

Số **25**/2017/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày **25** tháng **10** năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước 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 năm 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư 2014;

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 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi 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 quy 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;

Căn cứ các Thông tư: số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về 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 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 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 đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 312/TTr-STC ngày 08/6/2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

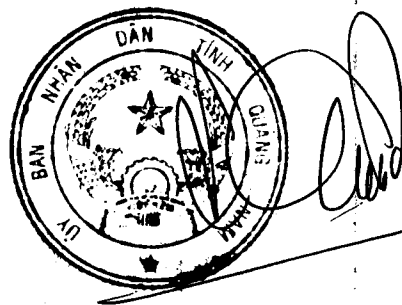
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 06/11/2017, bãi bỏ Quyết định số 40/2015/QĐ-UBND ngày 21/12/2015 của UBND tỉnh ban hành Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quảng Nam, thủ trưởng các cơ quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *ll*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Website Chính phủ;
- Bộ TC, Bộ TN và MT (b/c);
- TTTU, TTHĐND, UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Cục KT văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, Tòa án ND tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, TP;
- VPTU, VP UBND, VP Đoàn ĐBQH và HĐND 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.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đinh Văn Thu

QUY ĐỊNH

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 25 /2017/QĐ-UBND
ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định áp dụng để tính tiền thuê đất, thuê đất để xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước và thuê mặt nước (gọi chung là thuê đất, thuê mặt nước) trong trường hợp:

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 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;
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 01/7/2014 sang hình thức Nhà nước cho thuê đất;
6. Nhà nước cho thuê mặt nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thực hiện theo quy định tại Điều 2, 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.

Điều 3. Xác định giá các loại đất theo mục đích sử dụng đất thuê

1. Cho thuê đất, thuê đất có mặt nước để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; sử dụng đất nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép;

đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống và đất trồng hoa, cây cảnh), dưới đây gọi chung là cho thuê đất nông nghiệp thì đơn giá thuê đất được xác định theo vị trí của từng loại đất nông nghiệp được quy định chi tiết tại Bảng giá đất nông nghiệp do UBND tỉnh công bố và theo vị trí được quy định chi tiết của UBND cấp huyện ban hành.

2. Cho thuê đất để xây dựng trụ sở cơ quan đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; xây dựng công trình sự nghiệp; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; để sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đất phi nông nghiệp khác (gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn với đất ở), dưới đây gọi chung là cho thuê đất phi nông nghiệp thì đơn giá thuê đất được xác định theo loại đất phi nông nghiệp và theo vị trí được quy định chi tiết tại Bảng giá đất phi nông nghiệp do UBND tỉnh công bố.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Xác định đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hằng năm được xác định bằng mức tỷ lệ (%) nhân (x) với giá đất tính thu tiền thuê đất, trong đó:

a) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất được quy định cụ thể ở Phụ lục đính kèm Quy định này.

Trường hợp diện tích đất thuê có nhiều mục đích khác nhau thì tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất được xác định theo tỷ lệ (%) để tính đơn giá tương ứng với mục đích thuê đó.

Trường hợp người thuê đất thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại; dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa, nhưng không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định của pháp luật về đầu tư mà dự án này đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn; khu công nghiệp; khu kinh tế; cụm công nghiệp thì được lựa chọn áp dụng một trường hợp có tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất thấp nhất tại Phụ lục đính kèm Quy định này.

b) Giá đất tính thu tiền thuê đất

Giá đất tính thu tiền thuê đất hằng năm là giá đất cụ thể và cách xác định theo quy định tại điểm b và c, khoản 1, Điều 3, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá: .

a) Đơn giá thuê đất trả tiền 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. Giá đất theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 2, Điều 3, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

b) Trường hợp thời hạn thuê đất khác thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất nhưng không vượt quá thời hạn thuê đất quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định như sau:

- Trường hợp 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, đối với đất nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá thuê đất} \\ \text{thu tiền một} \\ \text{lần theo thời} \\ \text{hạn sử dụng} \\ \text{đất tương ứng} \\ \text{với thời gian} \\ \text{thuê} \end{array} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất (x)} \times \text{Hệ số điều} \\ \text{chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định} \\ \text{tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn} \\ \text{thuê đất}$$

- Trường hợp 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 trở lên đối với đất nằm trong Khu Kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá thuê đất} \\ \text{thu tiền một} \\ \text{lần theo thời hạn} \\ \text{sử dụng đất tương} \\ \text{ứng với thời gian} \\ \text{thuê} \end{array} = \frac{\text{Giá đất cụ thể theo thời hạn của loại} \\ \text{đất quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định} \\ \text{tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn} \\ \text{thuê đất}$$

c) 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 làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì cơ quan được giao chủ trì xác định giá có trách

nhiệm phối hợp với địa phương, các ngành 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.

3. Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

b) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

c) Trường hợp thời hạn thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá khác thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định giá khởi điểm được xác định như sau:

- Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá 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 đối với đất nằm trong Khu Kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định giá khởi điểm} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất (x)} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

- Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá 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 trở lên đối với đất nằm trong Khu Kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định giá khởi điểm} = \frac{\text{Giá đất cụ thể theo thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

d) 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 làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ 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.

4. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất.

b) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

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 làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ 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.

Điều 5: Xác định đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

1. Không thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với đất xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất:

- Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm, đơn giá thuê đất bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

b) Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm 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 đơn giá thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Việc xác định giá đất trên bề mặt cụ thể làm cơ sở cho việc xác định giá đất xây dựng công trình ngầm theo quy định đơn giá thuê đất trên bề mặt tại khoản 1 và 2, Điều 4 Quy định này.

2. Thông qua hình thức đấu giá:

Trường hợp đấu giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) thì giá khởi điểm được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày

26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

1. Không thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 Quy định này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước:

- Đối với dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư; dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại; dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa (*giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp*); dự án hoạt động thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp và nông thôn theo quy định tại Nghị định 210/2013/NĐ-CP ngày 19/12/2013 của Chính phủ thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng 50% đơn giá thuê đất hằng 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.

- Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định nêu tại điểm a, khoản này thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng 70% đơn giá thuê đất hằng 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.

- Việc xác định giá đất có vị trí liền kề làm cơ sở cho việc xác định giá đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10, Luật Đất đai theo quy định đơn giá thuê đất tại khoản 1 và khoản 2, Điều 4 Quy định này.

2. Thông qua hình thức đấu giá:

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 thì giá khởi điểm được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Điều 7. Khung giá thuê mặt nước

1. Đơn giá thuê mặt nước không thuộc phạm vi đất quy định tại Điều 10, Luật Đất đai và khoản 3, Điều 7, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, đơn giá thuê mặt nước được quy định khung giá như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định (mặt nước để sử dụng cho dự án cố định tại một địa điểm nhất định, xác định rõ tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt thời gian thực hiện dự án) trong khung từ: 20.000.000 đồng/km²/năm đến 300.000.000 đồng/km²/năm.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định (mặt nước cho thuê không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm nhất định) trong khung từ: 100.000.000 đồng/km²/năm đến 750.000.000 đồng/km²/năm.

2. Căn cứ khung giá nêu trên, UBND tỉnh quyết định giá thuê mặt nước cho từng dự án cụ thể.

Điều 8. Thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai, không qua hình thức đấu giá

1. Chu kỳ ổn định đầu tiên:

a) Trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: Căn cứ giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất do UBND tỉnh quyết định, mức tỷ lệ (%) quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4, mức thu quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này, cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền thực hiện xác định đơn giá thuê đất.

b) Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Căn cứ Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4 Quy định này, cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền thực hiện xác định đơn giá thuê đất.

2. Điều chỉnh khi hết chu kỳ ổn định đơn giá:

Khi đến thời điểm phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước; căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4 Quy định này, cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền thực hiện xác định lại đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước.

Trường hợp khi xác định lại đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước theo phương pháp hệ số mà đơn giá thuê thấp hơn đơn giá thuê xác định theo phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư của chu kỳ ổn định trước đó thì cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chịu trách nhiệm tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

Điều 9. Thẩm quyền xác định giá đất, phê duyệt đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, đất thuê xây dựng công trình ngầm, đất thuê có mặt nước thông qua hình thức đấu giá

1. Đối với thuê đất, thuê mặt nước nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai:

a) Cơ quan tài chính chủ trì xác định giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc

khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành) dưới 20 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với các trường hợp sau: dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có quy mô diện tích dưới 3.000 m² (nhưng phải dưới 20 tỷ đồng, tính theo giá trong Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành); cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Sở Tài chính xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với các trường hợp còn lại.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất mà thửa đất (hoặc khu đất) của dự án có giá trị (tính theo bảng giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc thửa đất (hoặc khu đất) chưa xác định vị trí cụ thể tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Hội đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xem xét quyết định.

c) Thẩm quyền phê duyệt:

- UBND tỉnh phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm và công nhận kết quả trúng đất giá quyền sử dụng đất thuê trên cơ sở tham mưu của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường:

- UBND cấp huyện phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm và công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trên cơ sở tham mưu của Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện.

2. Đối với thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế mở Chu Lai:

a) Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai:

- Chủ trì xác định giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính.

- Ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với trường hợp Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất (hoặc khu đất) của dự án có giá trị (tính theo bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên hoặc thửa đất (hoặc khu đất) chưa xác định vị trí cụ thể tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Trên cơ sở ý kiến thẩm định

của Hội đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê, công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

Điều 10. Thẩm quyền xác định đơn giá thuê mặt nước, đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng mặt nước thuê

1. Chu kỳ ổn định đầu tiên: Căn cứ khung giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Quy định này, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định đơn giá thuê mặt nước, đơn giá khởi điểm trình UBND tỉnh quyết định đối với từng dự án cụ thể (trừ các dự án thuộc Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính).

2. Hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê mặt nước (05 năm), Sở Tài chính tiếp tục tham mưu UBND tỉnh thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê mặt nước theo chính sách và giá tại thời điểm điều chỉnh.

Điều 11. Xác định giá trị quyền sử dụng đất 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 và thẩm quyền xác định

1. Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định tại khoản 2, Điều 4 Quy định này.

2. Sở Tài chính chủ trì phối hợp các ngành có liên quan tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất thuê trên cơ sở đơn giá thuê đất được xác định nêu tại khoản 1 Điều này.

Điều 12. Xác định đơn giá thuê đất để xác định số tiền 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

Cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai căn cứ văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất để xác định đơn giá thuê đất và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điều i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Đơn giá thuê đất trong trường hợp này được quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

Điều 13. Luân chuyển hồ sơ để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

1. Hồ sơ để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước lần đầu trong trường hợp không qua hình thức đấu giá, gồm:

a) Bản sao Quyết định thu hồi đất cho thuê đất, thuê mặt nước của UBND cấp có thẩm quyền (kèm trích lục đo địa chính khu đất hoặc thửa đất);

b) Biên bản bàn giao đất thực tế;

c) Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư

được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định hiện hành.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển các văn bản nêu trên đến cơ quan thuế, cơ quan tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất (*Sở Tài chính là cơ quan thường trực*) để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đối với đất, mặt nước thuê nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai.

Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chuyển các văn bản nêu trên đến cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan tài chính để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đối với đất, mặt nước thuê trong Khu kinh tế mở Chu Lai.

2. Hồ sơ để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê, gồm:

a) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền.

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính.

Cơ quan được giao chủ trì xác định giá khởi điểm chịu trách nhiệm phối hợp với các địa phương, Sở, ngành liên quan khảo sát, kiểm tra, đề xuất và chuyển các văn bản nêu trên đến cơ quan tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất (*Sở Tài chính là cơ quan thường trực*) theo thẩm quyền để tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở xác định đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với đất, mặt nước thuê nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai.

Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chuyển các văn bản nêu trên đến cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường theo thẩm quyền để có ý kiến hoặc xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đối với đất, mặt nước thuê trong Khu kinh tế mở Chu Lai.

3. Hồ sơ để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho chu kỳ ổn định tiếp theo:

a) Cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai xác định lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với trường hợp hết thời hạn ổn

định đơn giá, trên cơ sở hồ sơ đang lưu trữ đã được xác định đơn giá thuê đất trước đây.

b) Cơ quan tài chính phải gửi hồ sơ lưu trữ trước đây gửi cơ quan thuế để xác định đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với các trường hợp hết thời hạn ổn định đơn giá.

4. Thời hạn cơ quan có thẩm quyền xác định đơn giá, giá khởi điểm thuê đất, thuê mặt nước:

a) Đối với thửa đất cho thuê được xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 thì thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính và nhận đủ hồ sơ kèm theo.

b) Đối với thửa đất cho thuê được xác định giá đất cụ thể theo phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 thì thời hạn tối đa là 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính và nhận đủ hồ sơ kèm theo.

c) Trường hợp phải thuê doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá để xác định giá đất của dự án, thời hạn tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính và nhận đủ hồ sơ kèm theo.

