|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH BẮC NINH | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| **SỞ TÀI CHÍNH** | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-STC | *Bắc Ninh, ngày tháng 01 năm 2022.* |

**“Dự thảo”**

**TỜ TRÌNH**

**Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022**

**trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 các Thông tư của Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014; Thông tư 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 9871221/TĐG/BĐS-IVC ngày 28/12/2021, Báo cáo thuyết minh phương án xác định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2022 số 9871221/TĐG/BĐS-IVC ngày 28/12/2021 của Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam và ý kiến các ngành: Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp và UBND các huyện, thành phố, Sở Tài chính báo cáo và trình UBND tỉnh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, như sau:

**I. Về tình hình thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất** **năm 2021**

**1. Hệ số điều chỉnh giá đất** **năm 2021**

Trên cơ sở kết quả khảo giá đất và tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh, Sở Tài chính đã phối hợp với các ngành, đơn vị liên quan xây dựng và trình UBND tỉnh ban hành Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 việc quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, nội dung cụ thể như sau:

**1.1. Hệ số:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung** | **Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)** |
| **I** | **Đất ở** |  |
| **1** | **Đất ở đô thị** |  |
| - | Các phường thuộc thành phố Bắc Ninh | 1,15 |
| - | Các phường thuộc thị xã Từ Sơn | 1,10 |
| - | Thị trấn các huyện | 1,05 |
| **2** | **Đất ở ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị** | 1,05 |
| **3** | **Đất ở tại nông thôn** |  |
| - | Các xã thuộc thị xã Từ Sơn | 1,05 |
| - | Các xã còn lại thuộc các huyện | 1,00 |
| **4** | **Đất ở tại khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị** | 1,05 |
| **II** | **Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp** | 1,00 |
| **III** | **Đất thương mại dịch vụ (Tại: đô thị; ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị; nông thôn)** | 1,00 |

Các hệ số điều chỉnh trên được áp dụng từ ngày 01/01/2021 tương ứng với giá các loại đất ghi trong Bảng giá đất cùng loại tại Quyết định số 31/2019/QĐ/UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

**1.2. Phạm vi áp dụng**

1.2.1. Hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên được áp dụng để xác định giá đất cụ thể áp dụng đối với các trường hợp quy định theo Luật Đất đai 2013 và quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; Khoản 4 Điều 3 Nghị định số [01/2017/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=44/2014/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Khoản 1 Điều 3 Nghị định 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. Cụ thể:

a) Đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng đối với các trường hợp:

- Xác định đơn giá làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức;

- Xác định đơn giá làm cơ sở tính tiền sử dụng đất trong trường hợp có sự thay đổi về diện tích đất giữa diện tích quy hoạch và diện tích thực tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các dự án giao đất ở, đấu giá quyền sử dụng đất ở;

- Xác định đơn giá thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

- 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;

- Tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

- Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án; người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

b) 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 đất 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;

c) 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);

d) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

1.2.2. Đối với việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất), UBND tỉnh quyết định đối với từng dự án cụ thể đảm bảo không thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên trong các trường hợp sau:

a) 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;

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

d) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

đ) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần, cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai 2013;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

f) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng trường hợp cụ thể trình  UBND tỉnh quyết định.

**2. Tình hình thực hiện**

Trong năm 2021, giá đất của các dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất (có giá trị dưới 20 tỷ đồng tính theo giá đất trong Bảng giá đất) được xác định cụ thể phần lớn đều có hệ số điều chỉnh tăng hơn so với hệ số đã quy định tại Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 04/02/2021. Lý do: Hệ số điều chỉnh giá đất chỉ quy định 01 lần trong năm và giá đất trong Bảng giá đất quy định chung cho cả tuyến đường. Tuy nhiên, giá đất thị trường của các thửa đất cùng vị trí trên các đoạn đường khác nhau của cùng một tuyến đường thì có thể có các mức giá khác nhau tại cùng một thời điểm; tại các thời điểm khác nhau trong năm thì mức giá thị trường của một thửa đất cũng có thể thay đổi; do giá đất trên địa bàn tỉnh có biến động tăng.

Như vậy, việc quy định về hệ số điều chỉnh giá đất như năm 2021 là phù hợp, đảm bảo việc xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với các dự án giao đất, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với thị trường tại thời điểm xác định giá.

Năm 2022 bổ sung thêm hệ số điều chỉnh giá đối với đất nông nghiệp để phục vụ cho công tác xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, khi Nhà nước cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

**II. Hệ số điều chỉnh giá đất** **năm 2022**

**1. Kết quả khảo sát giá đất:**

Sở Tài chính đã thuê đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát giá đất chuyển nhượng từ ngày 01/01/2021 đến ngày 20/12/2021 trên địa bàn tỉnh, tổng số phiếu khảo sát là 1.174 phiếu, kết quả khảo sát cụ thể như sau:

**1.1. Đất nông nghiệp**

- Tiến hành điều tra, khảo sát về giá trị thu nhập và chi phí của đất nông nghiệp, cụ thể số phiếu điều tra như sau:

+ Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác: 09 phiếu.

+ Đất rừng sản xuất: 03 phiếu.

- Kết quả điều tra, khảo sát:

+ Giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác: 70.000 đồng/m2.

+ Giá đất rừng sản xuất: 30.000 đồng/m2.

Như vậy, mức giá đất nông nghiệp khảo sát bằng với mức giá quy định trong Bảng giá đất.

**1.2. Đất ở**

Giá đất ở được tiến hành điều tra, khảo sát các giao dịch đã thành công trên các loại đường, địa bàn, đối với đất ở đô thị, đất ở ven trục, đất ở trong các khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị và đất ở nông thôn. Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra tổng số phiếu cụ thể như sau: Đất ở đô thị 650 phiếu; đất ở ven trục 120 phiếu; đất ở nông thôn 196 phiếu; đất ở trong các khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị 97 phiếu. Mức giá phổ biến giao dịch đất ở trên các loại đường, địa bàn như sau:

- Đất ở đô thị:

+ Các phường thuộc thành phố Bắc Ninh: Điều tra tại 76 tuyến đường, đoạn đường; mức giá phổ biến giao dịch tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 35%.

+ Các phường thuộc thành phố Từ Sơn: Điều tra tại 44 tuyến đường, đoạn đường; mức giá phổ biến giao dịch tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 30%.

+ Thị trấn các huyện: Điều tra tại 29 tuyến đường, đoạn đường; mức giá phổ biến giao dịch tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 15%.

- Đất ở ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị: Điều tra tại 25 tuyến đường, đoạn đường; mức giá phổ biến giao dịch tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 10%.

- Đất ở nông thôn:

Các xã thuộc các huyện: Điều tra tại 38 vị trí; mức giá phổ biến giao dịch tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 10%.

- Đất ở tại khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị: Điều tra tại 24 tuyến đường, đoạn đường; mức giá phổ biến giao dịch tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 15%.

**1.3. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ**

Tiến hành điều tra, khảo sát về giá trị thu nhập và chi phí của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ tại các xã, phường, thị trấn trong tỉnh để xác định các khoản thu nhập thực tế của các tổ chức, hộ kinh doanh được mang lại từ hoạt động sản xuất kinh doanh và thương mại dịch vụ. Cụ thể số phiếu điều tra như sau: Đất sản xuất kinh doanh là 48 phiếu, đất thương mại dịch vụ là 51 phiếu.

Giá đất điều tra, khảo sát như sau:

a) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

- Tại đô thị:  
 + Tại các phường thuộc hai thành phố Bắc Ninh và Từ Sơn: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 10%.

+ Thị trấn các huyện: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 5%.

- Tại nông thôn: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 5%.

- Tại ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 5%.

- Tại khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 5%.

b) Đất thương mại dịch vụ:

- Tại đô thị:  
 + Tại các phường thuộc thành phố Bắc Ninh: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 15%.

+ Tại các phường thuộc thành phố Từ Sơn: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 10%.

+ Thị trấn các huyện: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 5%.

- Tại nông thôn: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 5%.

- Tại ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 10%.

- Tại khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị: Mức giá tăng so với mức giá trong bảng giá khoảng 10%.

**2. Đánh giá về kết quả khảo sát giá đất:**

- Giá đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp có mức giá khảo sát bằng với mức giá UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND.

- Giá đất ở:

Theo kết quả điều tra khảo sát, giá giao dịch đất ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh có xu thế tăng, bởi Bắc Ninh hiện tại đã là đô thị loại 1, là tỉnh nằm ngay sát Hà Nội, lại sở hữu hàng chục khu công nghiệp và các nhà máy, 70 làng nghề và 33 làng nghề truyền thống đang cần nơi ở, nơi kinh doanh… Đây chính là nguyên nhân giúp thị trường bất động sản Bắc Ninh phát triển.

Mặt khác, do dịch Covid-19 nên việc đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh thương mại dịch vụ gặp khó khăn, lãi suất tiền gửi ngân hàng giảm thấp, nhà đầu tư chuyển hướng sang đầu tư kinh doanh bất động sản.

