

Số: /2018/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019
trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 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 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 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 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 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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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 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 thực hiện 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 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 thực hiện Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 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 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 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 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 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 Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số /TTr-STC ngày tháng năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất áp dụng đối với trường hợp diện tích 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 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 không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức;

d) Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền thuê đất trong các trường hợp:

a) Đối các trường hợp thuê đất trong Khu kinh tế Vân Phong:

- Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá;

- Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà 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 30 tỷ đồng;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng.

b) Đối các trường hợp thuê đất ngoài Khu kinh tế Vân Phong:

- 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; 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.

- 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.

- 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).

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng.

3. Xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với các trường hợp quy định tại Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính).

4. Xác định số tiền người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước trong các trường hợp:

a) 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 theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ, và được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ);

b) Nhà nước cho thuê 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 theo quy định tại Khoản 8 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ).

5. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Người sử dụng đất thuộc các đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan trong việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 được quy định cụ thể như sau:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số điều chỉnh
A	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	
I	Đất nông nghiệp trong đô thị	
1	<i>Thành phố Nha Trang</i>	
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	K = 2,0 lần
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	K = 1,5 lần
2	<i>Thành phố Cam Ranh</i>	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số điều chỉnh
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	K = 1,6 lần
3	Thị xã Ninh Hòa	
	- Phường Ninh Hiệp	K = 1,6 lần
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy, và Ninh Hải	K = 1,5 lần
4	Thị trấn Cam Đức	K = 1,5 lần
5	Thị trấn Diên Khánh	K = 1,7 lần
6	Thị trấn Vạn Giã	K = 1,6 lần
7	Thị trấn Tô Hạp, Thị trấn Khánh Vĩnh	K = 1,2 lần
II	Đất nông nghiệp tại nông thôn	
1	Thành phố Nha Trang	
	- Các xã đồng bằng	K = 1,5 lần
2	Thành phố Cam Ranh	
	- Các xã đồng bằng	K = 1,5 lần
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,2 lần
3	Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh, huyện Cam Lâm	
	- Các xã đồng bằng	K = 1,4 lần
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,2 lần
4	Huyện Diên Khánh	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn	K = 1,6 lần
	+ Xã Diên Thạnh	K = 1,5 lần
	+ Các xã còn lại	K = 1,3 lần
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,2 lần
5	Huyện Khánh Sơn, huyện Khánh Vĩnh	
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,1 lần
B	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	
I	Đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ tại đô thị	
1	Thành phố Nha Trang	
1.1	Đất ở	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số điều chỉnh
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam Cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	K = 3,0 lần
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	K = 2,5 lần
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	K = 2,0 lần
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	K = 1,2 lần
1.2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam Cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	K = 4,0 lần
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	K = 3,0 lần
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	K = 2,5 lần
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	K = 1,2 lần
2	Thành phố Cam Ranh	
	- Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	K = 1,7 lần
	- Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	
3	Thị xã Ninh Hòa	
	- Phường Ninh Hiệp	K = 1,7 lần
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	K = 1,4 lần
4	Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh	
	- Thị trấn Vạn Giã	K = 1,7 lần
	- Thị trấn Diên Khánh	K = 1,7 lần
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	K = 1,7 lần
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	K = 1,6 lần
	- Thị trấn Khánh Vĩnh, Thị trấn Tô Hạp	K = 1,2 lần
II	Đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số điều chỉnh
1	Thành phố Nha Trang	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	K = 2,0 lần
2	Thành phố Cam Ranh	
	- Các xã đồng bằng	K = 1,4 lần
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,3 lần
3	Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, và huyện Vạn Ninh	
	- Các xã đồng bằng	K = 1,3 lần
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,2 lần
4	Huyện Diên Khánh	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	K = 1,4 lần
	+ Các xã còn lại	K = 1,3 lần
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,2 lần
5	Các huyện Khánh Sơn, huyện Khánh Vĩnh	
	- Các thôn, xã miền núi	K = 1,0 lần
III	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lợi	K = 1,0 lần
IV	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ trong Khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh và trong Khu Kinh tế Vân Phong	K = 1,1 lần

Việc xác định các thôn, xã miền núi và đồng bằng căn cứ quy định tại các quyết định sau:

- Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về quy định giá các loại đất năm 2015 ổn định 5 năm từ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 08/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định giá các loại đất năm 2015, ổn định 5 năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số

30/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định giá các loại đất năm 2015, ổn định 5 năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở tại các khu tái định cư trên địa bàn tỉnh (trong trường hợp giao đất tái định cư theo giá thị trường) UBND tỉnh Khánh Hòa sẽ quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án cụ thể.

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định nêu trên chỉ áp dụng đối với thửa đất trong điều kiện bình thường, không bị hạn chế về quy hoạch, địa hình. Trường hợp thửa đất có địa hình đặc biệt, hoặc hạn chế về quy hoạch sử dụng đất thì điều chỉnh tỷ lệ tăng, giảm theo từng trường hợp cụ thể.

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại mục IV phần B Điều 3 Quyết định này chỉ áp dụng cho các dự án của tổ chức kinh tế được UBND tỉnh phê duyệt. Trường hợp xác định, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân sẽ áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định theo địa bàn hành chính xã Cam Hải Đông, thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2019.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố kịp thời báo cáo phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp trình UBND tỉnh để xem xét, giải quyết.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Trưởng Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Vụ Pháp chế- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT. Tỉnh ủy, HĐND và UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các ban HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Đài PT-TH Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CVNCTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN