

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Số: 104 /2018/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 28 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH
Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019
trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;
Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;
Căn cứ Luật đất đai năm 2013;
Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;
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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng 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 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 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 16/6/2014 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 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;
Thực hiện Công văn số 209/HĐND-VP ngày 27/12/2019 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thống nhất hệ số điều chỉnh giá các loại đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 3616/TTr-STC ngày 28/12/2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng trong việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối với trường hợp tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng 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; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Đối với trường hợp tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất áp dụng trong các trường hợp:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền 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 được 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 giá đất) dưới 20 tỷ đồng.

b) 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 20 tỷ đồng trở lên.

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.

d) 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.

đ) 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).

3. 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 Điều 100 Nghị định 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng theo từng nhóm đất, từng tuyến đường, từng khu vực như sau:

1. Đất nông nghiệp

a) Tại thành phố Phan Rang - Tháp Chàm hệ số điều chỉnh bằng 1,15.

b) Các thị trấn: Hệ số điều chỉnh thị trấn Phước Dân và thị trấn Tân Sơn bằng 1,1; thị trấn Khánh Hải bằng 1,78.

c) Tại nông thôn:

- Huyện Ninh Sơn và huyện Ninh Phước hệ số điều chỉnh bằng 1,1.

- Huyện Ninh Hải: Hệ số điều chỉnh tại xã Vĩnh Hải bằng 1,85; tại xã Thanh Hải bằng 1,83; tại xã Xuân Hải bằng 1,49; tại xã Nhơn Hải bằng 1,5; tại xã Tân Hải bằng 1,55; tại xã Hộ Hải bằng 1,31; tại xã Tri Hải bằng 1,46 và tại xã Phương Hải 1,18.

- Huyện Thuận Nam: Hệ số điều chỉnh tại xã Cà Ná và xã Phước Dinh bằng 1,3; các xã còn lại bằng 1,0.

- Huyện Bác Ái và huyện Thuận Bắc hệ số điều chỉnh bằng 1,0.

2. Đất phi nông nghiệp là đất ở:

a) Đất ở đô thị trong thành phố Phan Rang - Tháp Chàm:

- Đường phố loại I và loại II hệ số điều chỉnh bằng 1,35.

- Đường phố loại III và loại IV hệ số điều chỉnh bằng 1,25.

- Hệ số điều chỉnh đất ở đô thị còn lại và xã Thành Hải bằng 1,25.

- Hệ số điều chỉnh giá đất đường phố hẻm tính theo hệ số điều chỉnh của đường phố chính. Trường hợp đường phố hẻm xuất phát từ nhiều đường phố chính thì tính theo đường có hệ số điều chỉnh cao nhất.

b) Đất ở đô thị trong các thị trấn: Hệ số điều chỉnh thị trấn Phước Dân bằng 1,2; thị trấn Khánh Hải bằng 1,75 và thị trấn Tân Sơn bằng 1,4.

c) Đất ở ven Quốc lộ 1A:

- Huyện Ninh Phước và huyện Thuận Nam hệ số điều chỉnh bằng 1,2.
- Huyện Thuận Bắc: Từ giáp địa phận huyện Ninh Hải - cầu Lăng Ông hệ số bằng 2,0; Đoạn giáp cầu Lăng Ông - hết địa phận Ninh Thuận hệ số điều chỉnh bằng 1,4.
- Huyện Ninh Hải: Từ giáp ranh giới thành phố - phường Lê Đình Chinh; Đoạn giáp phường Lê Đình Chinh - cầu Lương Cách; đoạn giáp cầu Lương Cách - hết địa phận xã Hộ Hải; Đoạn giáp xã Hộ Hải - hết địa phận huyện Ninh Hải hệ số điều chỉnh bằng 1,5.

d) Tuyến giao thông khác của huyện Thuận Bắc:

- Tuyến Quốc lộ 1A đi Phước Kháng, từ giáp Quốc lộ 1A đi Phước Kháng - hết địa phận Ấn Đạt hệ số bằng 3,0; Từ giáp địa phận Ấn Đạt - hết thôn Bà Râu hệ số điều chỉnh bằng 2,0.
- Đường Tri Thủy - Bình Nghĩa, đoạn giáp địa phận xã Phương Hải - ngã ba đường Kiên Kiên Vĩnh Hy hệ số điều chỉnh bằng 1,4; Tuyến đường Kiên Kiên - ngã tư Mỹ Tân, đoạn giáp xã Lợi Hải - hết địa phận xã Bắc Sơn hệ số điều chỉnh bằng 1,5; Tỉnh lộ 706, đoạn giáp Quốc lộ 1A - hết thôn Cà Rôm hệ số điều chỉnh bằng 1,2.

đ) Tuyến giao thông khác của huyện Ninh Sơn:

- Tuyến Quốc lộ 27: Giáp địa phận xã Quảng Sơn (số nhà 02) - đường vào trụ sở khu phố 4 (Trường tiểu học Tân Sơn B - số nhà 66); Giáp đường vào trụ sở khu phố 4 (số nhà 66) - đường vào nhà thờ Song Mỹ (Trường Tân Sơn A - số nhà 586); Giáp Trường Tân Sơn A - hết địa phận thị trấn Tân Sơn; Giáp Trường Tân Sơn A (số nhà 586) - hết địa phận thị trấn Tân Sơn (số nhà 796) hệ số điều chỉnh bằng 1,4.

