

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

Số: 01/2018/QĐ-UBND

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

Quảng Nam, ngày 15 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2018 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các 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; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về 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; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/04/2017 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 và 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 các 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; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính 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; số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của 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; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính 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 và số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của 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;

Theo thống nhất của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 02/HĐND-VP ngày 10/01/2018 và đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 733/TTr-STC ngày 18/12/2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và 18 Phụ lục hệ số điều chỉnh giá các loại đất trên địa bàn 18 huyện, thị xã, thành phố.

* Thời gian áp dụng: Kể từ ngày 01/01/2018.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25/01/2018 và thay thế Quyết định số 18/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, thủ trưởng các Ban, ngành, đoàn thể; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Website Chính phủ;
- Cục KT văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Các Bộ: TC, TN&MT (b/c);
- TTTU, HĐND, UBNDTQVN tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, Tòa án ND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- TTHĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- VPTU, VP HĐND và VP Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đài PTTH, Báo Quảng Nam;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Quảng Nam;
- Công báo tỉnh Quảng Nam;
- Lưu: VT, TH, KGVX, NC, KTN, KTTH.

Đinh Văn Thu

QUY ĐỊNH

HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2018 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 01/2018/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND tỉnh)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

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;

b) Tổ chức được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

2. Đối với 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 đối với đất nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai; dưới 30 tỷ đồng đối với đất nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai, để xác định tiền thuê đất trong các trường hợp:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng 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;

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

c) Xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng 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;

d) 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;

e) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng 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;

f) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng 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

3. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng 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.

4. Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Trường hợp, thửa đất hoặc khu đất 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 thì cơ quan được giao chủ trì xác định giá có trách nhiệm phối hợp với địa phương, các ngành có liên quan khảo sát, kiểm tra, đề xuất, gửi Sở Tài chính tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất.

5. Xác định đơn giá thuê đất làm cơ sở xác định số tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư được quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

a) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; đơn vị vũ trang nhân dân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

d) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp:

a) Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên.

b) Đối với 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) từ 20 tỷ đồng trở lên đối với đất nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai; từ 30 tỷ đồng trở lên đối với đất nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai (trừ trường hợp xác định đơn giá thuê đất không phải là loại đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản).

c) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

d) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp do mua của người khác, do trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất (gọi tắt là k) được xác định bằng tỷ lệ giữa giá đất phổ biến trên thị trường tại thời điểm xác định với giá đất trong Bảng giá đất do UBND tỉnh công bố.

Điều 4. Bảng hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương

1. Hệ số điều chỉnh giá đất (k) áp dụng đối với nhóm đất nông nghiệp: 1,0.
2. Hệ số điều chỉnh giá (k) áp dụng đối với nhóm đất phi nông nghiệp của 18 huyện, thị xã, thành phố (có 18 bảng Phụ lục kèm theo).

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường:

- a) Hướng dẫn cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao đất, thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất lập hồ sơ, thủ tục theo quy định và thực hiện luân chuyển hồ sơ đến cơ quan thuế để xác định đơn giá thuê đất, số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất.
- b) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất và số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp.
- c) Xác định hình thức thuê đất để chuyển hồ sơ địa chính cho cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất và số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.
- d) Xác định thửa đất hoặc khu đất của dự án đối với đất nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính về đất đai.
- e) Xác định diện tích đất ở vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất.
- f) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương có liên quan xác định vị trí đất của các thửa đất hoặc khu đất chưa được xác định tại các Bảng giá đất công bố áp dụng cho thời kỳ 2015 - 2019 và đề xuất mức giá phù hợp, gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh để thẩm định.
- g) Định kỳ 6 tháng đầu năm, cuối năm tổng hợp, báo cáo tình hình biến động giá đất trên thị trường tại địa phương hoặc báo cáo đột xuất do một số vị trí đất, loại đường phố có những thay đổi quy hoạch, do đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng hoặc tại thời điểm xác định giá đất cụ thể xét thấy hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này chưa phù hợp, gửi Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương có liên quan khảo sát, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với thực tế thị trường.