Trường hợp cần thiết phải kéo dài thêm thời gian thẩm định, thì cơ quan có thẩm quyền xác định giá đất phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do phải kéo dài nhưng thời gian kéo dài thêm không quá 05 ngày.

Điều 14. Thời điểm xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

Thời điểm xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được nêu tại các Quyết định của cấp có thẩm quyền về: cho thuê đất, thuê mặt nước; công nhận quyền sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; cho phép chuyển từ giao đất sang cho thuê đất; gia hạn cho thuê đất, thuê mặt nước hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp do vướng mắc trong công tác bồi thường ảnh hưởng đến việc bàn giao đất trên thực địa (*thời điểm bàn giao đất trên thực địa sau thời điểm được nêu tại Quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước*) thì thời điểm xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực địa (kèm theo Biên bản bàn giao đất giữa cơ quan Tài nguyên và Môi trường và Nhà đầu tư, có sự chứng kiến của UBND cấp xã và cấp huyện). Đối với những trường hợp này, cơ quan chủ trì xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Các trường hợp khác do nguyên nhân khách quan mà việc xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước không đúng theo thời điểm xác định đơn giá nêu tại các Quyết định của cấp có thẩm quyền về cho thuê đất, thuê mặt nước; công nhận quyền sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; cho phép chuyển từ giao đất sang cho thuê đất; gia hạn cho thuê đất, thuê mặt nước

hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan chủ trì xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước phải báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 15. Xác định, thẩm quyền phê duyệt các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Cách xác định:

Khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định như sau:

a) Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 (từ ngày 01/7/2004 đến ngày 30/6/2014):

- Trường hợp người được nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được khấu trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước theo giá trị quyết toán bồi thường về đất, hỗ trợ về đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; nhưng không vượt quá số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

- Trường hợp người sử dụng đất thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP (sau ngày 01/10/2009) thì được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo giá trị quyết toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; nhưng không quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

b) Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (từ 01/7/2014 trở đi):

Trường hợp người được nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo giá trị quyết toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; nhưng không quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

c) Trường hợp dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) và nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích.

Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Không thực hiện phân bổ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định nêu trên vào tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc của phần ngầm 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.

d) Việc xác định và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp được thực hiện tại thời điểm có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (giá đất để quy đổi là giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất).

đ) Đối với tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả trường hợp tự thỏa thuận bồi thường hoặc tự nhận chuyển nhượng) mà người sử dụng đất đã chi trả theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng chưa được trừ theo quy định và chưa hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh được xử lý theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

2. Thẩm quyền xác định, phê duyệt:

a) Sở Tài chính xác định hoặc tham mưu UBND tỉnh phê duyệt các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất phải nộp đối với các dự án UBND tỉnh hoặc Giám đốc Sở Tài chính phê duyệt quyết toán các dự án hoàn thành, trong đó có giá trị quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b) Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thị xã, thành phố tham mưu UBND cấp huyện phê duyệt các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất phải nộp đối với các dự án UBND các huyện, thị xã, thành phố phê duyệt quyết toán các dự án hoàn thành, trong đó có giá trị quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Đối với thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế mở Chu Lai, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai xác định và thông báo số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất phải nộp.

3. Hồ sơ xác định tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

a) Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

b) Quyết định thu hồi đất, cho thuê đất, thuê mặt nước của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Thông báo của cơ quan thuế về số tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với người sử dụng đất phải nộp đối với đất nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai.

d) Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước

có thẩm quyền phê duyệt (tại Phương án bồi thường nêu rõ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đất thuê trả tiền hằng năm, đất giao không thu tiền sử dụng đất).

đ) Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt giá trị quyết toán kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (tại Phương án bồi thường nêu rõ số liệu quyết toán số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đất thuê trả tiền hằng năm, đất giao không thu tiền sử dụng đất (lưu ý đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ 01/7/2004 đến ngày 01/10/2009 thì phải tách riêng số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất)).

e) Văn bản của tổ chức, cá nhân đề nghị tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 16. Xác định và thẩm quyền xác định, phê duyệt số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Khoản được trừ về tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất được quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4, Điều 5, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

2. Thẩm quyền xác định, phê duyệt:

a) Sở Tài chính có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh phê duyệt số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp đối với các tổ chức thuê đất, thuê mặt nước.

b) Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm tham mưu UBND cấp huyện phê duyệt số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp đối với các hộ gia đình, cá nhân thuê đất, thuê mặt nước.

3. Hồ sơ xác định tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

b) Quyết định thu hồi đất, cho thuê đất, thuê mặt nước của cấp có thẩm quyền.

c) Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định của pháp luật.

d) Phiếu chi hoặc ủy nhiệm chi, bảng kê chứng từ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

đ) Văn bản xác nhận của cơ quan thuế về hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Quy định chuyển tiếp

1. Dự án thuê đất, thuê mặt nước hằng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (01/7/2014) và kể cả các dự án thuê đất, thuê mặt nước sau ngày 01/7/2014 đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước nhưng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Quyết định số 40/2015/QĐ-UBND ngày 21/12/2015 của UBND tỉnh thì được xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời gian còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đó (nếu người thuê đất, thuê mặt nước có đề nghị bằng văn bản); thời điểm xác định lại được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

2. Các trường hợp người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nếu đã được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo chính sách giá tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01/7/2014 thì được nộp tiền thuê đất theo Thông báo tạm nộp và không phải điều chỉnh lại số tiền thuê đất đã thông báo. Kể từ ngày 01/7/2014, cơ quan thuế theo thẩm quyền xác định số tiền thuê đất phải nộp hằng năm (không được ổn định 05 năm) trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất để xác định đơn giá thuê theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4 Quy định này, diện tích đất và mục đích sử dụng đất thực tế đang sử dụng để thông báo cho người sử dụng đất phải nộp.

3. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trả tiền hằng năm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, thuê mặt nước (đang còn thời hạn thuê) mà đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã hết thời hạn ổn định, trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng vì nguyên nhân khách quan chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời hạn ổn định tiếp theo thì việc quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời hạn ổn định tiếp theo thực hiện chính sách, pháp luật của từng thời kỳ.

Những trường hợp trên cơ quan thuế tạm thời áp dụng quyết định đơn giá cũ để tạm thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Sau khi có quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất, thuê mặt nước mới của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thông báo điều chỉnh thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đơn giá thuê đất, thuê mặt nước mới.

3. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày hiệu lực thi hành của Quyết định này thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

Điều 18. Xử lý đối với các trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và chưa được

cơ quan thuế Thông báo tạm nộp

Đối với các dự án thuê đất, thuê mặt nước nộp tiền thuê hằng năm đã được UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, cho thuê đất nhưng từ trước đến nay chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và chưa được cơ quan thuế Thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì tổ chức, cá nhân thuê đất, thuê mặt nước có trách nhiệm làm việc với cơ quan Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn lập hồ sơ, thủ tục theo quy định và chuyển hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Cục Thuế tỉnh chỉ đạo Chi cục Thuế các huyện, thị xã, thành phố:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện rà soát, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh quyết định thu tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4, Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

b) Kiểm tra các trường hợp được cấp có thẩm quyền cho thuê đất mà đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã hết thời hạn ổn định theo quy định nhưng Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, UBND cấp có thẩm quyền chưa phê duyệt lại đơn giá thuê đất cho thời hạn ổn định tiếp theo, phải kịp thời có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

c) Xác định đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước cho chu kỳ ổn định đầu tiên và điều chỉnh cho các chu kỳ ổn định tiếp theo theo thẩm quyền; xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và thông báo cho người nộp theo quy định.

d) Xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp trong trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất, thuê mặt nước lập hồ sơ, thủ tục theo quy định và thực hiện luân chuyển hồ sơ đến cơ quan thuế, cơ quan tài chính để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền hoặc Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để xác định giá cụ thể làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

b) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế, cơ quan tài chính xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền. Theo đó, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và thông báo cho người nộp.

c) Xác định hình thức, loại hình thuê đất, phân loại đất thuê để chuyển hồ sơ địa chính cho cơ quan thuế, cơ quan tài chính xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền hoặc Hội đồng thẩm định giá đất xác định giá cụ thể làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

d) Xác định thửa đất hoặc khu đất của dự án thuê đất thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp (hệ số hoặc so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư) để chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế, cơ quan tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện.

