

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ; Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ 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 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất và tư vấn xác định giá đất;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 5014/TTr-STNMT-QLĐĐ ngày 09/9/2014 và Báo cáo Thẩm định số 2224/STP-VBPQ ngày 27/8/2014 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 10/2012/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; Quyết định số 15/2012/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 của UBND thành phố Hà Nội; Điều 3, 4, 5, 6 và 7 Chương II tại Quy định kèm theo Quyết định số 54/2013/QĐ-UB ngày 02/12/2013 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Hà Nội;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; (để báo cáo);
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng ĐTBQH&HĐND Thành phố;
- Website Chính phủ;
- VPUBTP: các PCVP, TH, Phòng CV, TNth;
- Trung tâm tin học và công báo;
- Báo: Hà Nội Mới, Kinh tế và Đô thị;
- Lưu VT.

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



Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được
Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của
Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định
giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Quy định này quy định thẩm quyền và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan trong việc xác định giá đất cụ thể.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); các cơ quan Nhà nước có chức năng liên quan đến định giá đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất (sau đây gọi chung là tổ chức tư vấn định giá đất).

3. Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước

ngoài và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (sau đây gọi chung là tổ chức, cá nhân).

Điều 3. Một số quy định về hồ sơ định giá đất và thửa đất so sánh

1. Hồ sơ về phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 31 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Hồ sơ về phương án xác định giá đất cụ thể trình UBND Thành phố thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND cấp huyện và các Sở, ngành có liên quan sử dụng các văn bản, tài liệu trong hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đang lưu trữ tại cơ quan mình để lập hồ sơ xác định giá đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp cần bổ sung hồ sơ, tài liệu thì ra văn bản yêu cầu tổ chức, cá nhân sử dụng đất bổ sung theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND cấp huyện và các Sở, ngành có liên quan chỉ yêu cầu các tổ chức, cá nhân cung cấp các tài liệu thuộc danh mục theo quy định mà trong hồ sơ sử dụng đất nêu trên không có.

4. Thửa đất được lựa chọn để so sánh là thửa đất đủ điều kiện để xây dựng công trình theo quy định, đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian gần nhất nhưng không quá 12 tháng tính đến thời điểm định giá đất.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 4. Trình tự, thủ tục xác định giá để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân

1. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và môi trường căn cứ hồ sơ sử dụng đất của tổ chức và Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành để xác định giá trị thửa đất hoặc khu đất. Các trường hợp được phân loại và xử lý như sau:

a) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng: Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển thông tin địa chính (địa điểm, vị trí, diện tích, loại

đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn và hình thức sử dụng đất) đến Cục Thuế Hà Nội để xác định số tiền sử dụng đất, đơn giá thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho tổ chức, cá nhân số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định.

a.1- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông tin do Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Hà Nội có trách nhiệm xác định số tiền sử dụng đất, đơn giá thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường và tổ chức, cá nhân sử dụng đất số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định.

a.2- Đối với các trường hợp thuê đất, trong thời hạn 07 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ thông báo của Cục Thuế Hà Nội để ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

a.3- Trường hợp trên một thửa đất để xây dựng công trình hỗn hợp có nhiều hình thức sử dụng đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất lâu dài, cho thuê đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Cục Thuế xác định giá đất cụ thể cho từng loại. Thời gian thực hiện: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên: Sở Tài nguyên và Môi trường hợp đồng thuê tổ chức tư vấn định giá đất để xác định giá đất của dự án; đồng thời có văn bản thông báo đến tổ chức, cá nhân sử dụng đất để biết và phối hợp thực hiện.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trích sao hồ sơ sử dụng đất của dự án cho tổ chức tư vấn định giá đất để phục vụ việc xác định giá đất của dự án theo quy định ngay khi thương thảo, ký hợp đồng xác định giá đất.

