

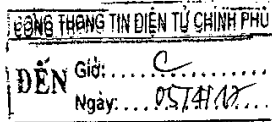
met(2)

CHÍNH PHỦ

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

Số: 35 /2017/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2017



NGHỊ ĐỊNH

**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 Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật quản lý thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế
ngày 20 tháng 11 năm 2012;*

Căn cứ Luật công nghệ cao ngày 13 tháng 11 năm 2008;

Căn cứ Luật khoa học và công nghệ ngày 18 tháng 6 năm 2013;

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

Căn cứ Luật đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

*Chính phủ ban hành Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền
thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

2. Khu công nghệ cao quy định tại Nghị định này được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về công nghệ cao.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao được thực hiện theo Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật về đất đai.
2. Ban quản lý Khu kinh tế, Ban quản lý Khu công nghệ cao.
3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC TRONG KHU KINH TẾ

Điều 3. Xác định tiền sử dụng đất

Việc xác định tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Khu kinh tế để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê theo quy hoạch; được Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trong Khu kinh tế thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

Điều 4. Xác định tiền thuê đất trong Khu kinh tế

1. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật, đơn giá thuê đất hàng năm được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3%. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định cụ thể theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

c) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất; được công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

d) Căn cứ quy hoạch chi tiết của từng phân khu chức năng trong Khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và cập nhật vào Bảng giá đất.

2. Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá được ổn định 5 năm tính từ thời điểm được Ban quản lý Khu kinh tế quyết định cho thuê đất hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất. Hết thời gian ổn định, Ban quản lý Khu kinh tế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất áp dụng cho thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

3. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật, đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể tương ứng với thời hạn thuê đất và được xác định như sau:

a) 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) từ 30 tỷ đồng trở lên thì giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư. Việc xác định giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất trong trường hợp này thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

b) 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 30 tỷ đồng thì giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{c} \text{Giá đất để} \\ \text{xác định} \\ \text{đơn giá thuê} \\ \text{đất} \end{array} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại} \\ \text{Bảng giá đất}} \times \text{Hệ số điều} \\ \text{chỉnh giá đất} \times \text{Thời hạn} \\ \text{thuê đất}$$

4. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là đơn giá thuê đất hàng năm do Ban quản lý Khu kinh tế xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính. Sở Tài chính có ý kiến về giá khởi điểm trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế. Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp hàng năm là đơn giá trúng đấu giá.

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) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất một lần tương ứng với thời hạn thuê đất và được xác định như sau:

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên, giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

- Trường hợp diện tích tính thu 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, giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ban quản lý Khu kinh tế xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính. Sở Tài chính có ý kiến về giá khởi điểm trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế. Giá đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê là giá đất trúng đấu giá.

5. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và giá trúng đấu giá đối với trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá, Ban quản lý Khu kinh tế xác định và thông báo số tiền thuê đất phải nộp.

Trường hợp tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất hoặc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa

ban hành giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trong Khu kinh tế theo quy định thì áp dụng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất có mặt nước trong Khu kinh tế thì tiền thuê đất được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước thì tiền thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì tiền thuê đất được xác định không thấp hơn 50% tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích đất không có mặt nước hoặc của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng quy định tại điểm a khoản này.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu cụ thể để tính tiền thuê đất có mặt nước tại điểm b khoản này.

7. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 5. Xác định tiền thuê mặt nước trong Khu kinh tế

1. Khung giá thuê mặt nước trong Khu kinh tế đối với mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật đất đai được quy định 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.

2. Căn cứ khung giá thuê mặt nước quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án làm căn cứ để Ban quản lý Khu kinh tế thông báo số tiền thuê mặt nước phải nộp.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 6. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng trong Khu kinh tế

1. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất và kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng bố trí từ ngân sách nhà nước:

a) Trường hợp không thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư thì không phải hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng.