

Số: 15 /2012/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về xác định đơn giá cho thuê đất
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố tại văn bản số 202/HĐND-KTNS ngày 08 tháng 6 năm 2012;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Hà Nội tại: Tờ trình số 4572 /TTrLN-STC-QLCS ngày 14/10 /2011; báo cáo số 647/STC-QLCS ngày 9/2/2012, số 864/STC-QLCS ngày 29/2/2012, số 1163/STC-QLCS ngày 19/3/2012 của Sở Tài chính và Báo cáo thẩm định số 94/STP-VBPQ ngày 13 /01/2012 của Sở Tư pháp Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về xác định đơn giá cho thuê đất 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 Quyết định số 57/2009/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của UBND thành phố Hà Nội.

Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ, Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính và nội dung quy định tại Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Thường trực Thành Ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND TP;
- Văn phòng Chính phủ; (để báo cáo)
- Bộ: TC, XD, TN&MT, Tư pháp;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục KSVB Bộ Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- CPVP, Các Phòng CV;
- Trung tâm công báo TP;
- Lưu: VT, KT_c (130b).

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



Nguyễn Huy Tường

QUY ĐỊNH

Về xác định đơn giá cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số **15** /2012/QĐ-UBND ngày **04/7**
/2012 của UBND thành phố Hà Nội)

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định việc xác định đơn giá thuê đất đối với các trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội bao gồm:

- Nhà nước cho thuê đất, gồm đất trên bề mặt và phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Nhà nước cho thuê đất phần dưới mặt đất để xây dựng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh theo quy hoạch được duyệt mà không sử dụng phần mặt đất;
- Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất sang cho thuê đất.

Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân:

- Thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;
- Có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai 2003: thời hạn được sử dụng tiếp bằng một phần hai thời hạn giao đất, sau đó phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai;

- Sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

- Thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

- Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai 2003 và khoản 1 Điều 75 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Kể từ ngày 01/7/2007 trở đi, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp dưới các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản phải chuyển sang thuê đất đối với phần diện tích vượt hạn mức theo quy định tại Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH11 ngày 21 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp.

1.2. Tổ chức kinh tế (bao gồm cả tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư) thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (theo quy định từ Điều 74 đến Điều 82 Luật Đất đai); làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm (theo quy định tại khoản 1 Điều 93, khoản 1 Điều 94, khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai); xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (theo quy định tại điểm b, khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê đất đã có hạ tầng bao gồm: xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dân cư nông thôn, khu dân cư đô thị và các trường hợp xây dựng kết cấu hạ tầng khác.

1.3. Doanh nghiệp nhà nước đã được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng

thuỷ sản trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Đất đai 2003.

1.4. Đơn vị sự nghiệp công được Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải trả tiền thuê đất.

1.5. Tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả thuộc vốn ngân sách nhà nước; tổ chức kinh tế đã mua tài sản thanh lý, hoá giá, nhượng bán do phá sản, hết nhu cầu sử dụng gắn với đất chưa nộp tiền sử dụng đất được chuyển sang thuê đất.

1.6. Tổ chức đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, sử dụng đất vào xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; nay lựa chọn hình thức thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất.

2. Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê hàng năm hoặc thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất trong các trường hợp sau đây:

2.1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài (bao gồm cả tổ chức kinh tế liên doanh giữa các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài) thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

2.2. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức phi chính phủ thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc gồm: cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức Liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ, cơ quan hoặc tổ chức phi chính phủ; đại diện của tổ chức phi chính phủ.

2.3. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, không thu tiền thuê đất nhưng có sử dụng một phần diện tích đất vào mục đích sản

xuất kinh doanh hoặc công trình công cộng có mục đích kinh doanh mà không lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất.

Điều 3. Đối tượng không thu tiền thuê đất

1. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai. Bao gồm cả trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao; để xây dựng khu đào tạo, khu nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; để xây dựng khu ương tạo doanh nghiệp công nghệ cao nhằm hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, sản xuất thử, hình thành doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 34 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Bao gồm diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà khu công nghiệp không trực tiếp sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, không giao lại, cho thuê, chuyển nhượng cho người khác sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, làm công trình công cộng có mục đích kinh doanh hoặc làm nhà ở theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các dự án có thuê đất thực hiện trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực không thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 3 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

4. Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng lớp đất mặt thì không thu tiền thuê đất đối với diện tích không sử dụng trên mặt đất.

CHƯƠNG II

NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT

Điều 4. Nguyên tắc chung

Đơn giá thuê đất một năm tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

Giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định là giá đất tại bảng giá đất được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm cho thuê đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định mức giá cụ thể đối với từng thửa đất theo quy hoạch được duyệt.

Giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định là giá đất cụ thể đối với từng thửa đất theo quy hoạch được duyệt trong trường hợp giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường mà phải xác định lại cho phù hợp.

Điều 5. Thời điểm xác định đơn giá thuê đất kỳ đầu

Đơn giá thuê đất được xác định tại thời điểm có quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất thì đơn giá thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

1. Trường hợp đất cho thuê không phải giải phóng mặt bằng, đất xin chuyển mục đích thuê đất mà không phải giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp cho thuê đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.

Điều 6. Mục đích sử dụng đất thuê

Mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo mục đích ghi trong quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền. Trường hợp không có quyết định cho thuê đất hoặc trong quyết định cho thuê đất không ghi mục đích sử dụng đất thì mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo hợp đồng thuê đất.

Điều 7. Thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất

1. Giám đốc Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (sau đây viết tắt là UBND cấp huyện) quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT

Điều 8. Giá đất để tính đơn giá thuê đất kỳ đầu trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Giá đất để tính đơn giá thuê đất của kỳ tính giá thuê đất đầu tiên tính từ thời điểm theo quy định tại Điều 5 Quy định này (bao gồm cả trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thuê được pháp luật công nhận bằng quyết định cho thuê mới; đất đang sử dụng chưa được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai nay được pháp luật công nhận bằng quyết định cho thuê) được xác định như sau:

1. Trường hợp thửa đất thuê có giá trị dưới 15 tỷ đồng (tính theo giá đất do UNND thành phố quy định):

Giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định trên cơ sở giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất theo từng khu vực.

Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế xác định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định áp dụng thống nhất trong từng khoảng thời gian nhất định đảm bảo nguyên tắc sát giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường.

Các trường hợp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đơn giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì vẫn tiếp tục thực hiện theo đơn giá đất đã được cấp có thẩm quyền đã phê duyệt, không áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 Điều này để điều chỉnh lại.

2. Trường hợp thửa đất thuê có giá trị từ 15 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất do UBND Thành phố quy định):

Sở Tài chính thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá để có chứng thư thẩm định về giá đất theo nguyên tắc phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất. Căn cứ chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá, Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Sở Xây dựng thẩm định. Căn cứ biên bản họp Liên ngành thẩm định giá, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định đơn giá đất (đối với trường hợp điều chỉnh từ 20% trở lên so với giá đất quy định của UBND Thành phố); Sở Tài chính quyết định đơn giá đất (đối với trường hợp điều chỉnh dưới 20% so với giá đất quy định của UBND Thành phố) làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 9. Giá đất để tính đơn giá thuê đất kỳ đầu trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước

1. Trường hợp thửa đất thuê có giá trị dưới 15 tỷ đồng (tính theo giá đất do UBND thành phố quy định):

UBND cấp huyện căn cứ giá đất do UBND Thành phố quy định và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1, Điều 8 Quy định này để xác định giá đất làm cơ sở quyết định đơn giá thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

2. Trường hợp thửa đất thuê có giá trị từ 15 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất do UBND thành phố quy định):

Căn cứ văn bản đề nghị của UBND cấp huyện gửi Sở Tài chính kèm theo hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Quy định này, Sở Tài chính thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá để có chứng thư thẩm định về giá đất theo nguyên tắc phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất. Căn cứ chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá, Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Sở Xây dựng thẩm định. Căn cứ biên bản họp Liên ngành thẩm định giá, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đơn giá đất (đối với trường hợp điều chỉnh từ 20% trở lên so với giá đất quy định của UBND thành phố); Sở Tài chính có công văn gửi UBND cấp huyện để UBND cấp huyện quyết định đơn giá đất (đối với trường hợp điều chỉnh dưới 20% so với giá đất quy định của UBND Thành phố).