2. Cơ quan Thuế:

a) Căn cứ vào Bảng hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hằng năm để xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình cá nhân theo đúng quy định.

b) Trường hợp, sau khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số đối với thửa đất hoặc khu đất mà xét thấy giá đất cụ thể xác định bằng phương pháp này (phương pháp hệ số) là chưa phù hợp hoặc có mâu thuẫn với giá đất đã tính để cho thuê hoặc tính để thu tiền sử dụng đất trước đó thì có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng các ngành, địa phương có liên quan khảo sát, tham mưu UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể bằng một trong các phương pháp định giá đất khác theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hoặc kết hợp nhiều phương pháp định giá đất để kiểm tra, so sánh, đối chiếu.

c) Đối với các vị trí đất chưa được xác định tại các bảng Phụ lục kèm theo Quy định này, khi cần xác định giá thì Cơ quan thuế có văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương có liên quan xác định mức giá phù hợp, gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh để thẩm định.

d) Xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp trong trường hợp được Nhà nước giao đất đối với đất nằm ngoài Khu Kinh tế mở Chu Lai nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 2, Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai:

a) Căn cứ quy hoạch chi tiết của từng phân khu chức năng trong Khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố, các ngành có liên quan xây dựng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất để địa phương có liên quan tổng hợp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính. Trên cơ sở đó các Sở tham mưu UBND tỉnh quy định giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Xác định tiền thuê đất trong Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ và Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ Tài chính.

c) Xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp trong trường hợp được Nhà nước giao đất đối với đất nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 2, Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

4. Sở Tài chính:

Định kỳ hằng năm, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, Ban, ngành, địa phương có liên quan tham mưu UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

5. UBND các huyện, thị xã, thành phố:

a) Chỉ đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, Ban chuyên môn liên quan khảo sát, tham mưu UBND các huyện, thị xã, thành phố đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm cho phù hợp với giá chuyển nhượng phổ biến thực tế trên thị trường.

b) Định kỳ 6 tháng đầu năm, cuối năm tổng hợp, báo cáo tình hình biến động giá đất trên thị trường tại địa phương hoặc báo cáo đột xuất do một số vị trí đất, loại đường phố có những thay đổi quy hoạch, do đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng hoặc tại thời điểm xác định giá đất cụ thể xét thấy hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này chưa phù hợp, gửi Sở Tài chính xem xét, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại hệ số giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng phổ biến thực tế trên thị trường.

c) 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 thì căn cứ tình hình thực tế, Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, Ban chuyên môn liên quan xác định giá đất theo phương pháp hệ số, tham mưu UBND các huyện, thị xã, thành phố quyết định giá khởi điểm để đấu giá theo thẩm quyền, đồng thời báo cáo Sở Tài chính tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh quyết định, quy định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 6. Xử lý tồn tại

1. Các trường hợp đã kê khai đầy đủ và nộp hồ sơ hợp lệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác định tiền thuê đất trả tiền hằng năm trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nhưng do nguyên nhân khách quan mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được nghĩa vụ tài chính phải nộp ngân sách nhà nước, thì việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo chính sách, pháp luật của từng thời kỳ.

2. Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập xong hồ sơ, thủ tục, xác định nghĩa vụ tài chính trước ngày Quyết định này có hiệu lực, nhưng các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa có Thông báo nộp tiền thì được tiếp tục nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo quy định trước đó. Trường hợp đã có Thông báo nộp tiền nhưng chậm nộp so với quy định thì thực hiện các biện pháp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản quy định khác của Nhà nước có liên quan.

3. Các trường hợp tồn tại nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, các Sở, ngành, địa phương có liên quan tập trung giải quyết dứt điểm trong thời hạn không quá 15 ngày, kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

4. Đối với các trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đã xác định đơn giá mà còn trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất, nếu đơn giá thuê đất được xác định trước đây có giá đất cao hơn (hoặc thấp hơn) giá đất khi xác định theo phương pháp hệ số quy định tại Quyết định này thì vẫn thực hiện theo giá cũ đã xác định. Hết thời gian ổn định thì thực hiện điều chỉnh theo quy định, trừ các trường hợp có quy định riêng tại các chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì các địa phương, đơn vị có văn bản gửi Sở Tài chính chủ trì kiểm tra, tham mưu trình UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung theo quy định./.