Trình tự và thời gian thực hiện như sau:

b.1- Trong thời hạn theo quy định của Luật Đấu thầu (đối với trường hợp đấu thầu thuê tổ chức tư vấn định giá đất) hoặc 03 ngày làm việc (đối với trường hợp chỉ định đơn vị tư vấn định giá đất), Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng với tổ chức tư vấn định giá đất để xác định giá đất.

b.2- Tổ chức tư vấn định giá đất hoàn thành Chứng thư thẩm định giá trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường.

b.3- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận Chứng thư định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng phương án giá đất cụ thể, báo cáo, lấy ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của Thành phố theo quy định.

b.4- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị thẩm định và hồ sơ phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường,

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có văn bản thông báo kết quả thẩm định giá đất cụ thể gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

b.5- Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh Tờ trình về giá đất trình UBND Thành phố phê duyệt.

b.6- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND Thành phố ban hành Quyết định phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất, giá tính tiền thuê đất, thuê mặt nước của dự án.

2. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo tiến độ quy định tại Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Khoản 4 Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm, tổ chức, cá nhân sử dụng đất nộp tiền theo hợp đồng thuê đất và thông báo của Cục Thuế Hà Nội.

3. Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thuê mặt nước chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2003 nhưng đến nay chưa xác định giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng Sở Tài chính kiểm tra từng đơn vị để xử lý như sau:

a) Đối với trường hợp đất đã giải phóng mặt bằng xong hoặc không phải giải phóng mặt bằng thì Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngay các thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều này; tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này trước khi được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất trên thực địa, cấp trích lục bản đồ.

b) Đối với các trường hợp chưa giải phóng mặt bằng xong, Sở Tài nguyên và Môi trường ra văn bản yêu cầu đơn vị khẩn trương thực hiện xong trong thời hạn không quá 12 tháng. Sau thời hạn quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thủ tục xác định giá đất (đối với trường hợp đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng) hoặc báo cáo UBND Thành phố xử lý đối với dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai theo quy định.

Điều 5. Trình tự, thủ tục xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân

1. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân, Phòng Tài nguyên và môi trường căn cứ hồ sơ sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành để xác định số tiền phần diện tích vượt hạn mức của thửa đất hoặc khu đất.

a) Trường hợp phân diện tích vượt hạn mức của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng: Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyên thông tin địa chính (địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn và hình thức sử dụng đất) đến Chi cục Thuế để xác định số tiền sử dụng đất, đơn giá thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho tổ chức, cá nhân số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định.

a.1- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông tin do Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định số tiền sử dụng đất, đơn giá thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải lập hồ sơ hoặc có văn bản gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế để được xác định giá đất.

a.2- Đối với các trường hợp thuê đất, trong thời hạn 05 ngày, Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ thông báo của Chi cục Thuế để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

b) Trường hợp phân diện tích đất vượt hạn mức của thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất), Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo và chuyển thông tin địa chính (địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn, hình thức sử dụng đất) đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất theo quy định. Thời gian thực hiện: theo khoản 1 Điều này.

Trình tự, thời gian xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp này được thực hiện theo quy định tại mục b Khoản 1 Điều 4 Quy định này.

2. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vượt hạn mức đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2003, nhưng đến nay chưa xác định giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường triển khai ngay các thủ tục xác định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

1. Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc trong một khu đất có cả việc xác định giá khởi điểm khi đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất và cho thuê đất.

Cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất;

b) Bản sao hợp lệ các văn bản sau:

- Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản xác định đất không phải giải phóng mặt bằng;

- Biên bản nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành để đưa vào sử dụng (đối với trường hợp phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật); Trường hợp đầu tư hạ tầng kỹ thuật song song với việc tổ chức đấu giá thì phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phương án đấu giá.

c) Trình tự, thời hạn xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại mục b Khoản 1 Điều 4 Quy định này.

2. Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đến Sở Tài chính. Hồ sơ gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;

- Bản sao hợp lệ các văn bản sau: Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng thể mặt bằng khu đất đấu giá (diện tích, loại đất, chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất ...); Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản xác định đất không phải giải phóng mặt bằng; Biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành để đưa vào sử dụng đối với trường hợp phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

b) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thực hiện theo mục a Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

c) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

c.1- Trong thời gian theo quy định của Luật Đấu thầu (đối với trường hợp đấu thầu thuê tổ chức tư vấn định giá đất) hoặc 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm (đối với trường hợp chỉ định tổ chức tư vấn định giá đất), Sở Tài chính ký hợp đồng với tổ chức tư vấn định giá đất để xác định giá khởi điểm. Thời gian tổ chức tư vấn định giá đất hoàn thành Chứng thư định giá khởi điểm là không quá 08 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng với Sở Tài chính.

c.2- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận Chứng thư định giá đất của tổ chức tư vấn định giá đất, Sở Tài chính chủ trì xác định giá khởi điểm và trình UBND Thành phố quyết định phê duyệt giá khởi điểm.

c.3- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được Tờ trình của Sở Tài chính, UBND Thành phố ban hành Quyết định phê duyệt giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn

1. Giá làm cơ sở để xác định giá khởi điểm là bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành nhân với tỷ lệ % hoặc giá trị thu hoa lợi công sản hoặc giá trị sản lượng cây trồng, vật nuôi giao khoán thu trên đơn vị diện tích đất tại địa phương.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đề xuất giá khởi điểm và hồ sơ kèm theo gồm: thông tin địa chính khu đất (địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn, hình thức sử dụng đất) và Phương án đấu giá, báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

3. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định phê duyệt.

Điều 8. Trình tự, thủ tục xác định giá đất làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và thu tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Trình tự, thủ tục xác định giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 6 và Điều 24 Quyết định số 23/2004/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Hồ sơ gồm:

a) Tờ trình của UBND cấp huyện đề nghị xác định hệ số điều chỉnh giá đất ở làm cơ sở tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư cho từng dự án;

b) Trích đo địa chính thể hiện các vị trí các thửa đất bị thu hồi để giải phóng mặt bằng; Bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thể hiện vị trí các thửa đất đề nghị giao đất tái định cư (bản sao hợp lệ);

c) Văn bản chấp thuận địa điểm bố trí tái định cư của UBND Thành phố đối với trường hợp tái định cư bằng đất (bản sao hợp lệ);

d) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư kèm theo hồ sơ có liên quan đến việc hoàn thành cơ sở hạ tầng đối với địa điểm đất tái định cư (bản sao hợp lệ).

2. Phương pháp xác định giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp khu đất xác định giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư có nhiều thửa đất cùng vị trí theo bảng giá đất quy định thì xác định giá đất cho 01 thửa đại diện để áp dụng chung cho các thửa đất cùng vị trí.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Tài chính và các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm thẩm tra, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của UBND cấp huyện.

Chương III

MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT PHẢI NỘP

Điều 9. Phương pháp xác định giá đất

1. Việc xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Việc điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất căn định giá theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) về giá của thửa đất so sánh, tỷ lệ này được quy định như sau:

- Vị trí thửa đất: 50%;
- Quy mô kích thước, diện tích, hình thể thửa đất: 20%;
- Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án: 20%;
- Hiện trạng về môi trường, an ninh của dự án: 10%.

2. Việc xác định giá đất theo phương pháp triết trừ thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Việc xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định sau:

a) Diện tích sàn kinh doanh: tính trên cơ sở quy hoạch tổng thể mặt bằng, bản vẽ thiết kế cơ sở, phương án kiến trúc sơ bộ được Sở Quy hoạch Kiến trúc duyệt.

b) Tỷ lệ lấp đầy đối với các trường hợp cho thuê văn phòng, thương mại, dịch vụ phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất và được Ủy ban nhân dân Thành phố thông báo hằng năm.

c) Chi phí xây dựng công trình: tính theo suất đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành và chỉ số trượt giá (nếu có) do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm gần nhất so với thời điểm thẩm định giá.

d) Chi phí hạ tầng kỹ thuật: được xác định bằng tổng diện tích đất của dự án nhân suất đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành và chỉ số trượt giá (nếu có) do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm gần nhất so với thời điểm thẩm định giá và phân bổ cho diện tích đất hữu dụng của dự án.

đ) Các chi phí kiểm định chất lượng công trình, quan trắc lún nghiêng, đánh giá tác động môi trường (áp dụng cho nhà chung cư cao tầng); chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn trong thời gian thực hiện dự án; chi phí quản lý, vận hành toà nhà văn phòng; chi phí quản lý, vận hành khai thác tầng hầm được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành hằng năm.

5. Việc xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 10. Các khoản được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Điều 11 Thông tư số 76/2014/TT-BTC và Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Điều 6 Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

2. Trường hợp di dời cơ sở sản xuất theo Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ngày 22/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ thì việc khấu trừ giá trị còn lại của tài sản trên đất phải phá dỡ, chi phí di dời cơ sở sản xuất vào tiền sử dụng đất phải nộp được thực hiện theo phương án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 11. Xác định tiền sử dụng đất bổ sung khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết

Việc xác định tiền sử dụng đất bổ sung khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết được thực hiện theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Trình tự, thủ tục, thời hạn xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

Điều 12. Xử lý chênh lệch giá khi xác định giá các thửa đất cùng vị trí, cùng loại đất và mục đích sử dụng đất

Trường hợp các căn cứ pháp lý và yếu tố xác định giá đất quy định không thay đổi mà kết quả xác định giá đất đối với thửa đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng theo phương pháp hệ số và phương án xác định giá của thửa đất có giá trị trên 30 tỷ đồng được xác định theo các phương pháp khác có sự chênh lệch lớn (trên 3%) mà các thửa đất này có cùng vị trí, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn và hình thức sử dụng đất và có hệ số sử dụng đất tương đương thì Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính kiểm tra, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét khi thẩm định.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, Ban, ngành, Đơn vị có liên quan trong công tác xác định giá đất cụ thể

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Lập dự toán và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt về định mức chi phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất;

b) Hướng dẫn các quận, huyện, thị xã lập hồ sơ xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất, thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; giá khởi điểm để đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn;

c) Tổng hợp, nghiên cứu đề xuất giải quyết các vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, các Bộ, ngành Trung ương liên quan làm cơ sở tổ chức thực hiện.

2. Sở Tài chính

a) Thẩm định dự toán kinh phí phục vụ công tác xác định giá đất của các Sở, ngành có liên quan và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của Thành phố;

b) Đề xuất giải quyết các vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể theo thẩm quyền báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, các Bộ, ngành Trung ương liên quan làm cơ sở tổ chức thực hiện.

3. Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch kiến trúc, Cục Thuế Hà Nội, Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố: căn cứ chức năng, nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân Thành phố giao các Sở, ngành chịu trách nhiệm về chuyên môn nghiệp vụ của cơ quan mình trong việc phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất cụ thể.

4. Các cơ quan được giao chủ trì xác định giá đất theo Quy định này được mời các Sở, ngành có liên quan tham gia trong việc xác định giá đất cụ thể. Các Sở, ngành có trách nhiệm cử lãnh đạo dự họp theo giấy mời của cơ quan chủ trì.

Trường hợp lãnh đạo Sở, ngành không tham dự cuộc họp thì ý kiến của cán bộ được lãnh đạo Sở, ngành cử dự họp thay là ý kiến chính thức của Sở, ngành đó. Các thành viên dự họp có trách nhiệm ký Biên bản cuộc họp.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Chỉ đạo các phòng, đơn vị chức năng xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; xây dựng và đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn theo đúng quy định.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia việc xây dựng và đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; tổ chức đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn.

7. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, thuê đất, thuê mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất:

a) Cung cấp hồ sơ, số liệu có liên quan theo quy định;

b) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan Thuế.

Điều 14. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp

Thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC và Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Điều 17 Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

Điều 15. Bổ sung và sửa đổi

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi./

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



Vũ Hồng Khanh