

Số: 331/BC-KTNS

Đà Nẵng, ngày tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO THẨM TRA

**Về Tờ trình số 323/TTr-UBND ngày 10/12/2024 của UBND thành phố
thông qua việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn thành phố
Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024**
(Ban Kinh tế - Ngân sách trình tại Kỳ họp thứ 21 HĐND thành phố)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ quy định của pháp luật và thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND thành phố, Ban Kinh tế - Ngân sách đã tổ chức thẩm tra Tờ trình số 323/TTr-UBND ngày 10/12/2024 về thông qua việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 do UBND thành phố trình tại Kỳ họp thứ 21 HĐND thành phố khóa X. Ban Kinh tế - Ngân sách kính báo cáo HĐND thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

1. Nội dung trình:

UBND thành phố kính trình HĐND thành phố thông qua nội dung điều chỉnh, bổ sung giá đất vào Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024.

a) Điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024: Trên cơ sở các Phụ lục giá đất phổ biến thị trường do Đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát tại thời điểm tháng 11/2023 gửi cho Sở Tài chính tại Báo cáo số 08/HSĐC-ĐN ngày 15/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào giá đất phổ biến thị trường này để làm cơ sở điều chỉnh bảng giá đất.

b) Điều chỉnh giá đất 146 tuyến đường mới đặt tên tại Nghị Quyết số 106/2023/NQ-HĐND ngày 14/12/2023 của HĐND thành phố: Trên cơ sở giá đất tại điểm a này, đơn vị tư vấn rà soát, kiểm tra giá đất có cùng khu vực, cùng mặt cắt đường để đề xuất; trường hợp tại khu vực không có giá đất đường tương đương để so sánh thì điều chỉnh thêm một số yếu tố khác biệt về mặt cắt đường, vị trí cần đề xuất giá cho phù hợp.

c) Điều chỉnh, bổ sung giá đất 25 vị trí, tuyến đường chưa được quy định giá đất tại bảng giá đất theo yêu cầu của UBND các quận, huyện: Đối với 19 vị trí, tuyến đường ban hành giá đất trên cơ sở các tuyến đường có cùng khu vực, cùng mặt cắt đường tại điểm a khoản này; trường hợp tại khu vực không có giá đất đường tương đương để so sánh thì điều chỉnh thêm một số yếu tố khác biệt về mặt cắt đường, vị trí cần đề xuất giá đất.

- Riêng đối với 06¹ tuyến đường đã quy định giá đất tại bảng giá đất, nay đã hoàn thành việc nâng cấp, mở rộng, UBND các quận đề xuất điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp thì sau khi phân tích các đường có cùng mặt cắt, cùng khu vực và cập nhật trực tiếp tại Phụ lục I.

d) Về mức biến động điều chỉnh bảng giá đất

d1) Đối với vị trí, tuyến đường tại đô thị:

- Đối với vị trí 1 đất ở tại đô thị đã được đặt tên (2.895 vị trí, tuyến đường), biến động như sau:

- + Giá đất 1.062 vị trí, tuyến đường: Giữ nguyên theo bảng giá đất hiện hành
- + Giá đất 1.104 vị trí, tuyến đường : Tăng 10%
- + Giá đất 699 vị trí, tuyến đường : Tăng 20%
- + Giá đất 09 vị trí, tuyến đường : Tăng 30%
- + Giá đất 06 vị trí, tuyến đường : Tăng 40%
- + Giá đất 05 vị trí, tuyến đường : Tăng 50%
- + Giá đất 01 vị trí, tuyến đường : Tăng 60%
- + Giá đất 02 vị trí, tuyến đường : Tăng 70%
- + Giá đất 01 vị trí, tuyến đường : Tăng 80%
- + Giá đất 01 vị trí, tuyến đường : Tăng 90%
- + Giá đất 02 vị trí, tuyến đường : Tăng 100%
- + Giá đất 01 vị trí, tuyến đường : Tăng 110%
- + Giá đất 01 vị trí, tuyến đường : Tăng 120%
- + Giá đất 01 vị trí, tuyến đường : Tăng 170%
- + Giá đất 01 vị trí, tuyến đường : Tăng 190%

