

Số **25**/2017/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày **25** tháng **10** năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước  
trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đầu tư 2014;*

*Căn cứ các Nghị định: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về 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; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/04/2017 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 các Thông tư: số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 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;*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 312/TTr-STC ngày 08/6/2017.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

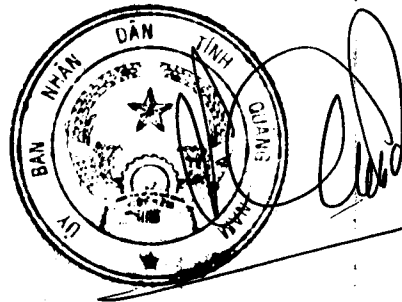
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 06/11/2017, bãi bỏ Quyết định số 40/2015/QĐ-UBND ngày 21/12/2015 của UBND tỉnh ban hành Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quảng Nam, thủ trưởng các cơ quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *ll*

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Website Chính phủ;
- Bộ TC, Bộ TN và MT (b/c);
- TTTU, TTHĐND, UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Cục KT văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, Tòa án ND tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, TP;
- VPTU, VP UBND, VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Đài PTTH, Báo Quảng Nam;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Quảng Nam;
- Công báo tỉnh Quảng Nam;
- Lưu: VT, TH, KGVX, NC, KTN, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đinh Văn Thu**

**QUY ĐỊNH**

**Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 25 /2017/QĐ-UBND  
ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh)

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định áp dụng để tính tiền thuê đất, thuê đất để xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước và thuê mặt nước (gọi chung là thuê đất, thuê mặt nước) trong trường hợp:

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 01/7/2014 sang hình thức Nhà nước cho thuê đất;
6. Nhà nước cho thuê mặt nước.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thực hiện 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 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

**Điều 3. Xác định giá các loại đất theo mục đích sử dụng đất thuê**

1. Cho thuê đất, thuê đất có mặt nước để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; sử dụng đất nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép;



đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống và đất trồng hoa, cây cảnh), dưới đây gọi chung là cho thuê đất nông nghiệp thì đơn giá thuê đất được xác định theo vị trí của từng loại đất nông nghiệp được quy định chi tiết tại Bảng giá đất nông nghiệp do UBND tỉnh công bố và theo vị trí được quy định chi tiết của UBND cấp huyện ban hành.

2. Cho thuê đất để xây dựng trụ sở cơ quan đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; xây dựng công trình sự nghiệp; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; để sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đất phi nông nghiệp khác (gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn với đất ở), dưới đây gọi chung là cho thuê đất phi nông nghiệp thì đơn giá thuê đất được xác định theo loại đất phi nông nghiệp và theo vị trí được quy định chi tiết tại Bảng giá đất phi nông nghiệp do UBND tỉnh công bố.

## Chương II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 4. Xác định đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hằng năm được xác định bằng mức tỷ lệ (%) nhân (x) với giá đất tính thu tiền thuê đất, trong đó:

a) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất được quy định cụ thể ở Phụ lục đính kèm Quy định này.

Trường hợp diện tích đất thuê có nhiều mục đích khác nhau thì tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất được xác định theo tỷ lệ (%) để tính đơn giá tương ứng với mục đích thuê đó.

Trường hợp người thuê đất thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại; dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa, nhưng không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định của pháp luật về đầu tư mà dự án này đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn; khu công nghiệp; khu kinh tế; cụm công nghiệp thì được lựa chọn áp dụng một trường hợp có tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất thấp nhất tại Phụ lục đính kèm Quy định này.

b) Giá đất tính thu tiền thuê đất

Giá đất tính thu tiền thuê đất hằng năm là giá đất cụ thể và cách xác định theo quy định tại điểm b và c, khoản 1, Điều 3, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá: .

a) Đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là giá đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất. Giá đất theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 2, Điều 3, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

b) Trường hợp thời hạn thuê đất khác thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất nhưng không vượt quá thời hạn thuê đất quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định như sau:

- Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng đối với đất nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai, dưới 30 tỷ, đối với đất nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá thuê đất} \\ \text{thu tiền một} \\ \text{lần theo thời} \\ \text{hạn sử dụng} \\ \text{đất tương ứng} \\ \text{với thời gian} \\ \text{thuê} \end{array} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất (x)} \times \text{Hệ số điều} \\ \text{chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định} \\ \text{tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn} \\ \text{thuê đất}$$

- Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên đối với đất nằm ngoài Khu Kinh tế mở Chu Lai, từ 30 tỷ trở lên đối với đất nằm trong Khu Kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá thuê đất} \\ \text{thu tiền một} \\ \text{lần theo thời hạn} \\ \text{sử dụng đất tương} \\ \text{ứng với thời gian} \\ \text{thuê} \end{array} = \frac{\text{Giá đất cụ thể theo thời hạn của loại} \\ \text{đất quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định} \\ \text{tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn} \\ \text{thuê đất}$$

c) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, 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 cơ quan được giao chủ trì xác định giá có trách

nhiệm phối hợp với địa phương, các ngành liên quan khảo sát, kiểm tra, đề xuất, gửi Sở Tài chính tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

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 hằng 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) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

c) Trường hợp thời hạn thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá khác thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định giá khởi điểm được xác định như sau:

- Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng đối với đất nằm ngoài Khu Kinh tế mở Chu Lai, dưới 30 tỷ đồng đối với đất nằm trong Khu Kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định giá khởi điểm} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất (x)} \times \frac{\text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất}}$$

- Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên đối với đất nằm ngoài Khu Kinh tế mở Chu Lai, từ 30 tỷ trở lên đối với đất nằm trong Khu Kinh tế mở Chu Lai thì được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất để xác định giá khởi điểm} = \frac{\text{Giá đất cụ thể theo thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

d) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, 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 cơ quan được giao chủ trì xác định giá có trách nhiệm phối hợp với địa phương, các ngành có liên quan khảo sát, kiểm

tra, đề xuất, gửi Sở Tài chính tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất.

4. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá:

a) 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 thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất.

b) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

c) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, 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 cơ quan được giao chủ trì xác định giá có trách nhiệm phối hợp với địa phương, các ngành có liên quan khảo sát, kiểm tra, đề xuất, gửi Sở Tài chính tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất.

## **Điều 5: Xác định đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm**

1. Không thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với đất xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất:

- Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm, đơn giá thuê đất bằng 20% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng.

- 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 20% 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.

b) 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 đơn giá thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Việc xác định giá đất trên bề mặt cụ thể làm cơ sở cho việc xác định giá đất xây dựng công trình ngầm theo quy định đơn giá thuê đất trên bề mặt tại khoản 1 và 2, Điều 4 Quy định này.

2. Thông qua hình thức đấu giá:

Trường hợp đấu giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) thì giá khởi điểm được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày

26/12/2016 của Bộ Tài chính.

## **Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai**

1. Không thông qua hình thức đấu giá:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 Quy định này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước:

- Đối với dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư; dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất sử dụng cho kinh tế trang trại; dự án hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa (*giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp*); dự án hoạt động thuộc danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp và nông thôn theo quy định tại Nghị định 210/2013/NĐ-CP ngày 19/12/2013 của Chính phủ thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng 50% đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

- Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định nêu tại điểm a, khoản này thì đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng 70% đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

- Việc xác định giá đất có vị trí liền kề làm cơ sở cho việc xác định giá đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10, Luật Đất đai theo quy định đơn giá thuê đất tại khoản 1 và khoản 2, Điều 4 Quy định này.

2. Thông qua hình thức đấu giá:

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 thì giá khởi điểm được xác định theo quy định tại Điều 1, Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

## **Điều 7. Khung giá thuê mặt nước**

1. Đơn giá thuê mặt nước không thuộc phạm vi đất quy định tại Điều 10, Luật Đất đai và khoản 3, Điều 7, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, đơn giá thuê mặt nước được quy định khung giá như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định (mặt nước để sử dụng cho dự án cố định tại một địa điểm nhất định, xác định rõ tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt thời gian thực hiện dự án) trong khung từ: 20.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm đến 300.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm.



b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định (mặt nước cho thuê không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm nhất định) trong khung từ: 100.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm đến 750.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm.

2. Căn cứ khung giá nêu trên, UBND tỉnh quyết định giá thuê mặt nước cho từng dự án cụ thể.

**Điều 8. Thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai, không qua hình thức đấu giá**

1. Chu kỳ ổn định đầu tiên:

a) Trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: Căn cứ giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất do UBND tỉnh quyết định, mức tỷ lệ (%) quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4, mức thu quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này, cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền thực hiện xác định đơn giá thuê đất.

b) Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Căn cứ Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4 Quy định này, cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền thực hiện xác định đơn giá thuê đất.

2. Điều chỉnh khi hết chu kỳ ổn định đơn giá:

Khi đến thời điểm phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước; căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4 Quy định này, cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền thực hiện xác định lại đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước.

Trường hợp khi xác định lại đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước theo phương pháp hệ số mà đơn giá thuê thấp hơn đơn giá thuê xác định theo phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư của chu kỳ ổn định trước đó thì cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chịu trách nhiệm tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

**Điều 9. Thẩm quyền xác định giá đất, phê duyệt đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, đất thuê xây dựng công trình ngầm, đất thuê có mặt nước thông qua hình thức đấu giá**

1. Đối với thuê đất, thuê mặt nước nằm ngoài Khu kinh tế mở Chu Lai:

a) Cơ quan tài chính chủ trì xác định giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc

khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành) dưới 20 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với các trường hợp sau: dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có quy mô diện tích dưới 3.000 m<sup>2</sup> (nhưng phải dưới 20 tỷ đồng, tính theo giá trong Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành); cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Sở Tài chính xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với các trường hợp còn lại.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất mà thửa đất (hoặc khu đất) của dự án có giá trị (tính theo bảng giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc thửa đất (hoặc khu đất) chưa xác định vị trí cụ thể tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Hội đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xem xét quyết định.

c) Thẩm quyền phê duyệt:

- UBND tỉnh phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm và công nhận kết quả trúng đất giá quyền sử dụng đất thuê trên cơ sở tham mưu của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường:

- UBND cấp huyện phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm và công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trên cơ sở tham mưu của Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện.

2. Đối với thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế mở Chu Lai:

a) Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai:

- Chủ trì xác định giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính.

- Ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với trường hợp Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt, phê duyệt lại giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất (hoặc khu đất) của dự án có giá trị (tính theo bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên hoặc thửa đất (hoặc khu đất) chưa xác định vị trí cụ thể tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Trên cơ sở ý kiến thẩm định