

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 40 /2015/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 10 tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH
**Ban hành Quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước
trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị quyết số 932/NQ-UBTVQH13 ngày 15/5/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Phổ Yên và 04 phường thuộc thị xã Phổ Yên, điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên để thành lập phường Lương Sơn thuộc thị xã Sông Công và thành lập thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

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;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3270/TTr-STC ngày 28/10/2015; Công văn số 462/STP-XD&KTVB ngày 24/9/2015 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 41/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành đoàn thể; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC
(Đã ký)
Nhữ Văn Tâm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 40 /2015/QĐ-UBND ngày 10 /12/2015
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định thu tiền thuê đất, thuê mặt nước khi:

1. Nhà nước cho thuê đất gồm đất trên bề mặt và phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai.
2. Nhà nước cho thuê phần đất dưới mặt đất để xây dựng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh theo quy hoạch được duyệt mà không sử dụng phần mặt đất.
3. Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất sang cho thuê đất.
4. Nhà nước cho thuê đất đối với đất có mặt nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên), đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước; công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và các thông tư hướng dẫn thực hiện của Bộ Tài chính.
2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 3. Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

1. Đối với dự án thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm

a) Đối với dự án thuê đất không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

TT	Nội dung	Tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất
1	Dự án khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh (trừ diện tích đất để làm mặt bằng xây dựng nhà xưởng chế biến khoáng sản; đất xây dựng công trình phụ trợ; đất hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản; đất thực hiện dự án khai thác khoáng sản để sản xuất vật liệu xây dựng thông thường, áp dụng đơn giá thuê đất theo dự án thuê đất sản xuất kinh doanh thông thường tương ứng với địa bàn thực hiện dự án)	2,5
2	Dự án thuê đất tại các phường: Trưng Vương, Phan Đình Phùng, Hoàng Văn Thụ, Đồng Quang, Quang Trung thuộc thành phố Thái Nguyên	1,5
3	Dự án thuê đất tại các phường còn lại thuộc thành phố Thái Nguyên; các phường thuộc thành phố Sông Công (trừ phường Lương Sơn); phường Ba Hàng thuộc thị xã Phổ Yên; thị trấn Hương Sơn thuộc huyện Phú Bình	1,2
4	Dự án thuê đất tại các xã thuộc thành phố Thái Nguyên; phường Lương Sơn và các xã thuộc thành phố Sông Công; phường Bãi Bông, Đồng Tiến và các xã thuộc thị xã Phổ Yên; các xã thuộc huyện Phú Bình; thị trấn Hùng Sơn thuộc huyện Đại Từ; thị trấn Đu thuộc huyện Phú Lương; thị trấn Chùa Hang thuộc huyện Đồng Hỷ (trừ các xã miền núi theo quy định của Chính phủ)	0,9
5	Dự án thuê đất tại các xã, phường miền núi thuộc: Thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thị xã Phổ Yên, huyện Phú Bình, huyện Đại Từ, huyện Phú Lương, huyện Đồng Hỷ; các thị trấn còn lại của các huyện Đồng Hỷ, Đại Từ, Phú Lương (trừ các xã miền núi khu vực III theo quy định của Chính phủ)	0,8
6	Dự án thuê đất tại các xã, thị trấn thuộc huyện Võ Nhai, huyện Định Hoá; các xã miền núi khu vực III; các dự án thuê đất, thuê mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, chăn nuôi gia súc, gia cầm, nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh	0,5

TT	Nội dung	Tỷ lệ (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất
7	Dự án thuê đất để đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; dự án thuê đất của Nhà nước để đầu tư sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp	
7.1	Tại các phường: Trung Vương, Phan Đình Phùng, Hoàng Văn Thụ, Đồng Quang, Quang Trung thuộc thành phố Thái Nguyên	0,75
7.2	Tại các phường còn lại thuộc thành phố Thái Nguyên; các phường thuộc thành phố Sông Công (trừ phường Lương Sơn); phường Ba Hàng thuộc thị xã Phổ Yên; thị trấn Hương Sơn thuộc huyện Phú Bình	0,6
7.3	Tại các địa phương khác trên địa bàn tỉnh	0,5

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá: Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất.

2. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất.

3. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định của Luật Đất đai, đơn giá thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: Đơn giá thuê đất bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền, thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đơn giá thuê đất bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c) Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần

diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều này.

4. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước: Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước:

- Đối với trường hợp dự án thuê có phần diện tích đất có mặt nước thuộc các xã, thị trấn thuộc huyện Võ Nhai, huyện Định Hoá; các xã miền núi khu vực III; các dự án sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

- Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định trên, đơn giá thuê đất có mặt nước bằng 70% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Điều 4. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của dự án thuê trả tiền thuê hằng năm

1. Đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trả tiền hằng năm của mỗi dự án được ổn định theo quy định như sau:

a) Trường hợp không thông qua hình thức đấu giá: Đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm tính từ thời điểm được Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, đơn giá thuê đất áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo được xác định bằng giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chi cục trưởng Chi cục Thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước áp dụng cho thời gian tiếp theo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số

46/2014/NĐ-CP.

2. Điều chỉnh đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, trong các trường hợp sau:

a) Dự án đã thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hết thời gian ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

b) Dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hằng năm không được ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 5. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể

1. Căn cứ giá đất, bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

a) Cục trưởng Cục Thuế tỉnh xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Chi cục trưởng Chi cục Thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê, đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh là quyết định cuối cùng.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Cơ quan tài chính

a) Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất.

b) Chủ trì xác định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) để tính thu tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước, mặt nước

thuê.

c) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

d) Là cơ quan thường trực của hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trên cơ sở đề xuất của cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để báo cáo hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường

a) Hướng dẫn người thuê đất, thuê mặt nước lập hồ sơ; ký hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước đối với các dự án thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

b) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

c) Có trách nhiệm chuyển thông tin về đất đai đến cơ quan tài chính và cơ quan thuế cùng cấp để thực hiện các thủ tục về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền.

3. Cơ quan thuế

a) Xác định đơn giá thuê đất; xác định số tiền thuê đất, số tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, số tiền thuê đất có mặt nước và thông báo cho người nộp theo quy định tại Quy định này.

b) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Cơ quan kho bạc nhà nước

a) Thu đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước vào kho bạc nhà nước theo thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Người thuê đất, thuê mặt nước

a) Thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

c) Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các nội dung khác có liên quan đến xác định đơn giá, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước không nêu trong Quy định này, thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

2. Các dự án thuê đất có đầy đủ hồ sơ xác định đơn giá thuê đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định và thông báo trước ngày Quy định này có hiệu lực thì việc xác định đơn giá thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm phải xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh hoặc cần sửa đổi, bổ sung, các ngành, UBND các huyện, thành phố, thị xã gửi về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

(Đã ký)

Nhữ Văn Tâm