

Số: /2020/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 25 tháng 12 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2021**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

*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, 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 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, tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*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; Thông tư số  
332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 và Thông tư số 10/2018/TT-BTC  
ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của  
Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính;*

*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;*

*Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 và Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 31 tháng 01 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2021 tại 03 Phụ lục kèm theo, cụ thể như sau:

1. Tại Phụ lục I- hệ số điều chỉnh giá đất đối với:
  - a) Đất ở nông thôn tại ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư;
  - b) Đất thương mại- dịch vụ tại ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư;
  - c) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại ven đô thị, ven đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, du lịch và các điểm dân cư.
2. Tại Phụ lục II- hệ số điều chỉnh giá đất đối với:
  - a) Đất ở đô thị;
  - b) Đất thương mại - dịch vụ tại đô thị;
  - c) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.
3. Tại Phụ lục III – hệ số điều chỉnh giá đất đối với:
  - a) Đất thương mại, dịch vụ tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề;
  - b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề.
4. Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp; vị trí còn lại của đất ở nông thôn, vị trí còn lại của đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn không điều chỉnh hệ số (hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1).

**Điều 2.** Hệ số điều chỉnh giá đất tại Điều 1 Quyết định này được áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Xác định giá đất cụ thể của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) để sử dụng vào các mục đích:

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 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 không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất không đủ điều kiện giao đất tái định cư nhưng được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất);

c) Tính tiền sử dụng đất khi 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này;

d) 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; 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;

đ) Xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp 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) Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này;

g) Xác định 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;

h) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này;

i) Xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này.

2. 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.

3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này.

4. 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).

5. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 3.** Nguyên tắc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể:

1. Đối với trường hợp sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất vào mục đích quy định tại điểm c và điểm e khoản 1 Điều 2 Quyết định này mà thửa đất hoặc khu đất xác định giá thuộc đất đô thị, đầu mối giao thông quan trọng, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì phải tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất.

2. Đối với trường hợp sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất vào mục đích quy định tại điểm h, điểm i khoản 1 và khoản 3 Điều 2 Quyết định này mà thửa đất hoặc khu đất xác định giá thuộc đất đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông quan trọng, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì phải tăng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền thuê đất.

3. Trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan thuế phải khảo sát, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất cho sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, gửi Sở Tài chính để chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định theo nguyên tắc phải cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 01 năm 2021; các quy định sau hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

- Quyết định số 56/2019/QĐ-UBND ngày ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2020;

- Điều 1 Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định phạm vi điều chỉnh khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 và sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trưởng Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các Phó chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Công nghệ thông tin -VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT, Thư.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Dương Thái**