Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương
29.12.2023 10:52:27 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 48 /2023/QĐ-UBND	*Bình Dương, ngày 26 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 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 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 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 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thực hiện Nghị quyết số 22/2023/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương theo Tờ trình số 6335/TTr-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 77/TTr-STC ngày 19 tháng 12 năm 2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 để xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công.

4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ giữa giá đất phổ biến trên thị trường so với giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định.

2. Hệ số sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích thửa đất hoặc khu đất.

3. Hệ số tăng thêm là hệ số được tính bổ sung sau khi thửa đất hoặc khu đất đã nhân hệ số điều chỉnh giá đất mà có hệ số sử dụng đất được xác định từ 4 lần trở lên.

Điều 4. Các trường hợp áp dụng

1. Khi xác định giá trị thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong bảng giá đất) thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để thực hiện:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân 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. Tính 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.

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất có nguồn gốc do nhà nước quản lý) không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất (trừ trường hợp đất có nguồn gốc do nhà nước quản lý được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất (giao, thuê) để tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần hóa sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp

doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hóa mà được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

đ) 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 thu tiền thuê đất một lần của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nay chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

e) Xác định lại giá đất cụ thể khi người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

g) Xác định tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

h) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo.

3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 5. Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định theo các tuyến đường tại Phụ lục I, II và III kèm theo Quyết định này, đối với từng loại đất

1. Đất nông nghiệp, gồm: đất trồng lúa; đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng không có mục đích kinh doanh; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác.

2. Đất phi nông nghiệp, gồm: đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, đất an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất cơ sở tôn giáo, đất cơ sở tín ngưỡng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng có kinh doanh; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản và đất phi nông nghiệp khác.

3. Đất chưa sử dụng sẽ áp dụng bằng hệ số điều chỉnh giá đất của loại đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất (đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp) theo khu vực, loại đường.

Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn: phường Vĩnh Tân, Hội Nghĩa, Phú Chánh, Tân Vĩnh Hiệp của thành phố Tân Uyên và thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên theo khu vực và vị trí tương ứng với hệ số điều chỉnh giá đất các tuyến đường của các xã này trước đây.

Điều 6. Nguyên tắc xác định giá các loại đất theo hệ số điều chỉnh giá đất

1. Các trường hợp xác định giá đất cụ thể theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 4 Quyết định này được xác định:

Giá đất cụ thể tính theo hệ số điều chỉnh giá đất	=	Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định	x	Hệ số điều chỉnh giá đất

Trong đó:

- Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đã nhân hệ số (Đ) áp dụng năm 2024;

- Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định tại Điều 5 Quyết định này.

2. Ngoài việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định này, căn cứ vào hệ số sử dụng đất đối với các thửa đất hoặc khu đất thuộc các trường hợp áp dụng tại Điều 4 Quyết định này (trừ các trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định này) được tính bổ sung hệ số tăng thêm như sau:

a) Thửa đất hoặc khu đất có hệ số sử dụng đất dưới 4,0 lần hoặc không xác định rõ hệ số sử dụng đất: Áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

b) Thửa đất hoặc khu đất có hệ số sử dụng đất từ 4,0 đến dưới 6,0 lần: Hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 5% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

c) Thửa đất hoặc khu đất có hệ số sử dụng đất từ 6,0 đến dưới 8,0 lần: Hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

d) Thửa đất hoặc khu đất có hệ số sử dụng đất từ 8,0 đến dưới 10,0 lần: Hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 15% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

đ) Thửa đất hoặc khu đất có hệ số sử dụng đất từ 10,0 đến dưới 11,5 lần: Hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 20% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

e) Thửa đất hoặc khu đất có hệ số sử dụng đất từ 11,5 đến dưới 13,0 lần: Hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 25% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

g) Thửa đất hoặc khu đất có hệ số sử dụng đất từ 13,0 trở lên: Hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 30% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện, thị xã và thành phố

1. Sở Tài chính có trách nhiệm: Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo điểm h khoản 1, khoản 3 Điều 4 Quyết định này; xác định giá trị quyền sử dụng đất thuê để tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa mà doanh nghiệp cổ phần hóa lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; xác nhận số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thuộc phạm vi quản lý theo quy định.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn việc xác định hệ số sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất để tính bổ sung hệ số tăng thêm theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này.

3. Cục Thuế, Chi cục Thuế các khu vực và Chi cục Thuế các thành phố có trách nhiệm: Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế thường xuyên tổ chức kiểm tra việc thực hiện các phần việc thuộc phạm vi quản lý, để giải quyết và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất; tiền thuê đất và tính khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tránh gây thiệt hại cho nhà nước cũng như cho người sử dụng đất.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế các khu vực và Chi cục Thuế các thành phố, Ủy ban nhân dân xã, phường và thị trấn phối hợp với các cơ quan có liên quan ở huyện, thị xã và thành phố căn cứ quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan, thực hiện xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; xác định tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thuộc phạm vi quản lý theo quy định.

b) Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thuộc phạm vi quản lý theo quy định để tránh gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như cho người sử dụng đất.

Điều 8. Giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh

Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc trong lĩnh vực nào thì đề nghị Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố phản ánh kịp thời cho các Sở, ban, ngành chức năng để được hướng dẫn thực hiện và xem xét, giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở, ban, ngành chức năng có ý kiến trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 9. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024, thay thế Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 10. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ: TC, XD, TNMT, TP;
- Tổng Cục Thuế;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh, Đoàn thể;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- Cơ sở dữ liệu quốc gia PL (Sở Tư pháp);
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm công báo tỉnh; Website tỉnh;
- LĐVP, CV, HCTC, TH;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh