



QUY ĐỊNH

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2021/QĐ-UBND
ngày / 11 /2021 của UBND tỉnh Quảng Nam)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định áp dụng để tính tiền thuê đất, thuê đất để xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước và thuê mặt nước (trừ khu vực biển) trong trường hợp:

1. Nhà nước cho thuê đất, gồm đất trên bề mặt và phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai;
2. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai;
3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất;
4. Nhà nước gia hạn thời gian thuê đất cho các đối tượng đang thuê thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất;
5. Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 sang hình thức Nhà nước cho thuê đất;
6. Nhà nước cho thuê mặt nước (trừ khu vực biển);
7. 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Theo quy định tại Điều 2 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 và Điều 2 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.

Điều 3. Xác định giá các loại đất theo mục đích sử dụng đất thuê

1. Cho thuê đất, thuê mặt nước đối với loại đất nông nghiệp thì đơn giá thuê đất được xác định theo vị trí của từng loại đất nông nghiệp được quy định chi tiết tại Bảng giá đất nông nghiệp do UBND tỉnh công bố thời kỳ 05 năm; theo hệ số điều

chỉnh giá đất do UBND tỉnh công bố hằng năm và theo vị trí được quy định chi tiết của UBND cấp huyện ban hành.

2. Cho thuê đất, thuê mặt nước đối với loại đất phi nông nghiệp thì đơn giá thuê đất được xác định theo loại đất phi nông nghiệp và theo vị trí được quy định chi tiết tại Bảng giá đất phi nông nghiệp do UBND tỉnh công bố thời kỳ 05 năm và theo hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh công bố hằng năm.

3. Việc phân loại đất, cách xác định loại đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các quy định, hướng dẫn khác có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Xác định đơn giá thuê đất

1. Thuê đất trả tiền hằng năm:

a) Thuê đất trả tiền hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hàng năm = Mức tỷ lệ (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất được quy định cụ thể ở Phụ lục đính kèm Quy định này.

Trường hợp diện tích đất thuê có nhiều mục đích khác nhau thì tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất được xác định theo tỷ lệ (%) để tính đơn giá tương ứng với mục đích thuê đó.

Trường hợp người thuê đất thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại; dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa nhưng không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định của pháp luật về đầu tư mà dự án này đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn; khu công nghiệp; khu kinh tế; cụm công nghiệp thì được lựa chọn áp dụng một trường hợp có tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất thấp nhất tại Phụ lục đính kèm Quy định này.

Giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

b) Thuê đất trả tiền hằng năm thông qua hình thức đấu giá:

Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ và Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

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

Đơn giá thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê là giá đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất. Giá đất theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

b) Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá:

Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Điều 5. Xác định đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

1. Không thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với đất xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất:

Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm, đơn giá thuê đất bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

b) Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

Việc xác định giá đất trên bề mặt cụ thể làm cơ sở cho việc xác định giá đất xây dựng công trình ngầm theo quy định đơn giá thuê đất trên bề mặt tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 4 Quy định này.

2. Thông qua hình thức đấu giá:

Trường hợp đấu giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) thì giá khởi điểm được xác định theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

1. Không thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 4 Quy định này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước:

Đối với dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư; dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại; dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa (*giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp*); dự án hoạt động thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp và nông thôn theo quy định tại Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có), thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng 50% đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Đối với các trường hợp còn lại thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng 70% đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Việc xác định giá đất có vị trí liền kề làm cơ sở cho việc xác định giá đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai theo quy định đơn giá thuê đất tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 4 Quy định này.

2. Thông qua hình thức đấu giá:

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 thì giá khởi điểm được xác định theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Điều 7. Khung giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển)

1. Đơn giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển) không thuộc phạm vi đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai được quy định khung giá như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định (mặt nước để sử dụng cho dự án cố định tại một địa điểm nhất định, xác định rõ tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt

thời gian thực hiện dự án) trong khung từ: 20.000.000 đồng/km²/năm đến 300.000.000 đồng/km²/năm.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định (mặt nước cho thuê không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm nhất định) trong khung từ: 100.000.000 đồng/km²/năm đến 750.000.000 đồng/km²/năm.

