

QUY ĐỊNH

Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định tỷ lệ phần trăm (%) xác định đơn giá thuê đất khi thực hiện các công việc sau:

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 năm 2013.
2. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.
3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.
4. Nhà nước gia hạn thời gian thuê đất cho các đối tượng đang thuê thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.
5. Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) sang hình thức Nhà nước cho thuê đất.
6. Nhà nước cho thuê đất có mặt nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập có tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ kinh phí hoạt động thường xuyên) đơn vị lực lượng 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, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 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 các Thông tư hướng dẫn của Bộ Trưởng Bộ Tài chính.

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

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Giá đất để tính đơn giá thuê đất

Sử dụng Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 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 các Thông tư hướng dẫn của Bộ Trưởng Bộ Tài chính làm căn cứ để xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 4. Đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất thuê

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua đấu giá:

a) Đơn giá thuê đất:

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) với giá đất tính thu tiền thuê đất, trong đó tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm theo mức quy định tại Điều 8 của Quy định này.

b) Hệ số điều chỉnh giá đất:

Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua 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. Trong đó:

a) Giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp: So sánh trực tiếp, chiết trừ, thặng dư, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất.

b) Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

3. Trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê:

a) Đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

- Đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm;

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê: Là giá đất được xác định theo mục đích sử dụng đất thuê tương ứng với thời hạn thuê đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

- Đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất;

- Giá đất để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thặng dư, cụ thể:

+ Nếu giá trị khu đất từ 30 tỷ đồng trở lên trong Khu kinh tế và 10 tỷ đồng trở lên đối với các địa bàn còn lại (tính theo giá đất trong Bảng giá đất): Xác định giá khởi điểm căn cứ vào giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp: So sánh trực tiếp, chiết trừ, thặng dư, thu nhập theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất.

+ Nếu giá trị khu đất dưới 30 tỷ đồng trong Khu kinh tế và dưới 10 tỷ đồng đối với các địa bàn còn lại (tính theo giá đất trong Bảng giá đất): Xác định giá khởi điểm căn cứ vào giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê tương ứng với thời hạn thuê đất quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

4. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm:

a) Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất).

- Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm: Đơn giá thuê đất bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng của cùng khu vực vị trí, cùng loại đất, cùng địa bàn của Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

- Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

b) Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm của 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 Khoản 1 Điều này.

Điều 5. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật đất đai (đất sông, suối, mặt nước chuyên dùng)

1. Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, xác định đơn giá thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện như quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tính bằng 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Điều 6. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất

1. Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (kể cả thuê đất xây dựng công trình ngầm), đơn giá thuê đất có mặt nước của mỗi dự án được ổn định là 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.

2. Đơn giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được ổn định là 10 năm; hết thời hạn ổn định thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng như trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, nhưng mức điều chỉnh của thời kỳ ổn định tiếp theo không vượt quá 30% đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước.

Điều 7. Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

STT	Khu vực, địa bàn	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Thành phố Cao Bằng		
1	Phường Hợp Giang	2,0	
2	Các phường, xã còn lại	1,5	
II	Các huyện trong tỉnh		
1	Thị trấn	1,5	
2	Các vị trí còn lại	1,0	

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc xác định đơn giá thuê đất

1. Sở Tài chính:

Chủ trì xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

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 và số tiền thuê đất phải nộp.

3. Cục Thuế tỉnh:

- 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;

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

4. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh:

- Xác định số tiền thuê đất và thông báo tiền thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao;

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế và các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét giải quyết những vướng mắc hoặc chưa thống nhất trong công tác xác định đơn giá thuê đất.

Điều 9. Xử lý chuyển tiếp

1. Các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất và còn trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định.

2. Các trường hợp đến hạn điều chỉnh đơn giá thuê đất trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền

chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất được thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

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

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Các nội dung khác về đơn giá thuê đất không được quy định tại quy định này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Thông tư hướng dẫn số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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; 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 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ;

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Xuân Ánh