|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN** **TỈNH AN GIANG**Số: /TTr-UBND**DỰ THẢO** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***An Giang, ngày tháng 4 năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND
ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định hệ số
điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh đề nghị xây dựng Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024,như sau:

**I.** **SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT**

**1. Cơ sở pháp lý**

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024 (chỉ áp dụng cho năm 2024).

Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 đã được Quốc hội đã thông qua và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đã được thay thế bởi Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Nghị định số 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ đã được thay thế bởi Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Đồng thời, tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

*“****Điều 159. Bảng giá đất***

*1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:*

*a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;*

*b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;*

*c) Tính thuế sử dụng đất;*

*d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;*

*đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;*

*e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;*

*g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;*

*h) 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;*

*i) 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;*

*k) 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;*

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

*2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.*

*3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.*

*Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.*

*Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.*

*4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.*

***Điều 160. Giá đất cụ thể***

*1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:*

*a) Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;*

*b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;*

*c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;*

*d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này;*

*đ) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;*

*e) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.*

*2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể được quy định như sau:*

*a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật này;*

*b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật này.*

*3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể.*

*4. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá đất.*

*5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”.*

Theo đó, từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất căn cứ vào Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua hoặc giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định (căn cứ vào Bảng giá đất xác định mà không áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất).

Căn cứ quy định tại Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025, quy định về sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc đình chỉ việc thi hành văn bản quy phạm pháp luật và cơ sở thực tiễn tại địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024 ***là cần thiết và đúng thẩm quyền.***

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

**1. Mục đích ban hành văn bản**

Bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND nhằm phù hợp với thực tiễn và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

**2. Quan điểm xây dựng văn bản**

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết phải tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Ngày 10/4/2025, UBND tỉnh đã có Tờ trình số 396/TTr-UBND trình Thường trực HĐND tỉnh đăng ký HĐND tỉnh tổ chức kỳ họp chuyên đề tháng 4 năm 2025 và kỳ họp chuyên đề tháng 5 năm 2025 HĐND tỉnh, khóa X, nhiệm kỳ 2021 - 2026, trong đó có nội dung Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND được thông qua tại kỳ họp tháng 4/2025.

Ngày 17/4/2025, UBND tỉnh đã có Tờ trình số 449/TTr-UBND trình Thường trực HĐND tỉnh đề nghị xây dựng Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQHĐND ngày 07/12/2023 của HĐND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024.

Ngày 22/4/2025, Thường trực HĐND tỉnh có Công văn số 94/HĐND-TT gửi UBND tỉnh về việc cho ý kiến đối với nội dung Tờ trình số 449/TTr-UBND của UBND tỉnh. Theo đó, chấp thuận với chủ trương đề nghị xây dựng Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của HĐND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024.

Ngày …/…./2025, Sở Tài chính có Công văn số …./STC-GCS gửi Sở Tư pháp thẩm định các dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND, dự thảo Quyết định bãi bỏ Quyết định số 48/2023/QĐ-UBND về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024.

 Ngày …/…./2025, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP về Kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của HĐND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024.

Sở Tài chính tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đã chỉnh sửa và hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

- Điều 1. Bãi bỏ toàn bộ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024.

- Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

- Điều 3. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Khóa ... Kỳ họp chuyên đề năm 2023 thông qua ngày .... tháng .... năm 2024 và có hiệu lực từ ngày ….tháng .... năm 2024.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang xem xét, Quyết nghị./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như trên;- Thường trực Tỉnh ủy;- Thường trực HĐND tỉnh;- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh (để b/c);- Đại biểu HĐND tỉnh;- Sở Tài chính; Sở Tư pháp;- Sở Tài nguyên và Môi trường;- UBND các huyện, thị xã, thành phố;- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;- Lưu: VT, KTTH, TH.*(Đính kèm dự thảo Nghị quyết**và tài liệu liên quan)* | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN****CHỦ TỊCH** |