

Số:/2023/QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

Dự thảo

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 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;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;

Căn cứ Nghị quyết số/2023/NQ-HĐND ngày .../.../2023 của Hội đồng dân tỉnh Khóa ..., kỳ họp thứ ... ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại quyết định này được áp dụng để:

1. Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định) dưới 20 tỷ đồng gồm các trường hợp như 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 không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) 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; 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. Tính tiền 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.

d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền thuê đất trong các trường hợp:

a) Đối các trường hợp thuê đất trong Khu kinh tế Nhơn Hội:

- Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá;

- Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà 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 30 tỷ đồng.

b) Đối các trường hợp thuê đất ngoài Khu kinh tế Nhơn Hội:

- 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; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng.

- 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 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.

- 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).

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà 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.

3. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất (gọi tắt là hệ số K) làm căn cứ để thực hiện việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 2 Quyết định này như sau:

1. Đối với đất nông nghiệp:

ST T	Các loại đất nông nghiệp	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố (K)				
		Địa bàn các huyện, thị xã			Địa bàn thành phố Quy Nhơn	
		Xã	Thị trấn	Phường	Xã	Phường
1	Đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5
2	Các loại đất nông nghiệp còn lại (<i>đất trồng lúa; đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng; đất nuôi trồng thủy sản; đất nông nghiệp, lâm nghiệp trong khu dân cư; đất nông nghiệp khác</i>)	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (bao gồm cả đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở) để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với phần diện tích đất vượt hạn mức là $K = 1,1$ (áp dụng cho các huyện, thị xã, thành phố).

2. Đối với đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Quy Nhơn quy định tại Phụ lục I kèm theo Quyết định này.

3. Đối với đất phi nông nghiệp trên địa bàn các huyện, thị xã quy định tại Phụ lục II kèm theo Quyết định này.

4. Đối với đất phi nông nghiệp của dự án khu du lịch, dự án xây dựng khách sạn từ 3 sao trở lên, Trung tâm thương mại, dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục:

S T T	Loại đất theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt	Hệ số điều chỉnh giá đất (K)						
		Dự án khu du lịch		Dự án xây dựng Khách sạn (3 sao), Trung tâm thương mại		Dự án xây dựng Khách sạn (4 sao, 5 sao)		Dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục
		Thành phố Quy Nhơn	Các huyện, thị xã	Thành phố Quy Nhơn	Các huyện, thị xã	Thành phố Quy Nhơn	Các huyện, thị xã	
1	Đất xây dựng công trình	Áp dụng giá đất phi nông nghiệp theo quy định						
2	Đất cây xanh, sân bãi, hành lang, đường nội bộ	0,3	0,2	0,5	0,4	0,3	0,2	0,05
3	Đất sân golf	0,35	0,25					
4	Đất sân tennis, sân bóng đá, sân bóng rổ, sân cầu lông, hồ bơi và các công trình phục vụ hoạt động thể dục thể thao khác	0,5	0,5					

Trong đó:

- Diện tích các loại đất nêu trên được xác định theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Giá đất cụ thể của từng loại đất:

+ Đất xây dựng công trình: giá đất phi nông nghiệp được xác định theo quy định.

+ Đất cây xanh, sân bãi, hành lang, đường nội bộ; đất sân golf; đất sân tennis, sân bóng đá, sân bóng rổ, sân cầu lông, hồ bơi và các công trình phục vụ hoạt động thể dục thể thao khác: được xác định bằng giá đất xây dựng công trình nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định nêu trên. Giá đất xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất không được thấp hơn mức giá tối thiểu theo khung giá đất của Chính phủ.

- Đối với dự án Khu du lịch mà trong dự án theo quy hoạch được duyệt có công trình xây dựng khách sạn, trung tâm thương mại thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất như đối với diện tích đất cây xanh, sân bãi, hành lang, đường nội bộ của dự án Khu du lịch.

- Dự án Khu du lịch gồm dự án khu du lịch sinh thái, khu du lịch biển, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu dịch vụ du lịch, điểm du lịch.

5. Đối với trường hợp xác định giá đất các dự án có mục đích quy định tại điểm d khoản 1 Điều 2 và các mục đích tính tiền thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định này mà thửa đất (hoặc khu đất) có các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất (như kích thước, hình thể, lợi thế, khả năng sinh lợi, các yếu tố khác...) thuận lợi hơn so với các thửa đất trên cùng tuyến đường,

khu vực thì Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất phù hợp với giá đất thị trường cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Căn cứ quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật liên quan, Sở Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

1. Xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đúng quy định.
2. Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
3. Đối với quy định tại khoản 5 Điều 3 Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì xác định thửa đất (hoặc khu đất) có các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất (như kích thước, hình thể, lợi thế, khả năng sinh lợi, các yếu tố khác,...) thuận lợi so với các thửa đất trên cùng tuyến đường, khu vực; báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho chủ trương thực hiện. Trên cơ sở đó, giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định hệ số điều chỉnh giá đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 202... và thay thế Quyết định 76/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ TP;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB QH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ VN;
- CT, các PCTUBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- TT Tin học - Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT + K...

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