Điều 10. Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

1. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo danh mục do Chính phủ quy định: Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng từ 0,75% đến 0,85% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

2. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo danh mục do Chính phủ quy định: Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng từ 0,85% đến 0,95% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

3. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư theo danh mục do Chính phủ quy định: Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng từ 0,95 % đến 1,1% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

4. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (ngoài danh mục đặc biệt ưu đãi đầu tư, ưu đãi đầu tư và khuyến khích đầu tư quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này): Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng từ 1,1 % đến 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

5. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh trong các điểm, cụm, khu công nghiệp tập trung, khu làng nghề; thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê đất đã có hạ tầng (bao gồm xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dân cư nông thôn, khu dân cư đô thị và các trường hợp xây dựng kết cấu hạ tầng khác); thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh trên địa bàn các xã miền núi và trung du theo phân loại xã tại Quyết định về bảng giá các loại đất của UBND Thành phố ban hành hàng năm: Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

6. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất trên địa bàn các xã (trừ các xã giáp ranh nội thành; các xã miền núi, trung du quy định tại khoản 5 Điều này); thuê đất để sử dụng cho mục đích kinh doanh dịch vụ công cộng, công ích phục vụ dân sinh: chợ dân sinh, bãi đỗ xe, vận tải hành khách công cộng, môi trường, thoát nước đô thị...): Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng từ 1,5% đến 1,7% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

7. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng sản xuất trên địa bàn các quận, thị trấn, các phường thuộc thị xã Sơn Tây và xã giáp ranh nội thành: Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng từ 1,7% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

8. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm trụ sở, văn phòng: Đơn giá thuê đất được tính bằng 2% đến 2,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

9. Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng kinh doanh thuộc các ngành thương mại, dịch vụ (trừ dịch vụ công cộng phục vụ dân sinh tại khoản 6 Điều này): Đơn giá thuê đất được tính bằng 2,5% đến 3% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

10. Đối với diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn các công trình được cấp có thẩm quyền cho thuê đất hàng năm không được xây dựng công trình, hiện trạng không có công trình trên đất: Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng 50% tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất của diện tích đất ngoài chỉ giới đường đỏ, ngoài phạm vi hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo mục đích sử dụng đất thuê nhưng không thấp hơn tỷ lệ tối thiểu trong khung tỷ lệ % quy định (0,75%).

Điều 11. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

1. Trường hợp xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất (không sử dụng phần đất trên bề mặt) thì đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm được tính bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng với công trình ngầm.

2. Trường hợp xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 12. Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng với số tiền sử dụng đất như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

Trường hợp thời hạn hoạt động của dự án ghi trên Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) khác với thời hạn thuê đất trong trường hợp trả tiền thuê

đất một lần quy định tại Điều này thì thời hạn hoạt động của dự án được điều chỉnh phù hợp với thời hạn thuê đất.

Điều 13. Đơn giá thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê

Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá, cụ thể như sau:

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê đất:

Đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá. Số tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp này là đơn giá trúng đấu giá nhân (x) với diện tích đất thuê nhân (x) với thời hạn thuê đất.

Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê được tính bằng giá giao đất có thu tiền sử dụng đất với cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng, cùng thời hạn sử dụng đất do UBND Thành phố quyết định nhưng không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định nhân hệ số điều chỉnh giá đất tại khoản 1 Điều 8 Quy định này.

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định nhân hệ số điều chỉnh giá đất và tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều 8 và Điều 10 bản Quy định này.

Đơn giá thuê đất trong trường hợp này được ổn định trong 10 năm. Hết thời gian ổn định, phải điều chỉnh lại giá đất để tính đơn giá thuê đất theo nguyên tắc sau:

2.1. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm điều chỉnh tăng dưới 20% so với giá đất trúng đấu giá hoặc giá đất để xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó thì áp dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất và tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất quy định tại Điều 10 của Quy định này để quyết định đơn giá thuê đất cho thời hạn ổn định (10 năm) tiếp theo nhưng đảm bảo nguyên tắc đơn giá thuê đất của kỳ ổn

định này không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

2.2. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất trúng đấu giá hoặc giá đất để xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó thì căn cứ giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất và hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều 8 và Điều 10 của Quy định này để quyết định đơn giá thuê đất của kỳ ổn định (10 năm) tiếp theo nhưng đảm bảo nguyên tắc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định này không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

Điều 14. Đơn giá thuê đất đối với những trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm đã có quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và ký hợp đồng thuê đất trước 01/03/2011

1. Trường hợp đã thực hiện điều chỉnh theo quy định tại khoản 2, Điều 9, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo mức giá đã điều chỉnh đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định thì thực hiện điều chỉnh theo chính sách quy định tại thời điểm điều chỉnh lại đơn giá thuê đất.

2. Dự án thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 trả tiền thuê đất hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

2.1. Dự án đầu tư có quyết định thuê đất, đã bàn giao đất để sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 và trả tiền thuê đất hàng năm được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất đã ghi trong Giấy phép đầu tư, quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nhà đầu tư hoặc Hợp đồng thuê đất ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với bên thuê đất như sau:

Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) theo quy định của Luật Đầu tư nước ngoài, Luật Đầu tư trong nước và pháp luật có liên quan có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417 TC/TC ĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24

tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995) thì được:

- Tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất nếu chưa đủ thời hạn ổn định 05 năm.

- Hết thời hạn ổn định 05 năm thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

2.2. Trường hợp dự án đang trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) không quy định nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất, nếu đang trong thời hạn ổn định tiền thuê đất thì không thực hiện điều chỉnh; hết thời hạn ổn định (5 năm) thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định.

3. Trường hợp hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất nhưng chưa làm thủ tục xác định lại đơn giá thuê đất từ 06 tháng trở lên không phải do nguyên nhân khách quan (tính từ thời điểm hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất) hoặc trường hợp có quyết định mới cho thuê đất phải trả tiền thuê đất hàng năm (bao gồm cả trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thuê được pháp luật công nhận bằng quyết định cho thuê mới; đất đang sử dụng chưa được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai nay được pháp luật công nhận bằng quyết định cho thuê) nhưng quá thời hạn ghi trong quyết định (lần đầu) cho thuê đất của cấp có thẩm quyền về việc phải làm thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính để được sử dụng đất: Đơn giá thu tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ theo quy định tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính "1 cửa" của Sở Tài chính (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất); Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất). Thời gian ổn định đơn giá thuê đất là 5 năm kể từ thời điểm Sở Tài chính (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất); Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất) nhận đủ hồ sơ xác định đơn giá thuê đất theo biên bản ký tiếp nhận hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính "1 cửa". Đơn giá thuê đất để thu tiền thuê đất cho khoảng thời gian từ thời điểm này trở về thời điểm hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất liền kề trước đó (đối với trường hợp đang thuê đất) hoặc thời

điểm phải trả tiền thuê đất (đối với trường hợp có quyết định cho thuê mới) thực hiện theo chính sách và giá đất tại từng thời điểm tương ứng.

Điều 15. Khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ toàn bộ số tiền đã ứng trước theo phương án được duyệt vào tiền thuê đất phải nộp.

Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Số tiền đã trừ vào tiền thuê đất phải nộp không được hạch toán vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền đã ứng trước (nếu có) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo giá thuê đất tại thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.

