

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH****ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 54/2020/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 22 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH**Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN***Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 năm 2019;**Căn cứ Luật Đất đai 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 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 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 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 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;*

Thực hiện Công văn số 159^B/HĐND-VP ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 3730/TTr-STC ngày 22 tháng 12 năm 2020 và Báo cáo thẩm định số 2332/BC-STP ngày 10 tháng 12 năm 2020 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Hệ số điều chỉnh giá đất được 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 trong năm 2021 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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 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 có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên.

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 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ.

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 1,1.

b) Các thị trấn: hệ số điều chỉnh thị trấn Phước Dân và thị trấn Khánh Hải bằng 1,1; thị trấn Tân Sơn bằng 1,0

c) Tại nông thôn: hệ số điều chỉnh các xã thuộc huyện trên địa bàn tỉnh bằng 1,0.

2. Đất phi nông nghiệp là đất ở

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

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

c) Tại các tuyến đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư (khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư)

- Huyện Ninh Hải và 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 1,1.

- Huyện Ninh Sơn, huyện Thuận Nam và huyện Thuận Bắc: hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường giao thông chính bằng 1,1; các tuyến đường trong khu quy hoạch dân cư bằng 1,0.

- 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 1,0.

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

- Huyện Thuận Nam: hệ số điều chỉnh xã Phước Minh bằng 1,1, các xã còn lại bằng 1,0.

- Các xã thuộc huyện còn lại trên địa bàn tỉnh bằng 1,0.

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 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, khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất (trừ trường hợp giá đất cụ thể), nhưng chưa được cập nhật vào Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì áp dụng bằng hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng 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) Chi 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. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Quốc Nam