2. Căn cứ khung giá nêu trên, UBND tỉnh quyết định giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển) cho từng dự án cụ thể.

Điều 8. Thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai không qua hình thức đấu giá

1. Trường hợp không thuộc địa bàn Khu kinh tế:

Thực hiện theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 12/10/2021 của UBND tỉnh và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản này (nếu có).

2. Trường hợp trong địa bàn Khu kinh tế:

Thực hiện theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 12/10/2021 của UBND tỉnh và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản này (nếu có).

Điều 9. Thẩm quyền xác định giá đất, phê duyệt đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, đất thuê thu tiền hằng năm; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê xây dựng công trình ngầm, đất thuê có mặt nước thông qua hình thức đấu giá

1. Trường hợp không thuộc địa bàn Khu kinh tế:

Thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 11 và Điều 13 Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản này (nếu có).

2. Trường hợp trong địa bàn Khu kinh tế:

Thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 12 và Điều 13 Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản này (nếu có).

Điều 10. Thẩm quyền xác định đơn giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển), đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng mặt nước thuê (trừ khu vực biển)

1. Chu kỳ ổn định đầu tiên: Căn cứ khung giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển) quy định tại Điều 7 Quy định này, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định đơn giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển), đơn giá khởi điểm trình UBND tỉnh quyết định đối với từng dự án cụ thể (trừ các dự án thuộc khoản 2 Điều 11 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

2. Hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển), cơ quan thuế có văn bản đề nghị Sở Tài chính tiếp tục tham mưu UBND tỉnh thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê mặt nước (trừ khu vực biển) theo chính sách và giá tại thời điểm điều chỉnh.

Điều 11. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa mà doanh nghiệp cổ phần hóa lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và thẩm quyền xác định

Thực hiện theo quy định tại Điều 8 Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 12/10/2021 của UBND tỉnh và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản này (nếu có).

Điều 12. Xác định đơn giá thuê đất để xác định số tiền phải nộp trong trường hợp được 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

Cơ quan thuế, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh căn cứ văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất để xác định đơn giá thuê đất và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung trong trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Đơn giá thuê đất trong trường hợp này được quy định tại khoản 4 Điều 2 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Điều 13. Luân chuyển hồ sơ để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước (trừ khu vực biển)

1. Hồ sơ để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước (trừ khu vực biển) trong trường hợp không qua hình thức đấu giá:

Thực hiện theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản này (nếu có).

2. Hồ sơ để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê:

Thực hiện theo quy định tại Điều 11, Điều 12 và Điều 13 Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn

tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản này (nếu có).

Điều 14. Thời điểm tính thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 108 Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013.

Điều 15. Xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Cách tính xác định:

Thực hiện theo quy định tại Điều 13 và khoản 1 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 và khoản 8 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ; khoản 4 và khoản 9 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ; Điều 6 và khoản 5 Điều 17 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Điều 3 và Điều 8 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Điều 3 Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. Hồ sơ xác định tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng gửi cho cơ quan tài chính, gồm:

a) Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

b) Quyết định thu hồi đất, cho thuê đất, thuê mặt nước của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Thông báo của cơ quan thuế hoặc của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh về số tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất phải nộp.

d) Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt giá trị quyết toán kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (tại quyết định phê duyệt quyết toán kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng phải nêu rõ số liệu quyết toán số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đất thuê trả tiền hàng năm, đất giao không thu tiền sử dụng đất (lưu ý đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt từ 01/7/2004 đến ngày 01/10/2009 thì phải tách riêng số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất)).

