

UBND TỈNH KIÊN GIANG
SỞ TÀI CHÍNH

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

Số: /TTr-STC

Kiên Giang, ngày tháng 12 năm 2022

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất
năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Sở Tài chính xin trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang như sau:

I. Sự cần thiết để ban hành hệ số điều chỉnh giá đất:

Theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế- xã hội ở địa phương và bảng giá đất, hàng năm Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 18 của Nghị định này.

Theo Khoản 2 Điều 3 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 quy định: “*Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp*”.

Đồng thời tại Điểm d Khoản 1 Điều 3 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 quy định: “*Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp*”.

Từ những quy định nêu trên, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang là cần thiết và phù hợp với quy định hiện hành.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất nhằm mục đích giúp cho các tổ chức, cá nhân làm căn cứ để thực hiện nghĩa vụ tài chính khi giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định của Luật đất đai.

2. Quan điểm chỉ đạo

- Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải phù hợp với giá thị trường, không để tạo ra sự tăng giá một cách đột biến;
- Phải phù hợp với khả năng thu nhập của người dân, hài hòa giữa lợi ích của người dân với lợi ích nhà nước.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Trên cơ sở các quy định, hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 và giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định trong năm 2022, Sở Tài chính tổ chức lấy ý kiến các Sở, ban, ngành cấp tỉnh và UBND các huyện, thành phố về việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023. Qua các ý kiến góp ý, đa số các Sở, ban, ngành cấp tỉnh và UBND các huyện, thành phố đã thống nhất giữ nguyên hệ số điều chỉnh giá đất của năm 2022. Riêng Cục thuế tỉnh đề nghị tăng hệ số điều chỉnh từ 2 đến 5 lần so với giá đất do UBND tỉnh quy định. Qua các ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành cấp tỉnh và UBND các huyện, thành phố, Sở Tài chính thống nhất giữ nguyên hệ số điều chỉnh giá đất của năm 2022, Sở Tài chính hoàn thiện Tờ trình, dự thảo Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 để lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục

Quyết định có 6 Điều.

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.
- Điều 2. Các trường hợp áp dụng
- Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất
- Điều 4. Xử lý chuyển tiếp
- Điều 5. Tổ chức thực hiện
- Điều 6. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản

2.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

a) Phạm vi điều chỉnh:

Tờ trình này trình dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

b) Đối tượng áp dụng:

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể.

- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công.

- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2.2. Các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất:

a) Đối với các thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành), áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền 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.

- Tính tiền sử dụng đất khi 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 đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất.

- Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền

sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai.

- Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

- Xác định giá đất để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (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).

c) Xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo.

d) Xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

đ) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 101, khoản 4 Điều 102 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

e) Xác định giá đất để làm cơ sở tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trong Khu kinh tế Phú Quốc và Khu kinh tế cửa khẩu Hà Tiên theo quy định tại Điều 4 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 (trừ nội dung quy định tại điểm a, khoản 3; gach đầu dòng thứ nhất, điểm b, khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP).

2.3. Hệ số điều chỉnh giá đất:

a) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 của dự thảo Quyết định, hệ số điều chỉnh giá đất bằng **1,1 (một phẩy một) lần** giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

b) Các trường hợp quy định tại điểm b, c, d, đ, e, g, h khoản 1; khoản 2; khoản 3; khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 2 của dự thảo Quyết định, hệ số điều chỉnh giá đất được tính theo từng địa bàn như sau:

STT	Địa bàn	Khu vực	Hệ số điều chỉnh giá đất
1	Phú Quốc	Đô thị	1,50
		Nông thôn	1,40
2	Rạch Giá và Hà Tiên (trừ Khu công nghiệp Thuận Yên)	Đô thị	1,40
		Nông thôn	1,30
3	Các huyện còn lại (trừ Khu công nghiệp Thạnh Lộc)	Đô thị	1,30
		Nông thôn	1,20

c) Ngoài việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 3 của dự thảo Quyết định, hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm trong các trường hợp sau:

- Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính có vị trí tiếp giáp từ 02 mặt tiền đường trở lên (đường có tên trong Bảng giá đất), thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 20% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này (trừ đất tại Khu công nghiệp).

- Tùy theo hệ số sử dụng đất của khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 của dự thảo Quyết định được tính tăng thêm như sau:

+ Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 5,0 đến dưới 10,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 5% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 của dự thảo Quyết định;

+ Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 10,0 lần trở lên thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 của dự thảo Quyết định.

- Trường hợp khu đất, thửa đất thỏa mãn cả hai yếu tố quy định tại điểm a và điểm b khoản này, thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm theo quy định tại điểm a trước, sau đó tiếp tục tính tăng thêm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của dự thảo Quyết định.

đ) Trường hợp giá đất sau khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 3 của dự thảo Quyết định thấp hơn giá đất cụ thể tại thời điểm giao đất, cho thuê đất thì giá đất cụ thể đối với các trường hợp

quy định tại điểm g khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 2 của dự thảo Quyết định được tính bằng với giá đất cụ thể tại thời điểm giao đất, cho thuê đất.

e) Trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá và cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất thông qua hình thức đấu giá (bao gồm trường hợp đấu giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 3 của dự thảo Quyết định nhưng tổ chức đấu giá không thành do giá khởi điểm cao thì giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được điều chỉnh giảm nhưng không được thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2.4. Xử lý chuyển tiếp:

Trường hợp các tổ chức, cá nhân được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực vẫn chưa có quyết định giá đất cụ thể hoặc chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại thời điểm ra quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

2.5. Tổ chức thực hiện:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường:

Xác định thông tin địa chính của thửa đất hoặc khu đất làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

b) Cơ quan thuế có trách nhiệm:

Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế thường xuyên tổ chức kiểm tra việc thực hiện các phần việc do ngành mình quản lý để giải quyết và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tính khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tránh gây thiệt hại cho nhà nước và người sử dụng đất.

d) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm:

- Chi đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Chi cục Thuế huyện, thành phố phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp vi phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

đ) Trong quá trình thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; căn cứ điều kiện thực tế và trường hợp cụ thể, giao cho Cục Thuế tỉnh; Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc có trách nhiệm rà soát, khảo sát, đề xuất xác định giá đất theo các phương pháp xác định giá đất khác để so sánh, bổ sung đảm bảo phù hợp giá đất thị trường, theo đúng quy định pháp luật; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản hồi về Sở Tài chính để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý. Trường hợp UBND tỉnh có quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND thì Sở Tài chính trình UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với các tuyến đường, đoạn đường đã được sửa đổi, bổ sung.

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Sau khi Sở Tài chính tiếp thu, tổng hợp ý kiến đóng góp của các ngành, các cấp và đã chỉnh sửa lại, đến nay cơ bản các ý kiến đều thống nhất theo dự thảo Quyết định.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, Sở Tài chính xin kính trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- BGĐ Sở (b/c);
- Lưu: VT, QLGC.

GIÁM ĐỐC

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Số: /2022/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày tháng năm 2022

DỰ THẢO 3

QUYẾT ĐỊNH
Quy định hệ số điều chỉnh giá đất
năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 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 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Nghị định số 148/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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 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 giá đất;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của 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 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 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của 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 sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23 tháng 8 năm 2017 của 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 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của 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 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 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của 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 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 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của 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 đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số /TTr-STC ngày tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể.

b) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công.

d) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất

1. Đối với các thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành), áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền 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.

b) Tính tiền sử dụng đất khi 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 đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai.

g) Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

h) Xác định giá đất để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm trong Khu kinh tế.

3. Xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (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).

4. Xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo.

5. Xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

6. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 101, khoản 4 Điều 102 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

7. Xác định giá đất để làm cơ sở tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trong Khu kinh tế Phú Quốc và Khu kinh tế cửa khẩu Hà Tiên theo quy định tại Điều 4 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 (trừ nội dung quy định tại điểm a, khoản 3; gach đầu dòng thứ nhất, điểm b, khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP).

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 Quyết định này, hệ số điều chỉnh giá đất bằng **1,1 (một phẩy một) lần** giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Các trường hợp quy định tại điểm b, c, d, đ, e, g, h khoản 1; khoản 2; khoản 3; khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều 2 Quyết định này, hệ số điều chỉnh giá đất được tính theo từng địa bàn như sau:

STT	Địa bàn	Khu vực	Hệ số điều chỉnh giá đất
1	Phú Quốc	Đô thị	1,50
		Nông thôn	1,40
2	Rạch Giá và Hà Tiên (trừ Khu công nghiệp Thuận Yên)	Đô thị	1,40
		Nông thôn	1,30
3	Các huyện còn lại (trừ Khu công nghiệp Thạnh Lộc)	Đô thị	1,30
		Nông thôn	1,20

3. Ngoài việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính có vị trí tiếp giáp từ 02 mặt tiền đường trở lên (đường có tên trong Bảng giá đất), thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 20% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này (trừ đất tại Khu công nghiệp).

b) Tùy theo hệ số sử dụng đất của khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được tính tăng thêm như sau:

- Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 5,0 đến dưới 10,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 5% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này;

- Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 10,0 lần trở lên thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

c) Trường hợp khu đất, thửa đất thỏa mãn cả hai yếu tố quy định tại điểm a và điểm b khoản này, thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm theo quy định tại điểm a trước, sau đó tiếp tục tính tăng thêm theo quy định tại điểm b khoản này.

4. Trường hợp giá đất sau khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này thấp hơn giá đất cụ thể tại thời điểm giao đất, cho thuê đất thì giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại điểm g

khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 2 Quyết định này được tính bằng với giá đất cụ thể tại thời điểm giao đất, cho thuê đất.

5. Trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá và cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất thông qua hình thức đấu giá (bao gồm trường hợp đấu giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) theo hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này nhưng tổ chức đấu giá không thành do giá khởi điểm cao thì giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được điều chỉnh giảm nhưng không được thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Điều 4. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp các tổ chức, cá nhân được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực vẫn chưa có quyết định giá đất cụ thể hoặc chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại thời điểm ra quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Xác định thông tin địa chính của thửa đất hoặc khu đất làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

2. Cơ quan thuế có trách nhiệm:

Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế thường xuyên tổ chức kiểm tra việc thực hiện các phần việc do ngành mình quản lý để giải quyết và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tính khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tránh gây thiệt hại cho nhà nước và người sử dụng đất.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Chi cục Thuế huyện, thành phố phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp vi phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

5. Trong quá trình thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; căn cứ điều kiện thực tế và trường hợp cụ thể, giao cho Cục Thuế tỉnh; Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc có trách nhiệm rà soát, khảo sát, đề xuất xác định giá đất theo các phương pháp xác định giá đất khác để so sánh, bổ sung đảm bảo phù hợp với giá đất thị trường, theo đúng quy định pháp luật; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản hồi về Sở Tài chính để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý.

Điều 6. Điều khoản thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2022 và thay thế Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6 của Quyết định;
- Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng cục Thuế;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- Westsite Chính phủ;
- TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Kiên Giang;
- UBMTTQVN tỉnh;
- TV.UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Website Kiên Giang;
- LĐVP, P.KTCN;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**