

Số: 31/2020/QĐ-UBND

Nam Định, ngày 29 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 để xác định giá đất
tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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 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; 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; Thông tư 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; Thông tư 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 964/TTr-STC ngày 15/12/2020 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định và Báo cáo thẩm định số 265/BC-STP ngày 17/12/2020 của Sở Tư pháp và hồ sơ kèm theo.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 để xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định, cụ thể như sau:

1. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Nam Định theo phụ lục chi tiết kèm theo.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất tại khoản 1 Điều này áp dụng để xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định theo Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất, cụ thể như sau:

a) Đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng, bao gồm:

- Tính thu 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.

- 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; Người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà đơn giá thuê đất xác định theo hệ số điều chỉnh quy định tại khoản 1 Điều này cao hơn hoặc bằng đơn giá thuê đất đơn vị đang nộp cho Nhà nước.

- Tính thu tiền thuê đất phải nộp đối với các đơn vị đã tiến hành cổ phần hóa nhưng chưa hoàn thiện thủ tục thuê đất, sau khi hoàn thiện thủ tục thuê đất sẽ xác định nghĩa vụ tài chính cho đơn vị theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo mà đơn giá thuê đất xác định theo hệ số điều chỉnh quy định tại khoản 1 Điều này cao hơn hoặc bằng đơn giá thuê đất đơn vị đang nộp cho Nhà nước;

c) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính thu tiền thuê đất trong trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng một phần diện tích đất hoặc tài sản gắn liền với đất vào mục đích kinh doanh, cho thuê. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng trường hợp cụ thể phát sinh trong năm:

a) Đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng:

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng 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 không thông qua hình thức đấu giá cho chu kỳ ổn định đầu tiên.

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá.

- Xác định đơn giá tính thu tiền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Xác định đơn giá tính tiền sử dụng đất cho các tổ chức khi được công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

- Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

- Tính thu 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.

- 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 trả tiền thuê đất hàng năm, được chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- 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; Người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà đơn giá thuê đất xác định theo hệ số điều chỉnh quy định tại khoản 1 Điều này thấp hơn đơn giá thuê đất đơn vị đang nộp cho Nhà nước.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá (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) cho chu kỳ ổn định đầu tiên hoặc trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo mà đơn giá thuê đất xác định theo hệ số điều chỉnh quy định tại khoản 1 Điều này thấp hơn đơn giá thuê đất đơn vị đang nộp cho Nhà nước.

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

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính thu tiền thuê đất trong trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng một phần diện tích đất hoặc tài sản gắn liền với đất vào mục đích liên doanh, liên kết.

4. Trong năm, trường hợp lô đất, khu đất, thửa đất được xác định hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thấp hơn Quyết định Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành, Sở Tài chính tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

5. Các nội dung khác liên quan đến việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa nêu trong Quyết định này được thực hiện theo các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai.

Điều 2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan có liên quan xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng trường hợp cụ thể quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 1 Quyết định này trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09/01/2021 và thay thế Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 21/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 để xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Trưởng Ban quản lý các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Phùng Hoan