Điều 16. Xác định số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp được khấu trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp

1. Cách xác định:

Thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; khoản 1 và khoản 2 Điều 2, khoản 4 Điều 8 và Điều 9 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. Hồ sơ xác định tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi cho cơ quan tài chính, gồm:

- a) Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.
- b) Quyết định thu hồi đất, cho thuê đất, thuê mặt nước của cấp có thẩm quyền.
- c) Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định của pháp luật.
- d) Phiếu chi hoặc ủy nhiệm chi, bảng kê chứng từ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- đ) Văn bản xác nhận của cơ quan thuế về hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng.
- e) Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (bản chính).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Quy định chuyển tiếp

1. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trả tiền hằng năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, thuê mặt nước (đang còn thời hạn thuê) mà đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã hết thời hạn ổn định, trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng vì nguyên nhân khách quan chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời hạn ổn định tiếp theo thì việc quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời hạn ổn định tiếp theo thực hiện chính sách, pháp luật của từng thời kỳ.

Những trường hợp trên cơ quan thuế tạm thời áp dụng quyết định đơn giá cũ để tạm thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Sau khi có quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất, thuê mặt nước mới của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì thông báo điều chỉnh thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đơn giá thuê đất, thuê mặt nước mới.

2. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày hiệu lực thi hành của Quyết định này, nhưng do nguyên nhân khách quan mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được nghĩa vụ tài chính phải nộp ngân sách nhà nước thì việc thực hiện nghĩa vụ tài chính được xác định tại thời điểm tiếp nhận đủ hồ sơ theo quy định.

Điều 18. Xử lý đối với các trường hợp chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và chưa được cơ quan thuế thông báo tạm nộp

Đối với các dự án thuê đất, thuê mặt nước nộp tiền thuê hằng năm đã được UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, cho thuê đất nhưng từ trước đến nay chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt đơn giá thuê

đất, thuê mặt nước và chưa được cơ quan thuế thông báo tạm nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật. Trường hợp có vướng mắc trong quá trình thực hiện thì cơ quan thuế phối hợp với các sở, ngành và địa phương có liên quan để xử lý hoặc báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết.

Điều 19. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Cục Thuế tỉnh chỉ đạo các Chi cục Thuế trực thuộc:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện rà soát, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh quyết định thu tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 9 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

b) Kiểm tra các trường hợp được cấp có thẩm quyền cho thuê đất mà đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã hết thời hạn ổn định theo quy định nhưng Sở Tài chính, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh, UBND cấp có thẩm quyền chưa phê duyệt lại đơn giá thuê đất cho thời hạn ổn định tiếp theo phải kịp thời có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

c) Xác định đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước cho chu kỳ ổn định đầu tiên và điều chỉnh cho các chu kỳ ổn định tiếp theo theo thẩm quyền; xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và thông báo cho người nộp theo quy định.

d) Xác định và thông báo số tiền người sử dụng đất phải nộp trong trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất, thuê mặt nước lập hồ sơ, thủ tục theo quy định và thực hiện luân chuyển hồ sơ đến cơ quan thuế, cơ quan tài chính và Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (đối với đất thuộc phạm vi khu kinh tế) để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền hoặc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh để xác định giá cụ thể làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

b) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế, cơ quan tài chính xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền. Theo đó, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và thông báo cho người nộp.

c) Xác định hình thức, loại hình thuê đất, phân loại đất thuê để chuyển hồ sơ địa chính cho cơ quan thuế, cơ quan tài chính xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo thẩm quyền hoặc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xác định giá cụ thể làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

d) Xác định thửa đất hoặc khu đất của dự án thuê đất thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp (hệ số hoặc so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu

nhập, thặng dư) để chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế, cơ quan tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thực hiện.

đ) Hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp người sử dụng đất thuê nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, thuê mặt nước.

3. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh:

a) Căn cứ quy hoạch chi tiết của từng phân khu chức năng trong khu kinh tế đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố; các ngành có liên quan xây dựng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh quy định giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

b) Xác định thửa đất hoặc khu đất thuê để chuyển hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm theo phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

c) Xác định đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước cho chu kỳ ổn định đầu tiên và điều chỉnh cho các chu kỳ ổn định tiếp theo theo thẩm quyền; xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp và thông báo cho người nộp theo quy định.

d) Xác định và thông báo số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phải hoàn trả theo quy định.

