

Số: 48 /2013/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thẩm định giá nhà,
đất do Nhà nước quản lý theo giá thị trường
tại Thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước ngày 03 tháng 6 năm 2008;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 9097/STC-BVG ngày 13 tháng 9 năm 2013; số 6376/STC-BVG ngày 11 tháng 7 năm 2013 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 2141/STP-VB ngày 13 tháng 6 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về trình tự, thủ tục thẩm định giá nhà, đất do Nhà nước quản lý theo giá thị trường tại Thành phố Hồ Chí Minh”.

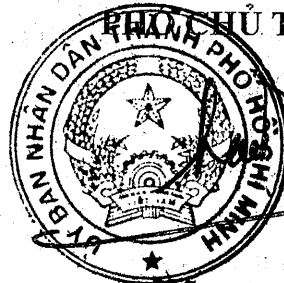
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký. Bãi bỏ Quyết định số 281/2003/QĐ-UB ngày 01 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành bản “Quy định về quy trình và phương pháp thẩm định giá bán bất động sản thuộc sở hữu nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh” và Quyết định số 08/2005/QĐ-UB ngày 18 tháng 01 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh khoản 3, Điều 9 của Quyết định số 281/2003/QĐ-UB ngày 01 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về “Quy định quy trình và phương pháp thẩm định giá bán bất động sản thuộc sở hữu nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh”.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Thủ trưởng các sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng các khu đô thị mới, Khu Chế xuất và Công nghiệp, Khu Công nghệ cao, Hội đồng thẩm định giá thành phố cùng các cá nhân, tổ chức liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng CV; TTCB;
- Lru:VT, (ĐTMT/Chg) D. 95

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



Nguyễn Hữu Tín

QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục thẩm định giá nhà, đất do Nhà nước quản lý theo giá thị trường tại Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 48 /2013/QĐ-UBND
ngày 17 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Các trường hợp bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu nhà nước. Trừ trường hợp bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đối tượng tái định cư.

2. Đối tượng áp dụng: Tổ chức và cá nhân quản lý, sử dụng nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 2. Điều kiện pháp lý để thẩm định giá

1. Nguyên tắc:

Tất cả các trường hợp nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước đã có quyết định hoặc văn bản của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân thành phố cho phép mua, bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đều phải thực hiện quy trình thẩm định giá; Hội đồng Thẩm định giá thành phố thẩm định lại và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

2. Cơ sở pháp lý về thẩm định giá:

- Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

- Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

- Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

- Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01 tháng 11 năm 2005 của Bộ Tài chính về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2);

- Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3).

Trong trường hợp Nhà nước có những quy định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các văn bản nêu trên thì thực hiện theo quy định tại các văn bản này.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 3. Thành phần hồ sơ thẩm định giá

Hồ sơ được lập thành 02 bộ, gồm:

1. Văn bản cho phép bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ, của Bộ trưởng Bộ Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân thành phố (2 bản chụp).

2. Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về xác lập quyền sở hữu Nhà nước (2 bản chụp).

3. Văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin quy hoạch kiến trúc theo quy định (2 bản chụp).

4. Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 trên nền địa chính mới do đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc bản đồ lập, được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra (01 bản chính và 01 bản chụp).

5. Bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất và biên bản đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc trên đất do các đơn vị tư vấn có chức năng lập (nếu có công trình xây dựng trên đất) được đơn vị quản lý tài sản ký xác nhận (01 bản chính và 01 bản chụp).

6. Chứng thư kèm báo cáo kết quả định giá do đơn vị tư vấn có chức năng lập (01 bản chính và 01 bản chụp).

7. Văn bản đề nghị thẩm định giá của đơn vị đang quản lý, sử dụng nhà, đất (01 bản chính và 01 bản chụp).

Điều 4. Thẩm định giá trị quyền sử dụng đất

Giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở diện tích đất và đơn giá quyền sử dụng đất.