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ:

Trong năm 2021 kinh tế của tỉnh Bắc Ninh vẫn có sự phát triển, đặc biệt là thị trường bất động sản. Theo kết quả điều tra về thu nhập của các tổ chức kinh doanh thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh như: khách sạn, nhà hàng, du lịch; trung tâm thương mại; sản xuất kinh doanh, thì năm 2021 có kết quả kinh doanh khả quan hơn do đại dịch COVID đã được kiểm soát và nền kinh tế mở cửa trở lại. Do đó, dẫn đến giá đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh thương mại cũng có chiều hướng tăng.

**3. Kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022**

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại Quyết định số 31/2019/QĐ/UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

Căn cứ kết quả khảo sát giá đất của Công ty tư vấn, tình hình thực hiện Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 nêu trên, dự kiến xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung** | **Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 quy định tại QĐ 03/2021/QĐ-UBND  (Lần)** | **Hệ số điều chỉnh giá đất đề xuất năm 2022 (Lần)** |
| **A** | **Đất nông nghiệp** |  | 1,0 |
| 1 | Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác |  | 1,0 |
| 2 | Đất rừng sản xuất |  | 1,0 |
| **B** | **Đất ở** |  |  |
| **I** | **Đất ở đô thị** |  |  |
| 1 | Các phường thuộc thành phố Bắc Ninh | 1,15 | 1,35 |
| 2 | Các phường thuộc thành phố Từ Sơn | 1,10 | 1,30 |
| 3 | Thị trấn các huyện | 1,05 | 1,15 |
| **II** | **Đất ở nông thôn** |  |  |
| 1 | Các xã còn lại thuộc các huyện | 1,00 | 1,10 |
| **III** | **Đất ở ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị** | 1,05 | 1,10 |
| **IV** | **Đất ở tại khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị** | 1,05 | 1,15 |
| **C** | **Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp** |  |  |
| **I** | **Tại đô thị** |  |  |
| 1 | Các phường thuộc thành phố Bắc Ninh | 1,00 | 1,10 |
| 2 | Các phường thuộc thành phố Từ Sơn | 1,00 | 1,10 |
| 3 | Thị trấn các huyện | 1,00 | 1,05 |
| **II** | **Tại nông thôn** |  |  |
| 1 | Các xã còn lại thuộc các huyện | 1,00 | 1,05 |
| **III** | **Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị** | 1,00 | 1,05 |
| **IV** | **Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị** | 1,00 | 1,05 |
| **D** | **Đất thương mại dịch vụ** |  |  |
| **I** | **Đất thương mại dịch vụ tại đô thị** |  |  |
| 1 | Các phường thuộc thành phố Bắc Ninh | 1,00 | 1,15 |
| 2 | Các phường thuộc thành phố Từ Sơn | 1,00 | 1,10 |
| 3 | Thị trấn các huyện | 1,00 | 1,05 |
| **II** | **Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn** |  |  |
|  | Các xã còn lại thuộc các huyện | 1,00 | 1,05 |
| **III** | **Đất thương mại dịch vụ ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị** | 1,00 | 1,10 |
| **IV** | **Đất thương mại dịch vụ tại khu đô thị, khu nhà ở mới nằm ngoài đô thị** | 1,00 | 1,10 |

Các hệ số điều chỉnh trên được áp dụng từ ngày 01/01/2022 tương ứng với giá các loại đất ghi trong Bảng giá đất cùng loại tại Quyết định số 31/2019/QĐ/UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

**4. Phạm vi áp dụng**

4.1. Hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên được áp dụng để xác định giá đất cụ thể áp dụng đối với các trường hợp quy định theo Luật Đất đai 2013 và quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; Khoản 4 Điều 3 Nghị định số [01/2017/NĐ-CP](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=44/2014/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Khoản 1 Điều 3 Nghị định 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. Cụ thể:

a) Đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng đối với các trường hợp:

- Xác định đơn giá làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức;

- Xác định đơn giá làm cơ sở tính tiền sử dụng đất trong trường hợp có sự thay đổi về diện tích đất giữa diện tích quy hoạch và diện tích thực tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các dự án giao đất ở, đấu giá quyền sử dụng đất ở;

- Xác định đơn giá thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

- 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;

- Tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

- Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án; người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

b) 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 đất 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;

c) 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);

d) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

4.2. Đối với việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất), UBND tỉnh quyết định đối với từng dự án cụ thể đảm bảo không thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên trong các trường hợp sau:

a) 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;

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

d) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

đ) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần, cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai 2013;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

f) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng trường hợp cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Bắc Ninh thẩm định trước khi trình UBND tỉnh quyết định.

Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh xem xét, trình Thường trực HĐND tỉnh cho ý kiến trước khi ban hành Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 theo quy định./.

|  |  |
| --- | --- |
| *Nơi nhận:*  - UBND tỉnh;  - Sở Tư pháp;  - Lưu VT, QLG(2). | KT. GIÁM ĐỐC  PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Đình Huấn |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |