

Số: /2023/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
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 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;
Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;
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 quy định 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 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 trưởng 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 trưởng 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 quy định 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 trưởng 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 trưởng 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 trưởng 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 trưởng 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 trưởng 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 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng 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 trưởng 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 trưởng 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 trưởng 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 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 578/TTr-STC ngày 24 tháng 02 năm 2023 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 396/BC-STP ngày 22 tháng 02 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 để áp dụng trong việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan, tổ chức, đơn vị, hộ gia đình và cá nhân có liên quan trong việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị; cụ thể:

1. Đối với trường hợp 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 trong các trường hợp:

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, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) 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; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Đối với trường hợp tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất áp dụng trong các trường hợp:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng 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; xác định 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; xác định 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 được áp dụng trong 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.

b) Xác định 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.

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) 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.

đ) 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).

3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định tại Điều 100 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng theo từng nhóm đất, từng tuyến đường, từng khu vực như sau:

1. Đất nông nghiệp

a) Tại thành phố Phan Rang - Tháp Chàm hệ số điều chỉnh bằng 1,3.

b) Các thị trấn: Hệ số điều chỉnh thị trấn Phước Dân và thị trấn Khánh Hải bằng 1,3; thị trấn Tân Sơn bằng 1,2.

c) Tại nông thôn: Hệ số điều chỉnh các xã thuộc huyện trên địa bàn tỉnh bằng 1,1.

2. Đất phi nông nghiệp là đất ở

a) Tại thành phố Phan Rang - Tháp Chàm hệ số điều chỉnh bằng 1,5.

b) Các thị trấn: Hệ số điều chỉnh thị trấn Phước Dân, thị trấn Khánh Hải và thị trấn Tân Sơn bằng 1,5.

c) Tại các tuyến đường giao thông chính, các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư (khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư), trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản này.

- Huyện Ninh Hải: Hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường giao thông chính và các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư bằng 1,5. Riêng đối với xã Nhơn Hải bằng 1,4.

- Huyện Ninh Phước: Hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường giao thông chính và các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư bằng 1,5.

- Huyện Ninh Sơn,: Hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường giao thông chính bằng 1,4; các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư bằng 1,2.

- Huyện Thuận Nam: Hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường giao thông chính bằng 1,4; các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư bằng 1,2.

- Huyện Thuận Bắc: Hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường giao thông chính và các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư bằng 1,2.

- Huyện Bác Ái: Hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường giao thông chính và các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư bằng 1,1.

d) Tại nông thôn, trừ các trường hợp quy định tại điểm c khoản này.

- Huyện Thuận Nam: Hệ số điều chỉnh xã Phước Nam, xã Phước Minh, xã Phước Ninh, xã Phước Dinh, xã Phước Diêm và xã Cà Ná bằng 1,2; các xã còn lại bằng 1,1.

- Huyện Ninh Sơn: Hệ số điều chỉnh xã Nhơn Sơn bằng 1,3; xã Lương Sơn, xã Quảng Sơn, xã Mỹ Sơn và xã Lâm Sơn bằng 1,2; các xã còn lại bằng 1,1.

- Các xã thuộc huyện còn lại trên địa bàn tỉnh bằng 1,1.

3. Đất phi nông nghiệp là đất sản xuất, kinh doanh và đất thương mại, dịch vụ (trừ khu công nghiệp Thành Hải và Cụm công nghiệp Tháp Chàm) áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 2, Điều này.

4. Đất phi nông nghiệp khác hệ số điều chỉnh bằng 1,0.

5. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển được sử dụng vào mục đích nào thì áp dụng bằng hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4, Điều này.

Điều 4. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Đối với thửa đất hoặc khu đất mà có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định) có khả năng sinh lợi cao, lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương nơi có đất thực hiện khảo sát, nghiên cứu, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp để xác định giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất trả tiền hàng năm, tính tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 2 Quyết định này.

2. Trường hợp các tuyến đường mới phát sinh trong khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư, chưa được cập nhật vào Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định thì áp dụng bằng hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng như các tuyến đường đã có trong Bảng giá đất quy định tại Điều 3 Quyết định này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định.

2. Cục Thuế thu tiền sử dụng đất, xác định đơn giá thuê đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính đất đai theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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 đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2023.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ pháp chế (Bộ Tài chính);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- TT.HĐND các huyện, thành phố;
- Công TTĐT tỉnh, TT CNTT&TT ;
- VPUB: LĐ, CV;
- Lưu: VT. KTTH

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

Lê Huyền