

QUY ĐỊNH

Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2023/QĐ-UBND
ngày / 12 /2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

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 đối với:

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 đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

đ) Xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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; dưới 30 tỷ đồng đối với đất nằm trong Khu kinh tế, để xác định:

a) 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) Đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá.

c) 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) 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.

đ) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng 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.

e) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng 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.

g) Tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

3. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng 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 hàng năm.

Trường hợp thửa 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 làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ làm cho giá đất thị trường tăng cao hơn so với hệ số điều chỉnh do UBND tỉnh ban hành hàng năm, thì giá khởi điểm được xác định theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

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, cho thuê 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 và Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

6. Làm cơ sở để quản lý thu các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của Luật Quản lý thuế.

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; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

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 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) 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) 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; từ 30 tỷ đồng trở lên đối với đất nằm trong Khu kinh tế (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) Trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi 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. Nhóm đất nông nghiệp (k) = 1,0 áp dụng cho toàn tỉnh.

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ (k) = 1,0 áp dụng cho toàn tỉnh.

3. Đất thương mại dịch vụ (k) = 1,0 áp dụng cho toàn tỉnh.

4. Đất ở đô thị và đất ở nông thôn:

a) Đất ở đô thị và đất ở nông thôn (k) = 1,0 áp dụng cho tất cả các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn toàn tỉnh; loại trừ những đoạn đường, tuyến đường có hệ số (k) > 1,0 tại các Phụ lục kèm theo Quy định này.

Phụ lục số 01: Thành phố Tam Kỳ.

Phụ lục số 02: Thành phố Hội An.

Phụ lục số 03: Huyện Duy Xuyên.

Phụ lục số 04: Huyện Thăng Bình.

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

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường:

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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hằng năm để xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, làm cơ sở để quản lý thu các loại thuế, phí, lệ phí đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo đúng quy định.

b) 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 liên quan xác định mức giá phù hợp, gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để thẩm định.

c) Xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với đất nằm ngoài Khu kinh tế 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 và Khu công nghiệp Quảng Nam:

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 và Khu công nghiệp phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Ủy ban nhân dân tỉnh quy định giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Căn cứ vào Bảng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hằng năm, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp xác định, phê duyệt giá đất làm cơ sở tính thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất 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 trưởng Bộ Tài chính.

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 Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp 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 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, cho thuê đất đối với đất nằm trong Khu kinh tế 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:

a) 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 Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

b) Định kỳ 6 tháng đầu năm, cuối năm; trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố về việc sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất, Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh phù hợp với tình hình biến động giá đất trên thị trường tại địa phương.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

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, xây dựng (hoặc thuê đơn vị tư vấn khảo sát, xây dựng), tham mưu Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm cho phù hợp với giá chuyển nhượng phổ biến thực tế trên thị trường; 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 Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 điều chỉnh, bổ sung 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 Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh lại hệ số giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng phổ biến thực tế trên thị trường.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

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 Quy định này, trường hợp có phát sinh khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan kịp thời tổng hợp, phản ánh bằng văn bản gửi Sở Tài chính để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc chủ trì kiểm tra, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.