Trong đó, đường có giá cao nhất là **286.520.000đ/m²** (đường Bạch Đằng - Đoạn từ Lê Duẩn đến Nguyễn Văn Linh)

- Đối với các vị trí 2 đến vị trí 5: Chỉ có 174 đoạn đường tăng 10% trên mỗi vị trí.

d2) Đối với các vị trí, tuyến đường nông thôn (thuộc địa bàn các xã huyện Hòa Vang)

Tổng số 339 tuyến đường, đoạn đường; trong đó:

¹ Đường An Thượng 19, đường Bình Hòa 8, đường Bình Hòa 9, Nguyễn Thượng Hiền, Trịnh Hòa Đức (02 đoạn)

- Giá đất 130 tuyến đường, đoạn đường: Giữ nguyên theo bảng giá đất hiện hành.

- Giá đất 118 tuyến đường, đoạn đường: Tăng 10%.

- Giá đất 91 tuyến đường, đoạn đường: Tăng 20%.

Nhìn chung giá đất trên địa bàn huyện Hòa Vang không biến động nhiều.

(Nội dung chi tiết tại Tờ trình)

2. Ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách.

Qua thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách có một số ý kiến như sau:

2.1. Về cơ sở pháp lý:

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: “1. *Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương*”.

Như vậy, theo Luật Đất đai năm 2024, thẩm quyền quyết định nội dung này thuộc UBND thành phố. Luật Đất đai năm 2024 không quy định thẩm quyền quyết định của HĐND thành phố khi điều chỉnh Bảng giá đất áp dụng đến hết ngày 31/12/2025.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương; căn cứ ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy Đà Nẵng ngày 05/12/2024 (tại Công văn số 5534-CV/TU ngày 10/12/2024); việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên cơ sở Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 được HĐND thành phố quyết định trước đây, vì vậy, UBND thành phố trình HĐND thành phố có ý kiến là phù hợp.

2.2. Về sự cần thiết điều chỉnh Bảng giá đất hiện nay:

Thực hiện quy định Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 thì Bảng giá đất hiện hành có những hạn chế sau:

- Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 bị khống chế bởi quy định về khung giá đất tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ, dẫn đến Bảng giá đất chưa theo nguyên tắc thị trường và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Bảng giá đất 2020-2024 được xây dựng với chu kỳ 05 năm. Hàng năm, theo sự biến động giá đất, UBND thành phố ban hành hệ số để điều chỉnh giá đất theo nguyên tắc thị trường. Nay, theo Luật đất đai mới đã bỏ hệ số điều chỉnh giá đất nên tại nhiều vị trí Bảng giá đất hiện hành thấp hơn, không đảm bảo nguyên tắc thị trường.

- Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024, phạm vi áp dụng chỉ sử dụng cho 06 trường hợp để thực hiện các nghĩa vụ tài chính từ đất đai. Tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 thì bảng giá đất được áp dụng cho 11 trường hợp, do đó, cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất hiện hành để áp dụng rộng hơn cho các nhóm đối tượng.

Do đó, Ban Kinh tế - Ngân sách cho rằng, việc điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn thành phố một cách phù hợp để áp dụng từ khi có hiệu lực thi hành cho đến khi điều chỉnh bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 được phê duyệt theo đúng trình tự, thủ tục là cần thiết.

2.3. Về đánh giá tác động về điều chỉnh Bảng giá đất hiện nay.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai việc đánh giá tác động của việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2020-2024 được áp dụng cho 11 trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 (theo Bảng đính kèm). Qua đó, việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ảnh hưởng:

**** Không tác động đối với các trường hợp:***

1. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (do Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã điều chỉnh giảm tỷ lệ nộp ngân sách đối với đất ngoài hạn mức; tỷ lệ tăng giá đất thấp hơn tỷ lệ giảm nộp ngân sách).

