

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: 09/2015/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 3 năm 2003;

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 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của 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 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của 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 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 207/2014/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính Quy định về xác định tiền thuê đất đối với công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;

Căn cứ Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2014 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố tại Công văn số 1686/HĐND-KTNS ngày 03/4/2015 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 456/STC-GCS ngày 23/3/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này áp dụng trong các trường hợp:

1. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) 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 không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp giao đất tái định cư);

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.

2. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với thửa đất hoặc khu đất có diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên,

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá;

c) 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;

d) 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;

đ) 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;

3. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để 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.

4. Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

5. Xác định đơn giá thuê đất đối với Công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;

6. Xác định đơn giá 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;

7. Xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đất rẻo ghép thửa cho các hộ liền kề.

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này không áp dụng để xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều 1 Quyết định này: hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng theo Phụ lục số 1 và Phụ lục số 2 kèm theo Quyết định này.

2. Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản: hệ số 1,0.

3. Đối với các trường hợp đất rẻo ghép thửa cho các hộ liền kề:

a) Đất rẻo quy định tại Quyết định này là đất rẻo ghép thửa cho các hộ liền kề, không đủ tiêu chuẩn hình thành thửa đất để xây dựng căn hộ độc lập. Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND thành phố đối với các rẻo đất đủ hoặc không đủ điều kiện xây dựng căn hộ độc lập.

b) Đối với rẻo đất có diện tích dưới 40 m²: hệ số 1,0

c) Đất rẻo có diện tích từ 40m² trở lên:

- Trường hợp rẻo đất có hình dạng vuông vắn và chiều dài các cạnh từ 3m trở lên: áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất của đường phố, khu vực, vị trí nơi có rẻo đất, nhưng tối đa không quá 1,2. Trường hợp hệ số điều chỉnh giá đất của đường phố, khu vực, vị trí nơi có rẻo đất lớn hơn 1,2 thì áp dụng hệ số 1,2.

- Trường hợp rẻo đất có dưới 4 cạnh, hoặc có 4 cạnh trở lên nhưng hình dạng không vuông vắn hoặc có chiều dài một trong các cạnh nhỏ hơn 3m: hệ số 1,0.

d) Đối với các trường hợp đặc biệt, rẻo đất có vị trí thuận lợi (sau khi ghép thửa sẽ nâng toàn bộ giá trị thửa đất) thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo ra Hội đồng thẩm định giá đất từng trường hợp cụ thể.

Các hệ số đất rẻo này không áp dụng đối với các rẻo đất đủ điều kiện xây dựng căn hộ độc lập.

Điều 3. Phương pháp xác định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất

Giá đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh bằng giá đất theo mục đích sử dụng quy định tại Bảng giá đất do UBND thành phố ban hành tại thời điểm nhân hệ số điều chỉnh giá đất.

Trường hợp vị trí đất ở những đường, khu vực chưa quy định giá đất tại Bảng giá đất do UBND thành phố ban hành thì lấy theo giá đất của đường gần nhất đã đặt tên, có cùng mặt cắt và điều kiện tương tự đã quy định giá đất tại Bảng giá đất.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Sở Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định này.

Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất xác định giá đất cụ thể.

Cục thuế căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 20/2012/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2012 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2014 của UBND thành phố Đà Nẵng Quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng để xác định giá thu tiền sử dụng đất rẻo ghép thửa cho các hộ liền kề và trường hợp được UBND thành phố giao quyền sử dụng đất làm nhà ở (không thuộc diện giải tỏa được bố trí đất tái định cư).

2. Đối với những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Ủy ban nhân dân các quận, huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan thuế trước ngày có hiệu lực của Quyết định này thì tiếp tục xử lý theo hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Các trường hợp UBND thành phố có văn bản giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép ghép thửa đất rẻo liền kề từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến trước ngày có hiệu lực của Quyết định này nhưng chưa quyết định giá thì được áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này.

4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước; Chủ tịch UBND các quận, huyện; Trưởng phòng Tài chính các quận, huyện; Chi cục trưởng Chi cục Thuế các quận, huyện; thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Đà Nẵng; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có gì vướng mắc, phát sinh, các tổ chức cá nhân phản ánh bằng văn bản về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Võ Duy Khương