

Số: **34** /2014/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 05 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định đơn giá thuê đất, khung giá thuê mặt nước
trên địa bàn tỉnh Tiền Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 28/TTr-STC ngày 26 tháng 8 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định đơn giá thuê đất, khung giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký; Quyết định này thay thế Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đơn giá thuê đất, khung giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Tiền Giang và Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung điểm a, khoản 1, Mục I Bảng đơn giá thuê đất, khung giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Tiền Giang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2011/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của UBND tỉnh Tiền Giang.

Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Tiền Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *ky*

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra VBQPPL);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- CT và các PCT;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thành, thị;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Công TT Điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu VT, Lục

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH *ky*
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



De Van Nghia

QUY ĐỊNH

**Đơn giá thuê đất, khung giá thuê mặt nước
trên địa bàn tỉnh Tiền Giang**
(Ban hành kèm theo Quyết định số **34**/2014/QĐ-UBND
ngày **05** tháng **11** năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (gọi tắt là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) như sau:

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 tháng 7 năm 2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) sang hình thức Nhà nước cho thuê đất.
6. Nhà nước cho thuê mặt nước.

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 Tài chính hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên), đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước; công nhận quyền sử dụng đất

thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Đơn giá thuê đất

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

a) Đơn giá thuê đất một năm tính bằng tỷ lệ % giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê, cụ thể:

	Đối tượng được áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất
A. Đất nông nghiệp		
01	Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.	0,5%
B. Đất phi nông nghiệp		
01	Đất dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; đất trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ. Đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.	0,7%
02	Đất dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đất trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của Chính phủ. Đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.	0,8%
03	Đất trên địa bàn các phường thuộc thành phố.	1,5%
04	Đất trên địa bàn các phường thuộc thị xã.	1,25%
05	Đất trên địa bàn các xã thuộc thành phố, thị xã, các thị trấn trên địa bàn tỉnh (ngoại trừ đất nêu tại khoản 01 và khoản 02 mục B của bảng này).	1,1%
06	Đất trên địa bàn các xã thuộc huyện (ngoại trừ đất nêu tại khoản 01 và khoản 02 mục B của bảng này). Đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh (ngoại trừ đất nêu tại khoản 01 và khoản 02 mục B của bảng này).	1%

- Giá đất để tính thu tiền thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

b) Đơn giá thuê đất nêu trên được áp dụng chung cho các đối tượng thuê đất, không phân biệt tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình và cá nhân thuê đất.

c) Dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất nhưng đơn giá thuê đất đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này thì được thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này nếu người thuê đất có đề nghị bằng văn bản. Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan để xác định lại đơn giá thuê đất đối với trường hợp nêu trên; thời điểm xác định lại và bắt đầu ổn định đơn giá thuê đất được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất 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 khoản 4, khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo quy định tại khoản 3, Điều 4 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, đơn giá khởi điểm để thực hiện đấu giá là giá đất được xác định theo mục đích sử dụng đất thuê tương ứng với thời hạn thuê đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. 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) 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, giá đất để xác định đơn giá khởi điểm để thực hiện đấu giá được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

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

1. Đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định Luật Đất đai năm 2013, tiền thuê đất được xác định như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền, thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.

b) 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 30% 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 Khoản 1 Điều này.

Điều 5. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

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 khoản 1, khoản 2 Điều 3 Quy định này.

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước

a) Đối với vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

b) Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a, khoản 2 Điều này, đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định bằng 70% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Điều 6. Khung giá thuê mặt nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định: từ 20.000.000 đồng/km²/năm đến 300.000.000 đồng/km²/năm.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định: từ 100.000.000 đồng/km²/năm đến 750.000.000 đồng/km²/năm.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình thuê đất, thuê mặt nước

1. Sở Tài chính

a) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

b) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

c) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá cho thuê mặt nước của từng dự án cụ thể.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) 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 xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

b) Cung cấp đầy đủ hồ sơ làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất, tiền thuê đất.

c) Xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP gửi Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

d) Phối hợp với Cục Thuế tỉnh xác định các đối tượng thuê đất đã hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất theo hợp đồng, hướng dẫn các đối tượng thuê đất làm thủ tục điều chỉnh đơn giá thuê đất, chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời hạn tiếp theo.

3. Cục Thuế tỉnh

a) Xác định đơn giá thuê đất; xác định số tiền thuê đất, số tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, số tiền thuê đất có mặt nước, số tiền thuê mặt nước và thông báo cho người nộp.

b) Xác định mức miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định hiện hành.

c) Đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra tổ chức, cá nhân nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước vào ngân sách nhà nước theo đúng thời gian, phương thức quy định;

d) Giải thích những thắc mắc cho người nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; giải quyết khiếu nại về tiền thuê đất, thuê mặt nước.

d) Sau thời kỳ ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, cơ quan thuế thông báo cho người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh.

e) Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất với cơ quan có thẩm quyền quyết định giá thuê đất thì Cục Thuế tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh là quyết định cuối cùng.

4. Kho Bạc Nhà nước tỉnh

a) Thu đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thu tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã

a) Quyết định đơn giá cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

b) Chỉ đạo các cơ quan chức năng ở huyện, thành phố, thị xã xác định đơn giá thuê đất, điều chỉnh đơn giá thuê đất cho các đối tượng theo quy định nêu trên.

6. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình 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 tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định pháp luật hiện hành.

d) Liên hệ Cục Thuế tỉnh lập thủ tục hồ sơ thuê đất và điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước cho thời hạn tiếp theo.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp và xử lý một số vấn đề cụ thể

1. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước phát sinh kể từ ngày 01/7/2014 được thực hiện theo Quy định này.

2. Điều khoản chuyển tiếp và xử lý một số vấn đề cụ thể: thực hiện theo Điều 31, Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH *ĐTC*
KT. CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Văn Nghĩa
Lê Văn Nghĩa