

Số: ~~76~~ /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày ~~19~~ tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn
tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao và 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: Số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất; 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; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng 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; số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng 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; số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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 các Quyết định của UBND tỉnh: Số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 Ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024); số 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 sửa đổi, bổ sung Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) ban hành kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; số 47/2022/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 bổ sung Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) ban hành kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; số 55/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 sửa đổi, bổ sung Bảng giá số 2, Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, Quyết định 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 và Quyết định 47/2022/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh;

Trên cơ sở ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh tại Công văn số 07/HĐND-KTNS ngày 13/01/2023, đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại các Công văn: Số 4968/STC-QLGCS ngày 20/12/2022, số 189/STC-QLGCS ngày 18/01/2023 và thống nhất của thành viên UBND tỉnh tại: Cuộc họp ngày 30/12/2022 và Thông báo số 27/TB-UBND ngày 18/01/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

1. Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,0 lần được áp dụng để xác định cho các trường hợp:

a) Đối với đất nông nghiệp:

- Tính tiền sử dụng đất nông nghiệp để khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, áp dụng cho các trường hợp sau:

+ Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa trong trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này.

+ Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh, dịch vụ trong trường hợp giá đất để tính đơn giá thuê đất của loại đất sau

khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này.

- Đơn giá thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Các đối tượng khác không phải là các công ty nông, lâm nghiệp đang được Nhà nước cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản đến thời điểm phải xác định lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo.

b) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

- 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; đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước đối với những thửa đất hoặc khu đất có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) dưới 20 tỷ đồng.

- 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;

- 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*).

- Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đất trong Khu Kinh tế Dung Quất;

- Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo trong Khu Kinh tế Dung Quất;

- Giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm kể cả trong Khu Kinh tế Dung Quất.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất phi nông nghiệp (*bao gồm đất sản xuất kinh doanh và đất ở*) bằng 1,0 lần cho tất cả các loại đường, khu vực, vị trí đất theo Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) để áp dụng xác định tiền sử dụng đất (*trừ các trường hợp tại khoản 3 Điều này*) đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) dưới 20 tỷ đồng cho các trường hợp sau: Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; áp dụng để xác định số tiền thuê đất được miễn đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo các Nghị định của Chính phủ: Số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017, số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017; các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: Số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 và số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017.

3. Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể, sau khi có ý kiến bằng văn bản của Thường trực HĐND tỉnh để tính thu tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) dưới 20 tỷ đồng và dưới 30 tỷ đồng trong Khu Kinh tế Dung Quất, cho các trường hợp sau:

a) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá.

b) Đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai.

c) Đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo hình thức trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai.

d) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước.

đ) 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.

e) Các dự án đầu tư được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (*hoặc vừa giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa cho thuê đất trong cùng 01 dự án*) không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

f) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (*bao gồm cả đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 1 Quyết định này và Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024); Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi, cơ quan Thuế có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật.

2. UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh (*thông qua Sở Tài chính, cơ quan Thường trực Hội đồng*) để Hội đồng tổ chức thẩm định cho trường hợp xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do UBND các huyện, thị xã, thành phố phê duyệt phương án đấu giá quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh (*thông qua Sở Tài chính, cơ quan Thường trực Hội đồng*) để Hội đồng tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho

trường hợp tính thu tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do UBND cấp tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

4. Trong quá trình thực hiện Quyết định này; nếu phát sinh vướng mắc, hoặc có biến động cần điều chỉnh về hệ số điều chỉnh giá đất thì các Sở, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, đề nghị Thường trực HĐND tỉnh có ý kiến đề quyết định cho phù hợp.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Quảng Ngãi; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh uỷ;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, các P.Ng/cứu, CB-TH;
- Lưu: VT, P.KTTHTien18.

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



Võ Phiên