2. Tính thuế sử dụng đất (không bị ảnh hưởng, lý do cho kỳ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp giai đoạn 2022-2026 thì người sử dụng đất đã nộp theo giá đất tại bảng giá đất thời điểm năm 2022, do đó việc điều chỉnh bảng giá đất này áp dụng từ ngày 01/01/2025 sẽ không bị ảnh hưởng).

**** Có tác động nhưng ít ảnh hưởng đối với các trường hợp:***

3. Tính tiền thuê khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

4. Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

5. Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng (việc đấu giá mang tính chất công khai, minh bạch và theo nguyên tắc thị trường).

**** Tác động tích cực, làm giảm hành vi vi phạm gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai đối với các trường hợp:***

6. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng

7. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.

*** Việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất không kịp thời sẽ gây thất thoát ngân sách đối với các trường hợp:**

8. Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Tại Điều 247 Luật Đất đai 2024, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất.

Trước đây, việc thu thuế tính trên giá trị hợp đồng giao dịch, mua bán giữa bên bán và bên mua. Nay, quy định thu nhập chịu thuế tính trên cơ sở Bảng giá đất (không có hệ số điều chỉnh giá đất) thì sẽ có nguy cơ gây thất thu Ngân sách trong quá trình chuyển nhượng.

9. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân.

— Theo Luật Đất đai năm 2013: Là tính theo giá đất cụ thể (Bảng giá đất * Hệ số điều chỉnh giá đất < 30 tỷ đồng).

— Theo Luật Đất đai năm 2024: Tính theo bảng giá đất.

10. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

— Theo Luật Đất đai 2013: Trường hợp < 30 tỷ đồng theo bảng giá đất thì áp dụng Bảng giá đất * Hệ số điều chỉnh giá đất, trường hợp > 30 tỷ đồng theo bảng giá đất thì áp dụng các phương pháp định giá đất còn lại.

— Theo Luật Đất đai năm 2024: Tính theo bảng giá đất.

11. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

— Theo Luật Đất đai 2013: Trường hợp < 30 tỷ đồng theo bảng giá đất thì áp dụng Bảng giá đất * Hệ số điều chỉnh giá đất, trường hợp > 30 tỷ đồng theo Bảng giá đất thì áp dụng các phương pháp định giá đất còn lại.

— Theo Luật Đất đai năm 2024: Tính theo bảng giá đất.

Qua đánh giá tác động nêu trên, có một số trường hợp trước đây khi tính nghĩa vụ tài chính đã có áp dụng Bảng giá đất * Hệ số điều chỉnh giá đất, trường hợp tính thuế trên hợp đồng giao dịch; nay trường hợp không điều chỉnh bảng giá đất có nguy cơ thất thoát ngân sách.

Ban Kinh tế - Ngân sách có ý kiến, như sau:

1. Thẩm quyền quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 để áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 thuộc UBND thành phố.

2. Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất chủ trương về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024. Ủy ban nhân dân thành phố chịu trách nhiệm rà soát và điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2020-2024 theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

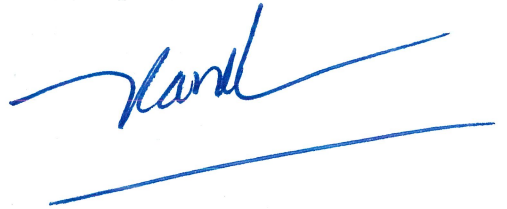
3. Trong thời gian tới, đề nghị UBND thành phố chỉ đạo khảo sát xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn thành phố kỹ lưỡng, cần phải xem xét, đánh giá tác động một cách đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024; để xây dựng giá đất đảm bảo theo quy định, hài hoà lợi ích của người dân, doanh nghiệp và môi trường đầu tư phát triển của thành phố.

Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố kính báo cáo HĐND thành phố xem xét, quyết định./. 

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND thành phố;
- UBND thành phố;
- Các Ban HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- VP UBND thành phố;
- Lưu: VT, CTHĐ

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



Phan Thị Tuyết Nhung