

Số: /BC-HĐND

Đà Nẵng, ngày tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO THẨM TRA

**Tờ trình số 242/TTr-UBND ngày 06/12/2023 của UBND thành phố
thông qua sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tại Bảng giá các loại đất
trên địa bàn thành phố giai đoạn 2020-2024**
(Ban Kinh tế - Ngân sách trình tại Kỳ họp thứ 15 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 242/TTr-UBND ngày 06/12/2023 của UBND thành phố về thông qua sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tại Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2020-2024 trình tại Kỳ họp thứ 15 HĐND thành phố khóa X. Ban Kinh tế - Ngân sách kính báo cáo HĐND thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

1. Về hồ sơ trình: Tờ trình số 242/TTr-UBND ngày 06/12/2023 của UBND thành phố; Công văn số 5541/STP-XDKTVB ngày 04/12/2023 của Sở Tư pháp; Công văn số 2295/MMTQ-BTT ngày 27/11/2023 của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố; Công văn số 207/HĐTĐGD ngày 09/11/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố.

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

a) Về cơ sở pháp lý và tính cần thiết

Theo Luật Đất đai và Nghị định liên quan, thẩm quyền điều chỉnh Bảng giá đất thuộc UBND thành phố (Thường trực HĐND thành phố cho ý kiến trước khi UBND thành phố quyết định). Tuy nhiên, theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương đã bỏ thẩm quyền của Thường trực HĐND thành phố cho ý kiến về vấn đề này. Ngày 08/02/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Công văn số 413/UBTVQH15-CTĐB, theo đó, có nêu theo quy định của Luật Đất đai, Luật Tổ chức chính quyền địa phương, HĐND thành phố quyết định các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh Bảng giá đất.

b) Về nội dung

UBND thành phố trình sửa đổi, bổ sung các nội dung chính như sau:

- Đề xuất tỷ lệ % giữa giá đất thương mại dịch vụ **bằng 60% giá đất ở** cùng vị trí (hiện hành là 70% giá đất cùng vị trí). Giữ nguyên giá đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ bằng 50% giá đất ở cùng vị trí.

- Sửa đổi, bổ sung phân vệt khu đất (bổ sung phân vệt 150-200m; trên 200m).

- Việc sửa đổi giá đất 02 tuyến đường Mỹ Đa Đông 5, đường DH2 - xã Hòa Sơn do được nâng cấp mở rộng thay đổi mặt cắt đường.

- Sửa đổi quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường cho phù hợp với quy định tại Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

c) Ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách

Trong bối cảnh hiện nay, tình hình bất động sản sụt giảm mạnh; hoạt động kinh doanh khó khăn. Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy việc điều chỉnh giảm như đề nghị sẽ tạo điều kiện cho Doanh nghiệp giảm bớt áp lực về tiền thuê đất, khôi phục hoạt động sản xuất kinh doanh, thúc đẩy phát triển kinh tế.

Theo Báo cáo, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thuê đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, điều tra và căn cứ giá đất trong bảng giá đất hiện hành để quy định bổ sung giá đất trong bảng giá đất để đề xuất cho phù hợp. Sau khi có kết quả đề xuất của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lấy ý kiến UBND các quận huyện và các đơn vị liên quan. Sau khi có ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đăng tải trên trang thông tin điện tử thành phố, đồng thời UBND thành phố lấy ý kiến của UBMT TQVN thành phố Đà Nẵng...

Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất, kính trình HĐND thành phố xem xét, thông qua.

Tuy nhiên, Ban Kinh tế - Ngân sách nêu một số bất cập, đề nghị UBND thành phố có ý kiến và nghiên cứu:

a) Quy định về đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm

Tại dự thảo Quyết định điều chỉnh giảm Bảng giá đất: **Không có quy định** về xử lý áp dụng giá đất TMDV giảm, áp dụng phân vệt mới **cho thời gian còn lại** của các trường hợp dự án đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất. Lý giải về vấn đề này, Sở TN-MT có báo cáo tại buổi họp thẩm tra với Ban KT-NS do nguyên nhân tại Điều 14 Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định “1. Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm” nên giá đất tăng thành phố không tăng, giá đất giảm thành phố không được quy định giảm.

Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy sẽ có một số bất cập cần trao đổi:

(1) Nguyên tắc tính giá thuê đất là tiếp cận theo giá phổ biến thị trường. Tuy nhiên, nếu không có quy định nêu trên thì: Các trường hợp có thời gian ổn định chu kỳ thuê đất trước ngày ban hành Quyết định điều chỉnh Bảng giá đất này (nếu được thông qua), sẽ không được áp dụng giá đất điều chỉnh giảm, mà

phải ổn định hết 05 năm. Vô hình chung, các trường hợp này không được tiếp cận giá thị trường theo nguyên tắc định giá đất.

Đây là doanh nghiệp có hình thức là trả tiền thuê đất là trả tiền hàng năm (không phải 05 năm) nhưng không được điều chỉnh giá thuê đất khi giá đất giảm theo mặt bằng giá chung, vậy sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp trong việc sản xuất kinh doanh và khó có khả năng cạnh tranh với doanh nghiệp được cho thuê đất mới, hoặc doanh nghiệp có chu kỳ tính lại tiền thuê đất mới. Các doanh nghiệp này phải chờ hết chu kỳ ổn định (có thể là gần 5 năm, 4 năm, 3 năm....) mới được tính lại giá thuê đất là một khó khăn lớn.

(2) Rà soát quy định pháp luật nhận thấy: Tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP (Điều 3) quy định về **Căn cứ tính tiền** thuê đất, trong đó có: *Diện tích; Thời hạn cho thuê đất; Đơn giá thuê đất* (gồm Bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất; tỷ lệ % đơn giá thuê đất).

Tại Điều 22 Nghị định 46/2014/NĐ-CP; Điều 7 Thông tư 77/2014/TT-BTC quy định về Trình tự xác định tiền thuê đất có quy định “2. *Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện*”. **Như vậy, Đơn giá thuê đất cũng là một trong những căn cứ tính tiền thuê đất.** Khi “Căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi” thì phải xác định lại tiền thuê đất và thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Tuy nhiên, tại Điều 14 Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định “1. **Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 05 năm.**”

Quy định được ổn định 05 năm như trên **có loại trừ** việc ổn định trong điều kiện giá đất giảm hay không là chưa rõ. Và khi HĐND, UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm giá đất để phù hợp với thị trường thì HĐND, UBND cấp tỉnh **có thẩm quyền quy định áp dụng giá đất giảm** cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định 05 năm của dự án hay không. Đây là vướng mắc lớn nên có ý kiến khác nhau khi hiểu luật.

Trước bất cập nêu trên, đề nghị UBND thành phố có ý kiến, tiếp tục nghiên cứu để thực hiện đảm bảo quyền lợi của người thuê đất; sớm làm việc với các Bộ ngành để có tháo gỡ sớm nhất.

b) Về giá đất trong Khu Công nghiệp

Đối với các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố hiện nay mới được ban hành giá đất tại Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022. Hiện nay, thành phố chưa được ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trong các khu công nghiệp để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố và xác định các nghĩa vụ tài chính khi thực

hiện các giao dịch chuyển nhượng về đất đai trong các khu công nghiệp là chậm.

Tuy nhiên, nếu ban hành hệ số điều chỉnh giá đất là 1 và tỷ lệ đơn giá thuê đất hiện hành của thành phố là 1% thì **Đơn giá thành phố cho thuê đất** dự kiến sẽ cao hơn 150-200% đơn giá hiện Daizico **cho thuê lại** hiện nay, khả năng sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong 02 khu công nghiệp này. Đề nghị UBND thành phố khẩn trương có đánh giá tác động để có xem xét phù hợp. Trong đó đề nghị tham chiếu thêm giá đất trong khu công nghiệp tại các địa phương khác trên cả nước để đảm bảo môi trường đầu tư tại thành phố. Đồng thời, khẩn trương trình, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất nhằm mục đích xác định giá đất, góp phần chống thất thu ngân sách trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố./.

Nơi nhận:

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

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

Phan Thị Tuyết Nhung