- Tuyến Quốc lộ 27B thuộc thị trấn Tân Sơn hệ số điều chỉnh bằng 1,4.

e) Tuyến giao thông khác của huyện Ninh Hải:

- Các tuyến đường thuộc thị trấn Khánh Hải:

+ Tuyến đường Yên Ninh: đoạn giáp thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đến hết ngã tư Ninh Chữ; đoạn giáp ngã tư Ninh Chữ - ngã ba Bưu điện huyện; đoạn giáp ngã ba Bưu điện huyện - Cầu Tri Thủy hệ số điều chỉnh bằng 2,0;

+ Đường nối từ đường Yên Ninh - khách sạn Ninh Chữ; Các đường quy hoạch khu dân cư Ninh Chữ 2 (khu 8 sào) hệ số điều chỉnh bằng 2,0;

+ Các tuyến đường thuộc thị trấn Khánh Hải còn lại hệ số điều chỉnh bằng 1,5.

- Tuyến đường Cầu Tri Thủy - Cầu Ninh Chữ: Từ giáp cầu Tri Thủy - Ngã ba đi Tân An hệ số điều chỉnh bằng 1,7.

- Tuyến Đường tỉnh 702:

+ Từ ngã tư Ninh Chữ - hết Trụ sở UBND huyện Ninh Hải hệ số điều chỉnh bằng 2,0;

+ Từ giáp ngã ba cầu Ninh Chữ đến công chùa Pháp Hải hệ số điều chỉnh bằng 1,7;

+ Giáp cầu mương thoát Muối Đầm Vua - dốc Truong Mỹ Tân hệ số điều chỉnh bằng 1,5;

+ Đoạn giáp dốc Truong Mỹ Tân - đến giáp thôn Thái An; đoạn giáp thôn Thái An đến ngã ba Vĩnh Hy hệ số điều chỉnh bằng 1,5.

- Tuyến Đường Kiên Kiên - Ngã Tư Mỹ Tân - Cảng cá Mỹ Tân: Giáp tràn công Khánh Nhơn - ngã tư Mỹ Tân; Từ ngã tư Mỹ Tân (đường 702)- Cảng cá Mỹ Tân hệ số điều chỉnh bằng 1,4.

- Tuyến đường khác:

+ Từ giáp đường 702 - đường Kiên Kiên Vĩnh Hy (Khánh Nhơn); Giáp đường 702 - đường Kiên Kiên Vĩnh Hy (Mỹ Tường 1); Giáp đường 702 - đường Kiên Kiên Vĩnh Hy (Mỹ Tường 2) hệ số điều chỉnh bằng 1,4.

+ Tuyến Tỉnh lộ 705: từ giáp Quốc lộ 1A - giáp thôn An Hoà hệ số điều chỉnh bằng 1,5.

+ Từ Trần Ngâm - Đôn Biên phòng - lãng Mỹ Tân hệ số điều chỉnh bằng 1,4.

+ Cầu Đồng Nha - hết địa phận xã Phương Hải hệ số điều chỉnh bằng 1,3.

g) Tại nông thôn:

- Huyện Thuận Nam: Hệ số điều chỉnh tại xã Phước Diêm và xã Cà Ná bằng 1,2; các xã còn lại bằng 1,1.

- Huyện Ninh Sơn: Hệ số điều chỉnh tại xã Quảng Sơn bằng 1,4; các xã còn lại bằng 1,3.

- Huyện Thuận Bắc: Hệ số điều chỉnh tại Khu Tái định cư thôn Bình Tiên bằng 1,95; các xã thuộc huyện bằng 1,2.

- Huyện Ninh Hải: Hệ số điều chỉnh tại xã Tri Hải bằng 1,44; tại xã Thanh Hải bằng 1,45; tại xã Vĩnh Hải và xã Nhơn Hải bằng 1,35; tại xã Xuân Hải bằng 1,47; tại xã Tân Hải bằng 1,37; tại xã Hộ Hải bằng 1,49 và tại xã Phương Hải 1,26.

- Huyện Ninh Phước hệ số điều chỉnh bằng 1,2.

- Huyện Bác Ái hệ số điều chỉnh bằng 1,1.

3. Đất phi nông nghiệp là đất sản xuất, kinh doanh và đất thương mại, dịch vụ (trừ khu công nghiệp Thành Hải và Cụm công nghiệp Tháp Chàm) áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này.

a) Đối với đất thương mại, dịch vụ tăng thêm 20% sau khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên.

b) Đối với đất sản xuất, kinh doanh tăng thêm 40% sau khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên.

4. Đất phi nông nghiệp khác hệ số điều chỉnh bằng 1,0.

5. Trường hợp các tuyến đường, khu đô thị, khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất theo dự án (trừ trường hợp giá đất cụ thể), nhưng chưa được cập nhật vào Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định thì áp dụng bằng hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng quy định tại Điều này.

6. Thời điểm áp dụng: Từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Điều 4. Xử lý một số trường hợp cụ thể

Đối với thửa đất hoặc khu đất mà có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định) có khả năng sinh lợi cao, lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương nơi có đất thực hiện khảo sát, nghiên cứu, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp để tính tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 2 Quyết định này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm theo quy định.

2. Cục Thuế thu tiền sử dụng đất, xác định đơn giá thuê đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính đất đai theo quy định.

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

a) Chi đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc phạm vi quản lý theo quy định.

b) Kiểm tra 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 đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và MT;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ pháp chế (Bộ Tài chính);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- TT.HĐND các huyện, thành phố;
- TT. Công báo, Website Ninh Thuận;
- VPUB: LĐ, KTTH, NCTCD, KGVX;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Hậu