1. Đối với diện tích:

a) Diện tích đất để tính tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất được căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 trên nền địa chính mới do đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ lập, được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra.

b) Đối với diện tích đất nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới, hẻm giới, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà nước sẽ quản lý thì không phải thẩm định giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích đất này.

c) Việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thực hiện theo Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 1, Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính.

2. Về đơn giá quyền sử dụng đất:

a) Đơn giá quyền sử dụng đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định và Hội đồng Thẩm định giá thành phố thẩm định lại theo các phương pháp do Chính phủ quy định và các tiêu chuẩn thẩm định giá do Bộ Tài chính ban hành (nêu tại Khoản 2, Điều 2 Quy định này).

b) Thông số kỹ thuật được sử dụng nếu áp dụng trong phương pháp thặng dư và phương pháp thu nhập như sau:

b.1) Tỷ suất chiết khấu = Tỷ suất vốn hóa = Tỷ lệ an toàn + Phụ phí rủi ro

Tỷ suất chiết khấu hàng năm của dự án được tính theo lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung hạn bình quân của 4 ngân hàng thương mại trên địa bàn thành phố (Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh) công bố ở thời điểm thẩm định giá.

b.2) Lãi suất vốn vay ngân hàng: Được tính theo lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung hạn bình quân của 4 ngân hàng thương mại trên địa bàn thành phố nêu trên công bố ở thời điểm thẩm định giá.

b.3) Đơn giá xây dựng công trình: Theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản điều chỉnh có liên quan. Đối với các công trình xây dựng đặc thù thì Hội đồng Thẩm định giá thành phố báo cáo, xin ý kiến Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

b.4) Lợi nhuận của nhà đầu tư: Được tính theo lãi suất huy động tiền bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng bình quân của 4 ngân hàng thương mại trên địa bàn thành phố nêu trên công bố hàng tháng (loại trả lãi sau) cộng thêm phí quản lý 2%/năm trên tổng doanh thu của dự án.

3. Về thời điểm thẩm định giá:

Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất được thẩm định tại thời điểm Hội đồng Thẩm định giá thành phố thẩm định giá.

Điều 5. Thẩm định giá trị xây dựng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc trên đất

Giá trị công trình xây dựng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc trên đất được tính theo công thức như sau:

$$G_{CTXD} = D_{XD} \times DT_{SXD} \times T_{CLCL}$$

Trong đó:

1. G_{CTXD} : Giá trị xây dựng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc trên đất.

2. D_{XD} : Đơn giá xây dựng mới được xác định căn cứ vào đơn giá công trình xây dựng có kết cấu tương tự theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành chưa có quy định thì Sở Xây dựng hướng dẫn những trường hợp phát sinh này.

3. DT_{SXD} : Diện tích sàn xây dựng căn cứ vào bản vẽ hiện trạng nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc trên đất của đơn vị tư vấn có chức năng thực hiện. Đối với diện tích sàn xây dựng có một phần diện tích xây dựng nằm trên đất thuộc quy hoạch Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng được duyệt thì tính toán như sau:

- Trong trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư vẫn tính giá trị công trình xây dựng theo quy định nêu trên, khi Nhà nước thu hồi sẽ được bồi thường theo quy định.

- Trong trường hợp đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án, thì không phải xác định giá trị công trình xây dựng trên phần diện tích này.

4. T_{CLCL} : Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc trên đất còn lại căn cứ vào biên bản đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc trên đất do đơn vị tư vấn có chức năng thực hiện.

Điều 6. Thời gian thẩm định giá

Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc, sau khi nhận được đủ hồ sơ theo Điều 3 Quy định này, Hội đồng Thẩm định giá thành phố tiến hành thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định phê duyệt giá.

Điều 7. Hướng dẫn việc nộp tiền và tổ chức bán đấu giá nhà đất

1. Đối với các trường hợp bán đấu giá nhà, đất:

a) Sau khi nhận được Quyết định phê duyệt giá khởi điểm của Ủy ban nhân dân thành phố:

- Trong thời gian 05 ngày làm việc, Sở Tài chính có văn bản hướng dẫn đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất chọn đơn vị có chức năng bán đấu giá tài sản để ký hợp đồng bán đấu giá, tổ chức bán đấu giá và phương thức nộp tiền trúng đấu giá theo Khoản 1, Điều 8 Quy định này.

