nhằm giảm thiểu tối đa chi phí cho người dân, doanh nghiệp bằng các quy định về giãn, giảm thuế, giảm các khoản phí, lệ phí, giảm giá các loại hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá...

Việc tăng hệ số điều chỉnh giá đất sẽ làm tăng chi phí cho các tổ chức kinh tế. Điều này sẽ không đồng bộ với các chế độ, chính sách ưu đãi nhằm kêu gọi đầu tư của tỉnh, trong đó có các chế độ, chính sách ưu đãi về đất đai. Vì vậy cần thiết phải có tính ổn định về giá đất để tạo sự an tâm đầu tư cho các tổ chức, kinh tế. Ngoài ra, trong năm 2021, các tổ chức kinh tế cũng đã gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã chỉ đạo không tăng giá các mặt hàng do Nhà nước định giá để giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp, người dân.

Bên cạnh đó, Bảng giá đất 05 năm giai đoạn 2019 - 2024 đã điều chỉnh tăng giá nhiều loại đất, vị trí đất; trong đó giá đất nông nghiệp tăng khá cao (đạt mức tối đa so với khung giá, thậm chí cao hơn mức tối đa trong phạm vi cho phép). Vì vậy, nếu tăng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm sẽ tạo gánh nặng cho người dân, doanh nghiệp vì giá tăng liên tục.

Để không tạo thêm gánh nặng chi phí cho người dân, doanh nghiệp trong điều kiện còn rất khó khăn về kinh tế; cũng như tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện thu hút đầu tư, khôi phục hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn tỉnh. Sở Tài chính đề xuất UBND tỉnh xem xét, tiếp tục ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 là 01 lần. Đồng thời, trường hợp đấu giá để giao đất, cho thuê quyền sử dụng đất mà khu đất, thửa đất có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất, Sở Tài chính sẽ báo cáo UBND tỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm theo quy định (không áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm).

**2. Về quy trình:**

*2.1. Về soạn thảo:*

Sở Tài chính đã soạn thảo dự thảo Quyết định trên cơ sở quy định của cơ quan nhà nước cấp trên.

*2.2. Về tổ chức lấy ý kiến:*

Dự thảo Quyết định đã được tổ chức lấy ý kiến như sau:

- Một là, Sở Tài chính đã đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh từ ngày ……/10/2021 đến ngày ……/11/2021; thời gian đăng tải đã đủ 30 ngày theo luật định để lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cá nhân.

- Hai là, Sở Tài chính đã lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan và đã nhận được …… ý kiến đóng góp.

*2.4. Về thẩm định:*

Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số ....../BC-STP ngày .........về việc thẩm định dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

**3. Về nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định:**

- Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh để xác định giá đất thu tiền sử dụng đất và xác định đơn giá thuê đất đối với một số trường hợp cụ thể.

- Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh là 1,0 (một) lần .

- Nguyên tắc xác định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất:Giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định bằng cách lấy giá đất quy định tại Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá, cụ thể:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá đất tính theo hệ số điều chỉnh giá đất | = | Giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố | x | Hệ số điều chỉnh giá đất |

Giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố là giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm xác định giá.

**4. Hồ sơ đính kèm theo Tờ trình:**

- Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

- Báo cáo số ....../BC-STP ngày ......... của Sở Tư pháp về việc thẩm định dự thảo Quyết định về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như trên;- Sở Tư pháp;- Ban Giám đốc;- Lưu: VT, P.QLG&CS. | **KT. GIÁM ĐỐC****PHÓ GIÁM ĐỐC****Vũ Hồng Dương** |