

## BÁO CÁO

**Thẩm tra Dự thảo Nghị quyết sửa đổi Điều 3 Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (kèm theo Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 021/3/2024 của UBND tỉnh)**

Thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh tổ chức thẩm tra Dự thảo Nghị quyết sửa đổi Điều 3 Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 của HĐND tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (kèm theo Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 021/3/2024 của UBND tỉnh), kết quả thẩm tra như sau:

### I. Về cơ sở pháp lý và sự cần thiết ban hành nghị quyết

Căn cứ hướng dẫn của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB ngày 08/02/2023 về việc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh trong việc điều chỉnh bảng giá đất<sup>1</sup>, tại kỳ họp lần thứ 21, trên cơ sở xem xét dự thảo nghị quyết do UBND tỉnh trình, báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh đã thảo luận và quyết nghị thông qua Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 05/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 12/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, theo đó: đã sửa đổi, bổ sung các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất UBND tỉnh phải xin ý kiến HĐND tỉnh trước khi quyết định.

Đề phù hợp với các quy định của Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh sửa đổi Điều 3 Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 của HĐND tỉnh là cần thiết và đảm bảo cơ sở pháp lý.

### II. Về dự thảo Nghị quyết

Qua xem xét dự thảo Nghị quyết kèm theo Tờ trình số 46/TTr-UBND

<sup>1</sup> UBND cấp tỉnh xây dựng, trình HĐND cùng cấp quyết định các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

ngày 21/3/2024 của UBND tỉnh thì việc sửa đổi Điều 3 Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là bỏ quy định HĐND tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho các trường hợp (*bỏ khoản 1 Điều 3. Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024*) và bổ sung quy định Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của khoản 1 Mục III Phụ lục Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) ban hành kèm theo Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐND ngày 28/4/2020 của HĐND tỉnh bằng hệ số điều chỉnh giá đất ở nêu tại khoản 3 (*bổ sung khoản 4 vào Điều 3*).

Tuy nhiên, việc đề xuất sửa đổi các nội dung của Điều 3 Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 của HĐND tỉnh theo đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 021/3/2024 phát sinh một số vấn đề như sau:

1. HĐND tỉnh thống nhất ban hành Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 theo hướng HĐND tỉnh sẽ thông qua hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể đối với 06 trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3<sup>2</sup>. Ngoài 06 trường hợp này thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, trừ đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ bằng 01 lần (Hệ số K=1); Đất ở từ 1,0 đến 1,23 lần.

Theo dự thảo nghị quyết sửa đổi đã bỏ quy định các trường hợp trình HĐND tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể mà quy định áp dụng hệ số tất cả các loại đất từ 1,0 đến 1,23 lần là chưa phù hợp, bởi vì các hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại dự thảo nghị quyết chưa phải là giá phổ biến trên thị trường, chỉ là tiệm cận gần với giá phổ biến trên thị trường. Hơn nữa, thời gian qua các trường hợp cụ thể UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua hệ số điều chỉnh giá đất đều có hệ số tăng rất lớn (5 -10 lần, có trường hợp tăng 17,97 lần – như thửa đất số 1756, tờ bản đồ số 16 của Khu dân cư điểm Trường THCS Nghĩa Thương cũ tại xã Nghĩa Thương, huyện Tư Nghĩa). Do đó, nếu áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất của dự thảo nghị quyết sẽ có nguy cơ làm thất thoát ngân sách nhà

<sup>2</sup> a) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

b) Đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai;

c) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước;

d) Đơn giá thu tiền sử dụng đất của tổ chức được 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;

đ) Đơn giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án đầu tư được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (hoặc vừa giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa cho thuê đất trong cùng 01 dự án) không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;

e) Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

nước.

2. Theo quy định của điểm a khoản 1 Điều 5<sup>e</sup> Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ thì “*trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương*”. Tuy nhiên, hệ số điều chỉnh giá đất hiện nay được xây dựng, xác định chung theo vị trí, loại đường, chưa xác định chi tiết, cụ thể theo từng vị trí của Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐND ngày 28/4/2020 của HĐND tỉnh.

Đồng thời, hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng để xác định giá đất phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau, như: tính tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất trả tiền một lần, tính giá khởi điểm đấu giá... và được tham chiếu để xây dựng phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Do đó, dự kiến nếu điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất sẽ rất khó khăn, vướng mắc và ảnh hưởng rất nhiều nội dung về giá đất của tỉnh.

Trên cơ sở các ý kiến thẩm tra nêu trên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo báo cáo, giải trình và nêu rõ cách thức thực hiện, áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của Dự thảo Nghị quyết sửa đổi Điều 3 Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐND ngày 24/01/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh kèm theo Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 021/3/2024 của UBND tỉnh.

Trên đây là nội dung thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh. Kính báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tư pháp;
- VP: C-PVP, P. Công tác HĐND;
- Lưu VT, CV (D).

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH  
TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Thị Phương Thảo**