4. Cơ quan tài chính:

a) Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh:

Phê duyệt đơn giá thuê mặt nước, đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng mặt nước thuê theo quy định.

Xác định hoặc tham mưu UBND tỉnh phê duyệt các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất phải nộp đối với các dự án do UBND tỉnh hoặc Giám đốc Sở Tài chính phê duyệt quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Phê duyệt số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp theo đúng quy định đối với các tổ chức thuê đất.

Thực hiện ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người được Nhà nước cho thuê đất đã tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước theo thẩm quyền.

b) Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thị xã, thành phố tham mưu UBND các huyện, thị xã, thành phố:

Phê duyệt đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo thẩm quyền.

Phê duyệt các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất, thuê mặt nước mà người sử dụng đất phải nộp đối với các dự án do UBND các huyện, thị xã, thành phố phê duyệt quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Phê duyệt số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp đối với các hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

Thực hiện ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà người được Nhà nước cho thuê đất đã tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước theo thẩm quyền.

5. Người thuê đất, thuê mặt nước:

a) Thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

c) Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các địa phương, đơn vị phản ánh về Sở Tài chính để hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo, tham mưu trình UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Phụ lục
TỶ LỆ TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT
(Kèm theo Quy định ban hành tại Quyết định số: /2021/QĐ-UBND
ngày / 11 /2021 của UBND tỉnh Quảng Nam)

TT	Nội dung	Tỷ lệ (%)
1.	Dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư 2020	0,5
2.	Dự án thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2020	
a)	Địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn	0,5
b)	Địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn	0,7
c)	Khu Kinh tế được thành lập theo quy định của Chính phủ	0,5
d)	Khu công nghiệp được thành lập theo quy định của Chính phủ	0,7
3.	Dự án sử dụng đất trong Cụm công nghiệp	0,7
4.	Dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại	
a)	Thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2020	0,5
b)	Không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2020	0,7
	Riêng đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên nông, lâm nghiệp Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ và nông, lâm nghiệp và các nông, lâm trường quốc doanh chưa thực hiện chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên nông, lâm nghiệp thuộc sở hữu nhà nước thì tỷ lệ (%) để tính đơn giá là 0,5	0,5
5.	Dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa: giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp:	
a)	Thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2020	0,5
b)	Không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư 2020	0,7
6.	Dự án hoạt động thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp và nông thôn theo quy định tại Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ và các văn	0,5

	bản sửa đổi, bổ sung (nếu có)	
7.	Dự án thuê đất không thuộc các nội dung nêu tại số thứ tự 1,2,3,4,5 của Phụ lục này (trừ dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản; cho sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm)	1,0
8.	Dự án thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (trừ khoáng sản là cao lanh, đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh)	
a)	Đất làm mặt bằng chế biến khoáng sản gắn liền với khu vực khai thác khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản (thuộc loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp)	1,5
b)	Đất để thăm dò, khai thác: Vàng gốc, vàng sa khoáng, titan, cát trắng xuất khẩu, quặng thiếc, nhôm và quặng kim loại khác	3,0
9.	Dự án thuê đất sử dụng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh	
a)	Đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất gắn liền với khu vực khai thác (thuộc loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp)	1,2
b)	Đất để khai thác	
	- Đá làm mỹ nghệ (Granit, đá hoa,..), đá ốp lát, đá tràng thạch (Felsspat), mê – ka	2,8
	- Cao lanh, đá vôi, cát xây dựng, sỏi, sạn, đá làm vật liệu xây dựng	2,6
	- Đất sét, đất san lấp, đất đồi, than đá, than bùn, nước khoáng thiên nhiên	2,4
10.	Các dự án thuê đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản khác (trừ các loại quy định tại số thứ tự 8.b) và 9.b) của Phụ lục này)	
a)	Đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất gắn liền với khu vực khai thác (thuộc loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp)	1,2
b)	Đất để thăm dò, khai thác	2,0