

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng
cho năm 2022 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 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 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 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 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 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 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 Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt

nước;

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 Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất;

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 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 tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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;

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 26 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 tiền sử dụng đất;

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 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;

Theo ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố tại Công văn số 30/HĐND-KTNS ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2022 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Theo đề nghị của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng tại Tờ trình số 129/TTr-STC ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công văn số 572/STC-GCS ngày 24 tháng 02 năm 2022 và trên cơ sở ý kiến kết luận của UBND thành phố tại phiên họp thường kỳ UBND thành phố ngày 10 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2022 để xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với các trường hợp sau:

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 tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại thời điểm xác định giá đất cụ thể, sau đây gọi tắt là 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 có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp giao đất tái định cư mà giá đất đền bù không tính hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường);

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 mà diện tích tính thu tiền thuê đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) để xác định đơn giá thuê đất trong các trường hợp sau:

a) 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 theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP;

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

c) 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) 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) Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm 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 làm giá khởi điểm đấu giá:

a) Quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 và Điểm b Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP và Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

b) Quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.

4. 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 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 30 tỷ đồng trở lên theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.

5. 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) theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP.

6. Xác định đơn giá thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp để sản xuất hoặc thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

7. 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.

8. 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 xác định giá đất cụ thể, thẩm định phương án giá đất cụ thể.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trong Khu công nghệ cao Đà Nẵng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2022 đối với các trường hợp như sau:

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, Khoản 5 Điều 1: hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng theo Phụ lục I, Phụ lục II và Phụ lục III kèm theo Quyết định này. Trong đó, đối với Phụ lục III có quy định như sau:

a) Các hệ số trên không phân biệt chiều rộng vỉa hè;

b) Đối với đường 2 làn: áp dụng theo hệ số của đường 1 làn có cùng chiều rộng lòng đường với 1 làn đường của đường 2 làn (Ví dụ: hệ số của đường 7,5m hai làn (7,5m x 2) áp dụng hệ số của đường 7,5m);

c) Đường có chiều rộng lòng đường từ 4m đến 5m: áp dụng hệ số của đường 5,5m;

d) Đường có chiều rộng lòng đường từ 6m đến 7m: áp dụng hệ số của đường

7,5m;

đ) Đường có chiều rộng lòng đường từ 8m đến 11,5m: áp dụng hệ số của đường 10,5m;

e) Đường có chiều rộng lòng đường nhỏ hơn dưới 0,5m so với những đường có chiều rộng lòng đường đã được quy định hệ số thì áp dụng hệ số của đường có mặt cắt liền kề thấp hơn (Ví dụ: Đường 5,6m đến dưới 6m thì áp dụng theo hệ số đường 5,5m).

2. Ban quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng và các tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong Khu công nghệ cao Đà Nẵng áp dụng theo Phụ lục IV kèm theo Quyết định này.

3. Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp quy định tại Khoản 6, Khoản 7 Điều 1 để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản áp dụng theo Phụ lục V kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

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

2. Đối với các vị trí, tuyến đường chưa được đặt tên, chưa quy định giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, thì căn cứ giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất được UBND thành phố quyết định (theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 13 Quy định kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020); căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất của các vị trí, tuyến đường tương đương đã được quy định, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với UBND các quận, huyện xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với các vị trí, tuyến đường tương đương của từng trường hợp cụ thể.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2022 và thay thế cho Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2021 của UBND thành phố Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2021 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 24/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2021 của UBND thành phố Bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2021 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tại Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2021.

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 (chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất) đã nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc UBND 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 có hiệu lực tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định

chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Điều 6. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban Ban Quản lý khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng, Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước; Chủ tịch UBND các quận, huyện; Trưởng phòng Tài chính - kế hoạch các quận, huyện; Chi cục trưởng Chi cục Thuế các quận, huyện; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Hồ Kỳ Minh