đ) Hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp người sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, thuê mặt nước.

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 chủ trì, 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 đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh quy định giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Xác định thửa đất hoặc khu đất thuê để chuyển hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm theo phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

c) Xác định đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước cho chu kỳ ổn định đầu tiên và điều chỉnh cho các chu kỳ ổn định tiếp theo theo thẩm quyền; xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và thông báo cho người nộp theo quy định.

d) Xác định và thông báo các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền.

đ) Xác định và thông báo số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà tổ chức, cá nhân được nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả theo quy định.

4. Cơ quan tài chính:

a) Sở Tài chính:

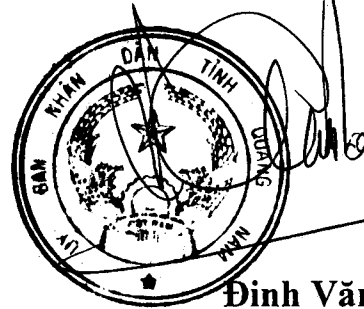
- Tham mưu UBND tỉnh quyết định đơn giá thuê đất, mặt nước; đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo quy định.

- Xác định hoặc tham mưu UBND tỉnh phê duyệt các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền; xác định tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp theo đúng quy định đối với các tổ chức thuê đất.

b) Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thị xã, thành phố tham mưu UBND các huyện, thị xã, thành phố phê duyệt đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê và các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền quy định; xác định tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp đối với các hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các địa phương, đơn vị phản ánh về Sở Tài chính để hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo, tham mưu trình UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đinh Văn Thu

Phụ lục
TỶ LỆ TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT
(Kèm theo Quy định ban hành tại Quyết định số: 25/2017/QĐ-UBND
ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh)

TT	Nội dung	Tỷ lệ (%)
1.	Dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư 2014	0,5
2.	Dự án thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2014	
a)	Địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn	0,5
b)	Địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn	0,7
c)	Khu Kinh tế được thành lập theo quy định của Chính phủ	0,5
d)	Khu công nghiệp được thành lập theo quy định của Chính phủ	0,5
3.	Dự án sử dụng đất trong Cụm công nghiệp	0,5
4.	Dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại	
a)	Thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2014	0,5
b)	Không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2014	0,7
	Riêng đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên nông, lâm nghiệp Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ và nông, lâm nghiệp và các nông, lâm trường quốc doanh chưa thực hiện chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên nông, lâm nghiệp thuộc sở hữu nhà nước thì tỷ lệ (%) để tính đơn giá là 0,5	0,5
5.	Dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa: giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp:	
a)	Thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2014	0,5
b)	Không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2014	0,7
6.	Dự án hoạt động thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp và nông thôn theo quy định tại Nghị định 210/2013/NĐ-CP ngày 19/12/2013 của Chính phủ	0,5



7.	Dự án thuê đất không thuộc các nội dung nêu tại số thứ tự 1,2,3,4,5 của Phụ lục này (trừ dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản; cho sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm)	1,0
8.	Dự án thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (trừ khoáng sản là cao lanh, đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh)	
a)	Đất làm mặt bằng chế biến khoáng sản gắn liền với khu vực khai thác khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản (thuộc loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp)	1,5
b)	Đất để thăm dò, khai thác: Vàng gốc, vàng sa khoáng, titan, cát trắng xuất khẩu, quặng thiếc, nhôm và quặng kim loại khác	3,0
9.	Dự án thuê đất sử dụng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh	
a)	Đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất gắn liền với khu vực khai thác (thuộc loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp)	1,2
b)	Đất để khai thác	
	- Đá làm mỹ nghệ (Granit, đá hoa,..), đá ốp lát, đá trang thạch (Felsspat), mê - ka	2,8
	- Cao lanh, đá vôi, cát xây dựng, sỏi, sạn, đá làm vật liệu xây dựng	2,6
	- Đất sét, đất san lấp, đất đồi, than đá, than bùn, nước khoáng thiên nhiên	2,4
10.	Các dự án thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản khác (trừ các loại quy định tại số thứ tự 8.b) và 9.b) của Phụ lục này)	
a)	Đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất gắn liền với khu vực khai thác (thuộc loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp)	1,2
b)	Đất để thăm dò, khai thác	2,0