

Số: **40** /2009/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **12** tháng **01** năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Về giá bán nhà ở riêng lẻ tại vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lời cao theo Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ và nhà ở có diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và Luật Nhà ở năm 2006;

Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 của Nghị định số 61/CP; Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ về điều chỉnh một số nội dung, chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang ở thuê theo Nghị định số 61/CP;

Căn cứ Nghị quyết số 05/2007/NQ-HĐND ngày 6/12/2007 và văn bản số 133/HĐND-KTNS ngày 9/12/2008 của HĐND Thành phố;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 159/TTr-SXD-B61/CP ngày 08 tháng 01 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành quy định về giá bán nhà ở riêng lẻ tại vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lời cao theo Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ và giá bán đối với nhà ở có diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1- Giá nhà: thực hiện theo quy định hiện hành của Chính phủ và Thành phố về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ (giá tại thời điểm ngày 31/12/2004):

- Trên địa bàn Thành phố Hà Nội cũ: giá nhà thực hiện theo quy định tại Quyết định số 28/QĐ-UB ngày 6/1/1995 của UBND Thành phố Hà Nội về giá chuẩn nhà ở xây dựng mới.

- Trên địa bàn tỉnh Hà Tây cũ: giá nhà thực hiện theo Hướng dẫn số 1609/HD-TC ngày 29/5/2006 của Sở Tài chính tỉnh Hà Tây (theo chỉ đạo tại công văn số 2574/UBND-KT ngày 12/6/2006 của UBND tỉnh Hà Tây).

2- Giá đất:

a- Giá đất đối với nhà ở riêng lẻ ở vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lời cao: Giá đất tại thời điểm ngày 31/12/2004 nhân với hệ số $K_{sl}=1,5$ (tức là tăng thêm 50%):

- Trên địa bàn Thành phố Hà Nội cũ, giá đất thực hiện theo quy định tại Quyết định số 3519/QĐ-UB ngày 12/09/1997 và Quyết định số 35/2004/QĐ-UB ngày 12/3/2004 của UBND Thành phố, nhân với hệ số điều chỉnh $K=1,8$ (đối với khu vực nội thành, từ vành đai 2 trở vào trung tâm) và $K=1,5$ (đối với khu vực ngoại thành) theo Quyết định số 119/2004/QĐ-UB ngày 4/8/2004 của UBND Thành phố, sau đó nhân với $K_{sl} = 1,5$ (hệ số K sinh lời).

Đối với đường phố đã được HĐND Thành phố đặt tên đến thời điểm bán, nhưng chưa có tên trong Quyết định số 35/2004/QĐ-UB thì áp dụng nguyên tắc lấy theo giá đất của đường phố liền kề có giá đất cao nhất của Quyết định số 3519/QĐ-UB, nhân với hệ số điều chỉnh $K=1,8$ (đối với khu vực nội thành, từ vành đai 2 trở vào trung tâm) và $K=1,5$ (đối với khu vực ngoại thành) theo Quyết định số 119/2004/QĐ-UB, sau đó nhân với $K_{sl} = 1,5$.

- Trên địa bàn tỉnh Hà Tây cũ, giá đất thực hiện theo quy định tại Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 2/1/1997 của UBND tỉnh Hà Tây về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hà Tây nhân với hệ số $K_{sl} = 1,5$.

b- Hạn mức đất ở khi thực hiện bán nhà theo Nghị định số 61/CP trên địa bàn Thành phố Hà Nội:

- Hạn mức là 120m²: đối với các khu vực từ vành đai 2 trở vào trung tâm Thành phố Hà Nội cũ; khu vực Thành phố Hà Đông và Thành phố Sơn Tây.

- Hạn mức là 180m²: đối với các khu vực từ vành đai 2 trở ra và các khu vực còn lại.

Hạn mức đất ở đối với các trường hợp là người có công với cách mạng: thực hiện theo quy định tại Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 3/2/2000 của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản có liên quan.

c- Giá đất đối với nhà ở có diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở:

Áp dụng mức thu 100% theo khung giá đất ban hành hàng năm của UBND Thành phố đối với phần diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở quy định tại các địa bàn tương ứng.

3- Thời điểm áp dụng:

Thời điểm Nghị quyết 48/2007/NQ-CP của Chính phủ có hiệu lực là ngày 25/9/2007.

- Các trường hợp mua nhà ở riêng lẻ tại vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lời cao và nhà ở có diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở nếu đã ký Hợp đồng

mua bán nhà trước ngày 25/9/2007, áp dụng giá bán tại thời điểm ngày 31/12/2004. Các đơn vị bán nhà chịu trách nhiệm về tính hợp pháp đối với các Hợp đồng mua bán nhà đã ký trước ngày 25/9/2007.

- Các trường hợp mua nhà ở riêng lẻ tại vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lời cao nếu ký Hợp đồng mua bán nhà sau ngày 25/9/2007, áp dụng giá đất tại thời điểm ngày 31/12/2004 nhân với hệ số $K_{sl} = 1,5$; giá nhà theo quy định tại thời điểm ngày 31/12/2004.

- Các trường hợp mua nhà ở có diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở nếu ký Hợp đồng mua bán nhà sau ngày 25/9/2007, áp dụng mức thu 100% theo khung giá đất ban hành hàng năm của UBND Thành phố đối với phần diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở quy định tại các địa bàn và tương ứng với thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, những quy định trước đây trái với Quyết định này đều bị bãi bỏ.

Giao Giám đốc Sở Xây dựng - thường trực HĐBN Thành phố hướng dẫn và tổ chức triển khai thực hiện bán nhà ở riêng lẻ tại vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lời cao và nhà ở có đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Giao Chủ tịch UBND các quận, huyện, thành phố Hà Đông và thành phố Sơn Tây triển khai thực hiện giá đất đối với nhà ở riêng lẻ tại vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lời cao và nhà ở có diện tích đất sử dụng riêng vượt hạn mức đất ở, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các trường hợp đang ở nhà thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan tự quản trên địa bàn, nay không còn cơ quan quản lý hoặc đã giao cho các hộ dân tự quản.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành có liên quan; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thành phố Hà Đông và thành phố Sơn Tây; Giám đốc: Công ty Quản lý và phát triển nhà Hà Nội, Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị – Bộ Quốc phòng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- TT. TU; TT. HĐND TP;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- PVP Phạm Chí Công;
- GT, TH;
- Lưu: VT.

(Đề b/c)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Khôi