

Số: 2799/STC-QLG&CS

Khánh Hòa, ngày 13 tháng 7 năm 2020

V/v phân cấp thẩm quyền  
phê duyệt giá khởi điểm đấu giá  
quyền sử dụng đất khi nhà nước  
giao đất có thu tiền sử dụng đất,  
cho thuê đất trên địa bàn tỉnh

Kính gửi: Văn phòng UBND tỉnh Khánh Hòa

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 127 Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật năm 2015 và hướng dẫn của Sở Tư pháp tại Công văn số 454/STP-XDVB ngày 31/3/2017, Sở Tài chính kính đề nghị Văn phòng UBND tỉnh chủ trì, báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận và phân công nhiệm vụ xây dựng quyết định của UBND tỉnh như sau:

1. Tên gọi văn bản: Về việc phân cấp thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Sự cần thiết phải ban hành quyết định:

a) Về quy định phân cấp phê duyệt giá khởi điểm

- Về phân cấp phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất: Theo quy định tại Điểm c Khoản 5 Điều 3 Thông tư 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 (được bổ sung tại Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 332/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính), Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Về phân cấp phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng thuê đất: Theo quy định tại Điểm đ Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về 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 (được sửa đổi tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính), Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

b) Về quy định áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm:

- Đối với đấu giá quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (được bổ sung tại Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 332/2016/TT-BTC), trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá

đất) dưới 20 tỷ đồng thì giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

- Đối với đấu giá quyền thuê đất:

+ Theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (được sửa đổi tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC), giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm.

+ Theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (được sửa đổi tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC), giá khởi điểm để đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể của thời hạn thuê đất do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

c) Sự cần thiết ban hành quyết định ủy quyền:

Theo các quy định nêu trên, các trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%), đã được quy định của cấp có thẩm quyền. Bên cạnh đó về trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm được quy định bổ sung tại tại Khoản 1 Điều 2 và Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Do đó, rút ngắn thời gian để UBND cấp huyện chủ động trong việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất (các trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cấp huyện, cấp xã) thì cần thiết phân cấp cho Chủ tịch UBND

cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

### 3. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này phân cấp thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### 4. Đối tượng áp dụng:

Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc xác định, phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### 5. Nội dung chính của quyết định:

Phân cấp cho Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp UBND cấp huyện, UBND cấp xã cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá mà giá khởi điểm được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; cụ thể:

- UBND cấp huyện giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá đối với thửa đất hoặc khu đất thuộc địa phương quản lý mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng.

- UBND cấp huyện cho thuê đất trả tiền hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất thuộc địa phương quản lý.

- UBND cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

- UBND cấp huyện cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất thuộc địa phương quản lý mà diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng.

### 6. Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Tài chính.

### 7. Thời gian ban hành: Tháng 12/2020.

Sở Tài chính kính đề nghị Văn phòng UBND tỉnh chủ trì, báo cáo UBND tỉnh xem xét, cho ý kiến chỉ đạo để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo. / Ch

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;

- Lưu: VT, QLG&CS (T.Dung). ML