

UBND TỈNH KIÊN GIANG
VĂN PHÒNG

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

Số: 5201 /VP-KT

Kiên Giang, ngày 21 tháng 8 năm 2020

V/v yêu cầu xác định giá đất cụ thể khi thực hiện quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất trên địa bàn tỉnh

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Báo cáo số 161/BC-STNMT ngày 11/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đầu tư khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang (*Văn bản đính kèm*).

Ngày 19/8/2020, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Minh Thành có ý kiến chỉ đạo như sau:

Yêu cầu Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố: khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình...) đối với các dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thì phải chuyển thông tin đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá các loại đất); chuyển thông tin đến Sở Tài chính đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể theo quy định.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đến quý cơ quan biết, thực hiện. *TVA*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- Sở: TN&MT, TC;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT, dtnt.

**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



Trần Công Danh

Số: 161/BC-STNMT

Kiên Giang, ngày 11 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO

Về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đầu tư khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang

VP. UBND TỈNH KG

Số: 2004

ĐẾN Ngày: 16/6/2020

Chuyên: *Mh*

Số và ký hiệu HS: *chính ban*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, ngày 16 tháng 6 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành: (1) Thông tư số 76/2014/TT-BTC 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; (2) Thông tư số 77/2014/TT-BTC 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.

Theo đó, tại Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC quy định:

“1. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

1.1. Trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc:

a) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

b) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

1.2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn



đến giảm tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Điểm 1.1 Khoản này.

Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại Khoản này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1 Điều này; cụ thể:

a) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

b) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

3. Xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các trường hợp đã được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

a) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao của công trình xây dựng), khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì phải xác định lại và thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.

b) Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh

thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có)".

Tại khoản 5, 6, 7 Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC quy định:

"....

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

b) Trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

a) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

b) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

7. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng

chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tổ chức được hoàn trả chênh lệch giữa tiền thuê đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều này.

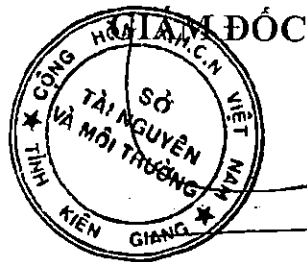
Việc hoàn trả tiền thuê đất theo quy định tại Khoản này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế”.

Căn cứ các quy định nêu trên, để đảm bảo việc thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố: khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) đối với các dự án đầu tư mà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì phải chuyển thông tin đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên, chuyển thông tin đến Sở Tài chính đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định. / *LS*

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD và các PGD;
- Lưu: VT, Chi cục QLĐĐ&KS. *KS*



Nguyễn Xuân Lộc