

QUYẾT ĐỊNH
Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021
áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

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

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-Cp ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 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 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 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 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính về 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 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi 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 thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 Nghị quyết số 193/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 3568/TTr-STC ngày 27 tháng 11 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng tại địa bàn khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô và dưới 20 tỷ đồng đối với các khu vực còn lại; đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo;

b) Giá đất khi nhà nước giao đất tại các Khoản 2 và 4 Điều 6, Khoản 5 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng.

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 bằng phương pháp hệ số;

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

Điều 2. Phân loại nhóm đối tượng áp dụng

Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 được áp dụng tùy theo nhóm đối tượng khác nhau cụ thể như sau:

1. Nhóm 1:

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 cho hộ gia đình, cá nhân có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trừ các trường hợp được giao đất theo Khoản 2 và 4 Điều 6, Khoản 5 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Nhóm 2:

a) 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;

b) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo mà giá đất chu kỳ trước xác định theo giá đất quy định tại bảng giá đất;

d) 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.

3. Nhóm 3:

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

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) Thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo mà giá đất chu kỳ trước được xác định theo giá đất cụ thể;

g) Gia hạn thời gian thuê đất cho các đối tượng đang thuê thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất;

h) Giá đất khi nhà nước giao đất tại các Khoản 2 và 4 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất:

STT	Đường phố, khu vực, Địa bàn	Hệ số điều chỉnh giá đất		
		Nhóm 1	Nhóm 2	Nhóm 3
I	Thành phố Huế			
1	Đường phố loại 1, 2	1,15	1,20	1,20
2	Đường phố loại 3	1,10	1,15	1,20
3	Đường phố còn lại	1,05	1,10	1,15
II	Thị xã Hương Thủy			
1	Các phường Phú Bài, Thủy Châu, Thủy Lương, Thủy Dương, Thủy Phương			
1.1	Đường phố loại 1, 2, 3, 4, 5	1,10	1,15	1,20
2	Các xã Dương Hòa, Phú Sơn và các thôn: Tân Ba, Võ Xá, Vĩ Dạ của xã Thủy Bằng	1,00	1,00	1,00
3	Các xã: Thủy Bằng, Thủy Thanh, Thủy Vân, Thủy Phù, Thủy Tân trừ các thôn: Tân Ba, Võ Xá, Vĩ Dạ của xã Thủy Bằng	1,05	1,10	1,15
III	Thị xã Hương Trà			
1	Đường phố tại các phường			
1.1	Đường phố loại 1, 2	1,20	1,30	1,40
1.2	Đường phố loại 3, 4	1,15	1,25	1,30
1.3	Các tuyến đường còn lại	1,10	1,15	1,20
3	Xã Hương Vinh	1,15	1,25	1,30
4	Các xã còn lại	1,10	1,15	1,20

IV	Huyện Quảng Điền			
1	Khu vực Thị trấn Sịa			
1.1	Các tuyến đường loại 1, 2, 3 và các tuyến đường còn lại	1,05	1,10	1,10
2	Khu vực nông thôn			
2.1	Các xã trên địa bàn huyện	1,05	1,10	1,10
V	Huyện Phú Vang			
1	Thị trấn Thuận An			
1.1	Đường phố loại 1, 2	1,05	1,10	1,20
1.2	Đường phố còn lại	1,00	1,05	1,10
2	Thị trấn Phú Đa			
2.1	Đường phố loại 1, 2	1,05	1,05	1,10
2.2	Đường phố loại 3, 4 và các đường phố còn lại	1,00	1,00	1,05
3	Khu vực nông thôn			
3.1	Xã Phú Thượng	1,10	1,20	1,30
3.2	Các xã: Phú Dương, Phú Mỹ, Phú Thuận, Vinh Thanh	1,05	1,10	1,20
3.3	Các xã còn lại	1,00	1,05	1,10
VI	Huyện Phong Điền			
1	Thị trấn Phong Điền			
1.1	Đường phố loại 1, 2	1,15	1,20	1,30
1.2	Đường phố loại 3, 4 và các đường phố còn lại	1,10	1,15	1,25
2	Khu vực nông thôn			
2.1	Các xã: Phong An, Phong Hiền, Điền Lộc			
2.1.1	Tuyến Tỉnh lộ 11A, Tỉnh lộ 11B, Tỉnh lộ 11C, đường tránh chợ An Lỗ đi Tỉnh lộ 11C, Quốc lộ 49B	1,10	1,15	1,25
2.1.2	Khu vực còn lại	1,05	1,10	1,20
2.2	Các xã: Phong Sơn, Phong Xuân, Phong Mỹ, Phong Thu, Phong Hòa, Phong Bình, Phong Chương, Điền Môn, Điền Hương, Điền Lộc, Điền Hòa, Điền Hải, Phong Hải.	1,05	1,10	1,20

3	Tuyến Quốc lộ 1A qua các xã: Phong An, Phong Hiền, Phong Thu	1,15	1,20	1,30
VII	Huyện Phú Lộc			
1	Thị trấn Phú Lộc và Thị trấn Lăng Cô			
1.1	Đường phố loại 1, 2	1,15	1,20	1,20
1.2	Đường phố còn lại	1,10	1,15	1,15
2	Khu vực nông thôn			
2.1	Các xã Lộc Bồn, Lộc Sơn, Lộc An, Vinh Hưng			
2.1.1	Khu vực 1, 2 tuyến Tỉnh lộ 14B (đoạn từ ngã ba La Sơn đến hết ranh giới trường Thế Hệ Mới và tuyến Quốc lộ 49B (tại xã Vinh Hưng)	1,15	1,20	1,20
2.1.2	Tuyến Tỉnh lộ 14B: (Đoạn từ trường Thế Hệ Mới đến giáp ranh giới xã Lộc Bồn và từ ranh xã Lộc Bồn đến giáp ranh xã Xuân Lộc) và Khu vực còn lại	1,10	1,15	1,15
2.3	Các xã Lộc Điền, Lộc Hòa, Xuân Lộc, Lộc Trì, Lộc Thủy, Lộc Tiến, Lộc Vĩnh, Lộc Bình, Vinh Hiền, Giang Hải, Vinh Mỹ			
2.3.1	Khu vực 1, 2	1,10	1,15	1,15
2.3.2	Khu vực còn lại	1,05	1,10	1,10
2.4	Đối với tuyến Quốc lộ 1A qua các xã	1,15	1,20	1,20
2.5	Đối với tuyến Quốc lộ 49B qua các xã (trừ xã Vinh Hưng), tuyến Tỉnh lộ 14B qua xã Xuân Lộc: đoạn 1 (từ ranh giới xã Lộc Bồn đến Km 9+421m đến ranh giới xã Hương Phú); đoạn 2 (từ Km 9+421m đến Km 10+652m (đường cong cũ)), Các tuyến đường liên xã trong khu vực xã Lộc Thủy – Lộc Tiến – Lộc Vĩnh, Đường ven biển Cảnh Dương (từ nhà ông Kỳ đến Hết đường bê tông ra biển), Đường ven biển Cảnh Dương (từ đường ven sông Thừa Lưu đến đường Cảng Chân Mây)	1,10	1,15	1,15
2.6	Đối với Tỉnh lộ 21 đoạn qua các xã Vinh Hiền, Giang Hải, Vinh Mỹ, Vinh Hưng	1,05	1,10	1,10
VIII	Huyện Nam Đông			
1	Đường phố thuộc Thị trấn Khe Tre	1,05	1,10	1,15
2	Các xã	1,00	1,05	1,10

IX	Huyện A Lưới			
1	Thị trấn A Lưới			
1.1	Đường phố loại 1, 2, 3	1,05	1,10	1,15
1.2	Các đường phố còn lại	1,00	1,05	1,10
2	Các xã: A Ngo, Sơn Thủy	1,05	1,10	1,15
3	Các xã còn lại	1,00	1,05	1,10

Điều 4. Đối với đất tại các khu quy hoạch, khu đô thị mới trong khu vực đô thị

Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất dựa trên cơ sở tương đương giữa giá đất ở tại các khu quy hoạch, khu đô thị mới và giá đất ở đô thị quy định tại Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) của Ủy ban nhân dân tỉnh để xác định loại đường tương ứng.

Trường hợp giá đất ở tại khu quy hoạch, khu đô thị mới có giá đất ở tương ứng với 2 loại đường phố, thì xác định hệ số điều chỉnh theo loại đường phố thấp hơn.

Điều 5. Đối với khu đất, thửa đất bị hạn chế chiều cao, mật độ xây dựng, hạn chế về mặt quy hoạch

Hệ số điều chỉnh giá đất được giảm tối đa 0,1 so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 3 Quyết định này, nhưng Hệ số điều chỉnh giá đất sau khi giảm không được thấp hơn hệ số 1,0.

Điều 6. Đối với trường hợp xác định giá đất khởi điểm để bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng tại địa bàn khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô và dưới 20 tỷ đồng đối với các khu vực còn lại; giá khởi điểm để đấu giá quyền thuê đất trả tiền thuê hàng năm

Mức giá khởi điểm bán đấu giá được xác định theo Hệ số điều chỉnh giá đất thực tế đối với từng trường hợp cụ thể tại thời điểm bán đấu giá nhưng không thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất của Nhóm 3 quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Hệ số điều chỉnh đối với các đối tượng thuộc được giao đất theo Khoản 5 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Áp dụng theo hệ số theo nhóm 3 quy định tại Điều 3 Quyết định này cộng (+) thêm 0,05.

Các nội dung khác về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, 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, 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, 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 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và các quy định hiện hành.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế: Tổ chức theo dõi, điều tra, khảo sát thu thập thông tin giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn và đề nghị phương án Hệ số điều chỉnh giá đất gửi Sở Tài chính tổng hợp theo quy định.

2. Sở Tài chính:

Chủ trì phối hợp với các Sở, ban ngành, địa phương liên quan xây dựng phương án cụ thể Hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị, cá nhân phản ánh về Sở Tài chính để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc tổng hợp, nghiên cứu, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 04 tháng 01 năm 2021 và thay thế Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2020 về việc sửa đổi, bổ sung Khoản 7 Điều 3 Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 10. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Trưởng ban: Ban Quản lý Khu Kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và các tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 10;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- VP: CVP, các PCVP và CV: TC, ĐC, XD;
- Lưu: VT, TC.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Phương