ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập -Tự do -Hạnh phúc
Số: 34 /2014/QĐ-UBND	*Thái Bình, ngày 31 tháng 12 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước khi Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số Điều của Nghị 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Xét đề nghị của Sở Tài chính (Tờ trình số 652/TTr-STC ngày 30/12/2014),

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước khi Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Bình "

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 13/2011/QĐ-UBND ngày 22/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành đơn giá thuê đất sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 3. Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh; Các Giám đốc sở, thủ trưởng ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Tài chính, Bộ TN&MT;
- Cục kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư Pháp;
- TT Tỉnh ủy; HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Toàn án ND, Viện KSND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công báo Thái Bình;
- Báo Thái Bình;
- Lưu: VT,KHTC.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước khi Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Bình

(Ban hành kèm theo Quyết định số 39 /2014/QĐ-UBND Ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng trong việc xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và nước ngoài khi Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước hoặc cho phép chuyển từ hình thức giao đất sang thuê đất (gọi chung là cho thuê đất) theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 2. Đơn giá thuê đất

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

a/ Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất lần đầu và trường hợp hết thời hạn thuê đất được gia hạn

- Đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với vỉa hè hoặc mép hiện trạng của đường, phố hoặc đoạn đường, phố tại đô thị tại thành phố Thái Bình bằng 1,8% giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm;

- Đất còn lại tại đô thị bằng 1,5% giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm;

- Đất tại nông thôn có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng của đường Quốc lộ, đường tỉnh lộ, đường huyện lộ bằng 1,2% giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm;

- Đất còn lại tại nông thôn bằng 1% giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm;

- Thuê đất tại các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp bằng 1% giá đất Khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

- Đất thuộc các xã thuộc địa bàn Tiền Hải, Thái Thụy bằng 0,8 (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm.

b/ Giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại Điều 3 quy định này;

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá.

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất và được xác định theo quy định tại Điều 3 quy định này

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

Đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 quy định này. 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 hàng 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.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất 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 Khoản 1 Điều 3 quy định này.

Điều 3. Giá đất để tính thu tiền thuê đất

1. Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

a) 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 gía đất) từ 20 tỷ đồng trở lên, khi thực hiện xác định đơn giá thuê đất cụ thể như sau:

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất 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.

b) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất và Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) 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 gía đất) dưới 20 tỷ đồng , khi thực hiện xác định đơn giá thuê đất cụ thể như sau:

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên;

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất 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.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo.

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.

Điều 4. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

1. Đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định Luật Đất đai, tiền thuê đất được xác định như sau:

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất không quá 20 % đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền, thuê đất hàng 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 không quá 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.

2. 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 số tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại điểm a Điều này.

Điều 5. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

1. Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 2,3 quy định này.

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê bằng 50% đơn giá thuê đất hàng 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.

Điều 6. Thời hạn ban hành và thẩm quyền Quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước trả tiền hàng năm do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến căn cứ vào đơn giá thuê quy định tại Điều 2,3,4,5 Quy định này:

1. Cục trưởng Cục Thuế xác định đơn giá thuê cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước.

2. Chi cục trưởng Chi Cục Thuế xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước.

3. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất với cơ quan có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh là quyết định cuối cùng.

Điều 7. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước của dự án thuê trả tiền hàng năm

1. Thời gian ổn định đơn giá thuê của mỗi dự án như sau:

- 05 năm đối với trường hợp thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất thuê;

- 10 năm đối với trường hợp thuê đất qua đấu giá quyền sử dụng đất thuê .

2. Điều chỉnh đơn giá thuê đất trong các trường hợp sau:

- Dự án đã thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hết thời hạn ổn định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

- Dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê theo quyết định của cấp có thẩm quyền thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

- Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục Thuế, Chi cục trưởng Chi Cục Thuế căn cứ quy định tại Điều 2, Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo; Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh đơn giá thuê mặt nước theo thẩm quyền.

3. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước không áp dụng cho các trường hợp:

- Dự án trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê;

- Dự án chưa hết thời gian ổn định đơn giá.

Điều 8. Điều khoản thi hành

Các nội dung khác liên quan đến việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước không nêu trong Quy định này thực hiện theo quy định tại 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 Thông tư số 77/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 46/2014/ NĐ-CP của Chính phủ;

Giao Cục Thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước tỉnh hướng dẫn về thủ tục hồ sơ và luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong quá trình thực hiện, nếu có gì vướng mắc, phát sinh thì các tổ chức, cá nhân; các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố phản ánh bằng văn bản về Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh

Văn bản được ký số bởi:
Văn phòng UBND tỉnh
Thời gian ký số:
02/01/2015 10:00:35