

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số: 46/2012/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc 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 Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC;

Căn cứ Thông tư 94/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 2593/TTr-STC ngày 20/12/2012 về việc đề nghị quyết định ban hành Quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Công văn số 469/STP-XDVB ngày 19/12/2012 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 từ ngày 01/01/2013 và thay thế Quyết định số 30/2011/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của UBND tỉnh, về việc ban hành quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; 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

(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: 46/2012/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2012 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 cho từng dự án 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 mặt nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài; hộ gia đình, cá nhân thuê đất thuê mặt nước cho mục đích hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên theo quy định của Chính phủ tại các Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và các Thông tư hướng dẫn thực hiện của Bộ Tài chính.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC CHO TỪNG DỰ ÁN

Điều 3. Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án

1. Đơn giá thuê đất trong trường hợp thu tiền thuê đất hàng năm
 - a) Đơn giá thuê đất một năm (Đơn vị tính: Tỷ lệ % của giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do UBND tỉnh ban hành):

- Mức 2,5%, áp dụng đối với các dự án khai thác khoáng sản (Trừ các dự án khai thác khoáng sản để sản xuất vật liệu xây dựng thông thường) trên địa bàn tỉnh.

- Mức 1,5%, áp dụng đối với các phường: Trưng Vương, Phan Đình Phùng, Hoàng Văn Thụ, Đồng Quang, Quang Trung thuộc thành phố Thái Nguyên.

- Mức 1,2 %, áp dụng đối với các phường còn lại thuộc thành phố Thái Nguyên; các phường thuộc thị xã Sông Công; thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên; thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình.

- Mức 0,9%, áp dụng đối với các xã thuộc thành phố Thái Nguyên; các xã thuộc thị xã Sông Công; các xã và thị trấn Bãi Bông thuộc huyện Phổ Yên; các xã thuộc huyện Phú Bình; thị trấn Đại Từ 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).

- Mức 0,8 % áp dụng đối các xã miền núi thuộc thành phố Thái Nguyên, thị xã Sông Công, huyện Phổ Yên, huyện Phú Bình; xã thuộc các huyện Đại Từ, Phú Lương, Đồng Hỷ; thị trấn còn lại của các huyện Phổ Yên, Đại Từ, Phú Lương (Trừ các xã miền núi khu vực III theo quy định của Chính phủ).

- Mức 0,75%, áp dụng trên địa bàn tỉnh đối với: Các Khu, Cụm Công nghiệp; các xã, thị trấn thuộc huyện Võ Nhai, Định Hoá; các xã miền núi khu vực III trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

b) Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng.

c) Đối với các dự án đầu tư thuê đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư, đơn giá thuê đất được tính bằng 50% đơn giá của các dự án khác cùng vị trí nhưng không thấp hơn mức đơn giá thấp nhất áp dụng trên địa bàn tỉnh.

2. Đơn giá thuê đất trong trường hợp thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

3. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá, cụ thể như sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

b) Đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

4. Đơn giá thuê mặt nước

Đối với công trình kiến trúc xây dựng trên mặt nước thuộc một trong các nhóm đất quy định tại Điều 13 Luật Đất đai thì áp dụng đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này

Điều 4. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án

1. Trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định thì Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định đơn giá thuê đất cho thời hạn tiếp theo.

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá trúng đấu giá được ổn định trong 10 năm, hết thời gian ổn định, việc điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng như trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không theo hình thức đấu giá nhưng mức điều chỉnh của thời kỳ ổn định 10 năm tiếp theo không vượt quá 30% đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước.

3. Điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã thực hiện trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hết thời hạn 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.

4. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước không áp dụng cho các trường hợp:

a) Dự án chưa hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất 05 năm;

b) Dự án trả tiền thuê đất, thuê mặt nước 01 lần cho cả thời hạn thuê mà tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã xác định xong đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

c) Dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê thì được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy phép đầu tư; Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

5. Các trường hợp đã được các cơ quan có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất, thuê mặt nước) góp vốn liên doanh, liên kết trước ngày 01/01/2006. Hết thời hạn góp vốn liên doanh, liên kết bằng giá trị quyền sử dụng đất thì phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo Quy định này.

Điều 5. Thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án cụ thể

Căn cứ vào đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định:

1. Giám đốc Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

3. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất với cơ quan có thẩm quyền quyết định giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

Điều 6. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án

1. Dự án thuê đất, thuê mặt nước theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Biên bản bàn giao chỉ giới đất từ ngày 01/01/2013 áp dụng đơn giá thuê đất theo Quy định này.

2. Đối với các trường hợp xác định đơn giá thuê đất trước ngày Quy định này có hiệu lực, áp dụng đơn giá thuê đất theo các quy định hiện hành tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất.

Điều 7. Hồ sơ, trình tự, thời hạn xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án

1. Hồ sơ xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án

a) Quyết định cho thuê đất hoặc cho phép chuyển từ hình thức giao đất sang hình thức thuê đất của cấp có thẩm quyền;

b) Biên bản bàn giao chỉ giới đất giữa cơ quan quản lý đất đai thuộc UBND cùng cấp với tổ chức, cá nhân, hộ gia đình thuê đất.

c) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất cho thuê.

d) Văn bản đề nghị xác định đơn giá thuê đất của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình thuê đất.

2. Trình tự, thời hạn xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án.

a) Tổ chức, cá nhân xin xác định đơn giá thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này gửi cơ quan có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án.

b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ cơ quan có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định hồ sơ và quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án.

Điều 8. Miễn, giảm, thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước cho từng dự án; xử phạt, khiếu nại, giải quyết khiếu nại

Miễn, giảm, thu, nộp tiền thuê đất; xử phạt, khiếu nại, giải quyết khiếu nại thực hiện theo Chương III, IV Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ và khoản 9, khoản 12 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ và theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

**Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan**

1. Sở Tài chính

a) Phối hợp với các cơ quan liên quan xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể; quyết định đơn giá thuê đất, điều chỉnh đơn giá thuê đất theo thẩm quyền.

b) Tổng hợp kết quả thực hiện đơn giá thuê đất; thông báo cho chủ dự án về thời hạn đơn giá thuê đất đã hết, quyết định đơn giá thuê đất cho thời hạn tiếp theo cho từng dự án theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Hướng dẫn chủ dự án lập hồ sơ địa chính dự án thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với các dự án thuộc thẩm quyền cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Hướng dẫn phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thực hiện việc lập hồ sơ địa chính dự án thuê đất; ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền.

c) Phối hợp với Cục Thuế tỉnh kiểm tra, đôn đốc và tổng hợp danh sách các tổ chức thuê đất trên địa bàn tỉnh đã hết thời hạn ổn định 05 năm, báo cáo UBND tỉnh, gửi Sở Tài chính để thông báo thực hiện điều chỉnh theo quy định.

3. Cục Thuế tỉnh

a) Tổng hợp các dự án đang thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh thuộc đối tượng phải xác định lại tiền thuê đất, gửi Sở Tài chính để điều chỉnh đơn giá theo quy định.

b) Chỉ đạo các đơn vị trong ngành thực hiện thu tiền thuê đất, miễn giảm tiền thuê đất, trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định hiện hành.

c) Trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố có sự biến động từ 20% trở lên so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó, yêu cầu có văn bản gửi Sở Tài chính chủ trì xác định lại và trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh cho phù hợp, làm cơ sở để Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), UBND cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của thời hạn (05 năm) tiếp theo.

4. Kho bạc Nhà nước tỉnh

Kho bạc Nhà nước các cấp có trách nhiệm chỉ đạo việc hạch toán thu tiền đất đúng quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và quy định của UBND tỉnh.

5. UBND các huyện, thành phố, thị xã

a) Quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền.

b) Chỉ đạo các cơ quan chức năng trực thuộc xác định, điều chỉnh đơn giá thuê đất theo phân cấp.

c) Báo cáo việc xác định, điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho các dự án trên địa bàn gửi về Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Bộ Tài chính và UBND tỉnh.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Các nội dung khác có liên quan đến thu tiền thuê đất, thuê mặt nước không nêu trong Quy định này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về thu tiền thuê đất và thuê mặt nước và theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

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

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

(Đã ký)

Nhữ Văn Tâm