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản hướng dẫn của Sở Tài chính, đơn vị quản lý, sử dụng nhà đất phải ký kết hợp đồng bán đấu giá với đơn vị có chức năng đấu giá tài sản theo nội dung được quy định tại Điều 7, Điều 8 Quy định này.

- Đơn vị có chức năng đấu giá tài sản phải tổ chức bán đấu giá tài sản trong thời gian không quá 40 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng.

b) Trình tự, thủ tục bán đấu giá được thực hiện theo quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản.

c) Trường hợp nhà, đất đã được thông báo, niêm yết công khai việc bán đấu giá nhưng quá thời gian công khai theo quy định không có người đăng ký mua thì đơn vị có chức năng bán đấu giá có trách nhiệm gửi văn bản báo cáo cho đơn vị quản lý nhà, đất để đơn vị quản lý tài sản có văn bản báo cáo, đề xuất để Hội đồng Thẩm định giá thành phố trình Ủy ban nhân dân thành phố cho tiến hành tổ chức bán đấu giá lại.

d) Trường hợp nhà, đất đã được thông báo, niêm yết công khai việc bán đấu giá nhưng quá thời gian công khai theo quy định chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì đơn vị có chức năng bán đấu giá có trách nhiệm gửi văn bản báo cáo cho đơn vị quản lý nhà, đất để đơn vị quản lý tài sản có văn bản báo cáo gửi Hội đồng Thẩm định giá thành phố trình Ủy ban nhân dân thành phố bán chỉ định theo quy định.

2. Đối với các trường hợp còn lại:

Sau khi nhận được Quyết định phê duyệt giá của Ủy ban nhân dân thành phố, trong thời gian 07 ngày làm việc, Sở Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 8. Thời hạn thanh toán tiền mua nhà, đất và nộp tiền sử dụng đất

1. Đối với trường hợp bán đấu giá: Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán tiền mua nhà, đất cho đơn vị bán đấu giá tài sản trong thời hạn được cơ quan có thẩm quyền thông báo theo quy định. Người trúng đấu giá nộp tiền chậm so với thời hạn quy định thì phải nộp tiền phạt chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế. Trong thời hạn không quá 03 ngày, kể từ ngày người mua trúng đấu giá thanh toán tiền mua nhà, đất và tiền phạt do chậm thanh toán (nếu có), đơn vị bán đấu giá tài sản có trách nhiệm nộp vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước cấp tỉnh (nơi có cơ sở nhà, đất); Bộ, ngành làm chủ tài khoản đối với cơ quan, đơn vị thuộc Trung ương quản lý; Sở Tài chính làm chủ tài khoản đối với cơ quan, đơn vị thuộc địa phương quản lý. Đơn vị bán đấu giá tài sản chậm nộp tiền bán đấu giá nhà, đất sẽ phải chịu phạt chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

2. Đối với trường hợp bán chỉ định, chuyển mục đích sử dụng đất: Người mua có trách nhiệm nộp tiền mua nhà, đất, chuyển mục đích sử dụng đất vào ngân sách nhà nước trong thời hạn được cơ quan có thẩm quyền thông báo theo quy định. Người mua nộp tiền chậm so với thời hạn quy định thì phải nộp tiền phạt chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế. Thời gian chịu lãi phạt chậm nộp không quá 12 tháng. Quá thời hạn phạt chậm nộp này mà người mua chưa hoàn tất việc nộp tiền mua nhà, đất, chuyển mục đích sử dụng đất và lãi phạt chậm nộp thì đơn vị quản lý tài sản có văn bản báo cáo Sở Tài chính để Sở Tài chính tổng hợp trình cơ quan cho phép bán chỉ định, chuyển mục đích sử dụng đất việc chấm dứt bán chỉ định, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Người mua nộp lệ phí trước bạ tài sản theo quy định và thuế giá trị gia tăng phần giá trị xây dựng còn lại của công trình, vật kiến trúc trên đất (nếu có). Cơ quan Thuế có trách nhiệm hướng dẫn người mua thực hiện nghĩa vụ thuế.

