

Số: 07 /2015/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 10 tháng 3 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; phần diện tích đất tăng so với giấy tờ về quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính 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;

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

Theo đề nghị của liên Sở Tài chính - Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 54/TTr/LN/STC-STNMT ngày 02/2/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Các cụm từ về sử dụng đất trong Quyết định này được hiểu như sau:

1. Đất dôi dư: Là phần diện tích khi đo thực tế lớn hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc so với diện tích đất được cấp có thẩm quyền giao hoặc so với hồ sơ địa chính đang quản lý tại các cấp xã, huyện, tỉnh.

2. Công nhận quyền sử dụng đất: Là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

3. Chuyển mục đích sử dụng đất ở: Là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất sử dụng từ loại đất không phải là đất ở sang loại đất ở theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K)

Hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích đất tăng so với giấy tờ và hồ sơ địa chính (bản đồ, sổ mục kê,...) về quyền sử dụng đất (đất dôi dư) như sau:

1. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính thu tiền sử dụng đất

a) Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất (phần diện tích đất vượt hạn mức) của thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) có giá trị dưới 20 tỷ đồng thì hệ số điều chỉnh giá đất như sau:

- Bằng 1,15 lần đối với vị trí thửa đất hoặc khu đất thuộc các phường của thành phố Hưng Yên và các thị xã;

- Bằng 1,10 lần đối với thửa đất hoặc khu đất thuộc thị trấn trên địa bàn tỉnh.

- Bằng 1,05 lần đối với thửa đất hoặc khu đất còn lại.

b) Đối với trường hợp diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất (phần diện tích đất vượt hạn mức) của thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên thì giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

c) Hạn mức đất ở là hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính thu tiền sử dụng đất (phần diện tích vượt hạn mức đất ở) trong các trường hợp

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích đất lớn hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ hoặc hồ sơ địa chính (bản đồ, sổ mục kê...) về quyền sử dụng đất (đất dôi dư).

- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở.

Điều 3. Cách xác định giá đất theo hệ số (K)

1. Đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở

$$\text{Giá đất tính thu tiền sử dụng đất} = \text{Giá đất theo bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất (K)}$$

2. Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất ở; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với đất dôi dư

a) Quy định về phân lớp để xác định lợi thế của thửa đất cần xác định giá
 Khi xác định được hệ số điều chỉnh giá đất (K), để xác định giá đất của từng thửa đất hoặc khu đất được phân theo chiều sâu của thửa đất hoặc khu đất để xác định giá (gọi là lớp của thửa đất). Lớp của thửa đất hoặc khu đất được phân theo lợi thế về giá đất khác nhau, là chiều sâu của thửa đất tính từ mép ngoài cùng tiếp giáp với chỉ giới lưu không của đường, phố chính (nếu có)... và được chia thành 05 lớp (tính theo đường vuông góc với đường chỉ giới lưu không của đường, phố) như sau:

- Lớp 1: Trong phạm vi 10m đầu tiên tính từ chỉ giới lưu không của đường, phố chính (nếu có) được tính bằng 80% theo hệ số (K);
- Lớp 2: Tính từ cuối lớp 1, có chiều sâu vào trong phạm vi 05m tiếp theo được tính bằng 60% theo hệ số (K);
- Lớp 3: Tính từ cuối lớp 2 có chiều sâu vào trong phạm vi 05m tiếp theo được tính bằng 40% theo hệ số (K);
- Lớp 4: Tính từ cuối lớp 3 có chiều sâu vào trong phạm vi 05m tiếp theo được tính bằng 30% theo hệ số (K);
- Lớp 5: Tính từ cuối lớp 4 cho đến hết thửa đất hoặc khu đất được tính bằng 20% theo hệ số (K).

b) Cách xác định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất (K) và lớp của thửa đất hoặc khu đất để xác định tiền sử dụng đất phải nộp của phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (K) và lớp của thửa đất, cụ thể:

$$\text{Giá đất tính thu tiền sử dụng đất} = \text{Giá đất theo bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất (K)} \times \text{Tỷ lệ \% tính theo hệ số K (lớp của thửa đất hoặc khu đất)}$$

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành; thay thế các Quyết định của UBND tỉnh: số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/10/2012 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở được Nhà nước công nhận hoặc được Nhà nước giao trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 04/2014/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 về việc sửa đổi Điểm 1.1, Khoản 1, Điều 1, Quyết định số 18/2012/QĐ-UBND ngày 08/10/2012 của UBND tỉnh.

2. Những trường hợp đã có thông báo thu tiền sử dụng đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo thông báo đó; trường hợp chưa nhận được thông báo thu tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định này.

3. Người sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ghi nợ trước ngày Quyết định này có hiệu lực không áp dụng quy định này.

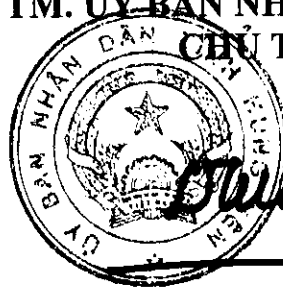
4. Việc xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp cấp trái thẩm quyền không áp dụng theo quy định này, được thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và môi trường, Kho bạc nhà nước tỉnh; Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Bộ Tài chính (để báo cáo);
- Bộ Tư pháp (Cục KT văn bản QPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 5;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Tin học Công báo;
- Lưu VT, TH^D.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Doãn Thế Cường