Điều 9. Chi phí liên quan được khấu trừ vào số tiền thu được từ mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các chi phí liên quan được trừ gồm:

a) Chi phí đo vẽ nhà, đất;

b) Chi phí thẩm định giá và chi phí tổ chức bán đấu giá;

c) Chi phí di dời theo chế độ quy định, gồm:

- Chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt thiết bị, máy móc khi thực hiện di dời và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt;

- Chi phí hỗ trợ để di dời các hộ gia đình, cá nhân đã bố trí làm nhà ở trong khuôn viên cơ sở nhà, đất (nếu có).

d) Các chi phí khác có liên quan.

2. Trường hợp nhà, đất được duyệt bán chỉ định, chuyển mục đích sử dụng đất, sau khi mức giá được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt mà đơn vị, tổ chức, cá nhân được mua nhà, đất không có nhu cầu tiếp tục mua thì toàn bộ chi phí liên quan đến lập thủ tục định giá (chi phí đo vẽ, thuê tư vấn định giá...) do đơn vị, tổ chức, cá nhân mua nhà tạm ứng thanh toán sẽ không được hoàn trả.

3. Trường hợp thẩm định giá lại do bán đấu giá không thành, các chi phí có liên quan do đơn vị quản lý tài sản chi trả được khấu trừ vào số tiền thu được từ mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 10. Nguyên tắc xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung khi điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

1. Đối với trường hợp người mua đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất theo mức giá đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt hoặc giá trúng đấu giá và đề nghị thay đổi quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng và được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận thì phải xác định nghĩa vụ tài chính để nộp bổ sung theo nguyên tắc như sau:

Nghĩa vụ tài chính phải nộp bổ sung được tính theo nguyên tắc là phần chênh lệch tăng thêm giữa giá trị quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định khi bán đấu giá, bán chỉ định, chuyển mục đích sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố cho phép điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

2. Đối với trường hợp đặc biệt do Nhà nước quyết định điều chỉnh giảm chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau khi người mua đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất thì người sử dụng đất được hoàn trả số tiền sử dụng đất được xác định lại bằng chênh lệch số tiền sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch cũ trừ đi số tiền sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch mới (nếu có).

3. Không xác định nghĩa vụ tài chính để hoàn trả khi người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch giảm.

Điều 11. Xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung hoặc hoàn trả khi điều chỉnh số liệu diện tích đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không thay đổi

Trường hợp khi bàn giao đất thực tế cho người mua, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích được sử dụng khi xác định giá bán và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không thay đổi thì số tiền phải nộp tăng thêm hoặc giảm đi được tính theo công thức:

Giá trị quyền sử dụng đất đã được
Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt
hoặc giá trúng đấu giá

= _____ x Phần diện tích đất tăng hoặc giảm

Diện tích đất được sử dụng khi
xác định giá bán

**Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 12. Trách nhiệm của các sở - ngành, các đơn vị có liên quan

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý các khu đô thị: Có trách nhiệm cung cấp thông tin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định.

Các trường hợp thẩm định giá bán căn hộ chung cư hoặc nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ sử dụng không cần có thông tin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc mà căn cứ vào hiện trạng kiến trúc, diện tích sàn xây dựng hiện hữu để thẩm định giá.

2. Đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất:

a) Liên hệ các đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc bản đồ lập Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 trên nền địa chính mới trình cơ quan có thẩm quyền kiểm duyệt theo quy định.

b) Liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cung cấp thông tin chỉ tiêu quy hoạch theo quy định.

c) Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với trường hợp nhà, xưởng chưa xác lập quyền sở hữu nhà nước (nếu có nhà, xưởng trên đất).

d) Liên hệ các đơn vị tư vấn có chức năng đo vẽ và lập Bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất và biên bản đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc trên đất và đơn vị quản lý tài sản ký xác nhận (nếu có nhà, xưởng trên đất).

đ) Sau khi có bản vẽ, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tiến hành tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá (các đơn vị có tên trong danh sách doanh nghiệp thẩm định giá do Bộ Tài chính thông báo) theo hướng dẫn tại Phần B, Mục II, Thông tư số 17/2006/TT-BTC ngày 13 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về thẩm định giá để tiến hành ký hợp đồng thuê tư vấn định giá lập Chứng thư kèm báo cáo kết quả định giá.

e) Căn cứ phương án phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền cho phép bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đơn vị quản lý sử dụng nhà, đất có trách nhiệm nộp hồ sơ theo Điều 3 Quy định này.

3. Sở Xây dựng: Hướng dẫn thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà nước cho đơn vị, cá nhân quản lý, sử dụng nhà để thực hiện theo phân cấp (Quận, huyện hoặc thành phố) hiện hành đối với nhà, xưởng chưa thực hiện việc xác lập quyền sở hữu nhà nước.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Kiểm tra Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 đối với người mua là tổ chức và tài sản bán đấu giá (trừ các trường hợp nhà, đất do Ủy ban nhân dân quận, huyện quản lý) trong thời gian không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Bản đồ hiện trạng vị trí đất do đơn vị đo đạc bản đồ cung cấp;

b) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tổ chức sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định.

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện quản lý phân diện tích đất trong lộ giới đối với các tổ chức, cá nhân mua nhà, đất theo quy định.

5. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Cung cấp thông tin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định.

b) Kiểm tra Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 đối với người mua là cá nhân và các trường hợp nhà, đất do Ủy ban nhân dân quận - huyện quản lý trong thời gian không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Bản đồ hiện trạng vị trí đất do đơn vị đo đạc bản đồ cung cấp.

c) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau khi cá nhân sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định.

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý phân diện tích đất trong lộ giới đối với các tổ chức, cá nhân mua nhà, đất theo quy định.

6. Hội đồng Thẩm định giá thành phố:

a) Thường trực Hội đồng Thẩm định giá thành phố (Sở Tài chính): có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ báo cáo, trình Hội đồng Thẩm định giá thành phố tổ chức họp thẩm định.

b) Hội đồng Thẩm định giá thành phố tổ chức họp thẩm định giá và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá, giá mua, giá bán chỉ định nhà và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

c) Giải quyết các nội dung có liên quan đến giá khởi điểm bán đấu giá, giá mua, giá bán chỉ định nhà và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

7. Sở Tài chính có trách nhiệm: Hướng dẫn thu nộp tiền vào ngân sách và xác nhận tổ chức, cá nhân sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo Điều 7 Quy định này.

8. Các sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận - huyện, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ theo đúng thời hạn quy định. Trường hợp xử lý hồ sơ không đúng thời hạn quy định làm ảnh hưởng đến tiến độ mua bán nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh thì Giám đốc Sở, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và Thủ trưởng các đơn vị phải chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thành phố về chuyên môn, nghiệp vụ được phân công.

Điều 13. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các hồ sơ thẩm định giá nhà, đất đã nộp Chứng thư kèm báo cáo kết quả thẩm định giá cho Sở Tài chính trước ngày Quy định này có hiệu lực thì áp dụng theo Quyết định số 281/2003/QĐ-UB ngày 01 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành bản “Quy định về quy trình và phương pháp thẩm định giá bán bất động sản thuộc sở hữu nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh” và Quyết định số 08/2005/QĐ-UB ngày 18 tháng 01 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh khoản 3, Điều 9 của Quyết định số 281/2003/QĐ-UB ngày 01 tháng 12 năm 2003.

Điều 14. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này, khi xét thấy cần thiết, Giám đốc Sở Tài chính kịp thời kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn của thành phố./.

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



Nguyễn Hữu Tín