Điều 16. Điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, không thuộc đối tượng đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê

1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. (Trường hợp chỉ được cấp có thẩm quyền quyết định và ký hợp đồng thuê đất thời hạn hàng năm thì đơn giá thuê đất cũng được ổn định đến 5 năm nếu tổng các lần gia hạn hợp đồng thuê đất liên tục liền nhau bằng 5 năm). Hết thời hạn ổn định, đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo được xác định như sau:

1.1. Trường hợp giá đất do UBND Thành phố quy định tăng dưới 20% so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó thì Sở Tài chính căn cứ biên bản họp Liên ngành gồm Sở Tài chính, Cục Thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước

ngoài thuê đất); UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất) áp dụng theo giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất và tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất tại Điều 10 của Quy định này để quyết định đơn giá thuê đất của thời hạn ổn định tiếp theo (05 năm) đối với từng trường hợp cụ thể nhưng đảm bảo không thấp hơn đơn giá thuê đất của thời gian ổn định liền kề trước đó.

1.2. Trường hợp giá đất do UBND Thành phố quy định điều chỉnh từ 20% trở lên so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó:

Sở Tài chính căn cứ biên bản họp Liên ngành gồm Sở Tài chính, Cục Thuế, Sở Tài nguyên và môi trường (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất); UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất) căn cứ giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất và hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất tại khoản 1 Điều 8 và Điều 10 của Quy định này để quyết định đơn giá thuê đất của thời hạn ổn định (05 năm) tiếp theo nhưng đảm bảo không thấp hơn đơn giá thuê đất của thời gian ổn định liền kề trước đó.

2. Hết thời gian ổn định (05 năm) nhưng do nguyên nhân khách quan chưa điều chỉnh được đơn giá thuê đất thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước để tạm nộp tiền thuê đất cho thời gian đó; khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất của từng lần điều chỉnh thì áp dụng chính sách và giá đất thu tiền thuê đất tương ứng tại từng lần điều chỉnh đồng thời truy thu tiền thuê đất nộp còn thiếu của thời gian tạm nộp (nếu có).

Điều 17. Chuyển từ giao đất sang thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp vào tiền thuê đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê đất, theo giá đất của loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm chuyển từ giao đất sang thuê đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp, nay chuyển sang thuê đất thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất được giao, nhận chuyển nhượng vào tiền thuê đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

Giá trị quyền sử dụng đất được giao, đất do nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê đất, theo giá của loại đất được giao, loại đất khi nhận chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm chuyển sang thuê đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 18. Chuyển từ giao đất sang thuê đất đối với tổ chức

1. Tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất thì nộp tiền thuê đất theo quy định.

2. Tổ chức được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, nay chuyển sang thuê đất thì giá trị quyền sử dụng đất được giao, nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê, theo giá của loại đất được giao, loại đất khi nhận chuyển nhượng do UBND Thành phố quy định áp dụng tại thời điểm chuyển sang thuê đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

Điều 19. Xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án đầu tư sử dụng đất có nguồn gốc do các tổ chức kinh tế đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, nếu được cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư dự án mới về kinh doanh bất động sản (nhà ở, nhà cho thuê), trung tâm thương mại, dịch vụ trên đất Nhà nước đang cho thuê thì:

a. Trường hợp tổ chức kinh tế tự thực hiện dự án đầu tư thì phải chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b. Trường hợp tổ chức kinh tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép liên doanh, liên kết với tổ chức kinh tế khác (hình thành pháp nhân mới)

để thực hiện dự án đầu tư thì pháp nhân mới phải thực hiện theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (trường hợp pháp nhân mới thuộc đối tượng được giao đất có thu tiền sử dụng đất); phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (trường hợp pháp nhân mới thuộc đối tượng thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất đang cho tổ chức kinh tế thuê để giao cho tổ chức kinh tế khác đầu tư dự án mới về kinh doanh bất động sản (nhà ở, nhà cho thuê), trung tâm thương mại dịch vụ thì thực hiện giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 20. Xử lý tồn tại

1. Đối với dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đang thực hiện khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ thì tiếp tục thực hiện phương thức khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (phân bổ chi phí được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo từng năm).

2. Đối với dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 05 năm, khi hết chu kỳ ổn định 05 năm vào thời điểm Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm).

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai, đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất bằng quyết định cho thuê đất: Có trách nhiệm trả tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá tạm tính. Đơn giá thuê đất tạm tính trong trường hợp này được xác định bằng đơn giá đất do UBND Thành phố quy định hàng năm nhân hệ số điều chỉnh giá đất và tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1, Điều 8 và Điều 10 của Quy định này.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai, đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất bằng quyết định cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đúng các thủ tục về đất đai theo quy

định của pháp luật. Khi được cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất, đơn giá thuê đất, tiền thuê đất được xác định theo quy định.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Trình tự xác định đơn giá thuê đất kỳ đầu đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất

Chậm nhất 10 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền hoặc ngày bàn giao đất trên thực địa sau giải phóng mặt bằng (đối với trường hợp đất phải giải phóng mặt bằng), tổ chức, cá nhân thuê đất gửi các hồ sơ sau tới Sở Tài chính để được xác định đơn giá thuê đất:

1. Trường hợp giá trị thửa đất thuê dưới 15 tỷ đồng (tính theo giá do UBND Thành phố quy định):

- Văn bản của tổ chức, cá nhân đề nghị xác định đơn giá thuê đất;
- Bản sao hợp lệ các hồ sơ liên quan đến thửa đất như sau:
 - + Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền;
 - + Quyết định phê duyệt dự án, giấy chứng nhận đầu tư (nếu có);
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
 - + Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền xác định;
 - + Văn bản phê duyệt quy hoạch chi tiết của cấp có thẩm quyền hoặc văn bản thoả thuận của Sở Quy hoạch kiến trúc;
 - + Hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của thửa đất thuê thời gian trước (nếu có).

Sau khi nhận đủ hồ sơ theo quy định, căn cứ thống nhất tại biên bản họp Liên ngành thành phố gồm Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế về áp dụng giá đất quy định của UBND Thành phố, hệ số điều chỉnh đơn giá đất theo từng khu vực và tỷ lệ % xác định đơn giá thuê đất tại khoản 1 Điều 8 và Điều 10 của Quy định này, Sở Tài chính quyết định phê duyệt đơn giá đất và đơn giá thuê đất của từng trường hợp cụ thể. Quy trình thực hiện không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

2. Trường hợp giá trị thửa đất thuê từ 15 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất do UBND thành phố quy định):

- Văn bản của tổ chức, cá nhân đề nghị xác định đơn giá thuê đất, trong đó nêu rõ và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật các số liệu: diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn kinh doanh theo từng mục đích sử dụng cụ thể phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Bản sao hợp lệ các hồ sơ liên quan đến thửa đất thuê như sau:

+ Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền;

+ Quyết định phê duyệt dự án, giấy chứng nhận đầu tư (nếu có);

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền xác định;

+ Văn bản phê duyệt quy hoạch chi tiết của cấp có thẩm quyền hoặc văn bản thoả thuận của Sở Quy hoạch- Kiến trúc;

+ Văn bản tham gia về thiết kế cơ sở của các cơ quan liên quan theo quy định (nếu có);

+ Hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của thửa đất thuê thời gian trước đó (nếu có).

Căn cứ hồ sơ do tổ chức, cá nhân thuê đất cung cấp, trong thời hạn theo quy định của pháp luật đấu thầu (trường hợp tổ chức đấu thầu thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá) hoặc 5 ngày làm việc (trong trường hợp được chỉ định đơn vị tư vấn thẩm định giá theo quy định), Sở Tài chính thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá để có chứng thư thẩm định về giá đất theo nguyên tắc phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất. Thời gian đơn vị tư vấn có kết quả chứng thư không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài chính ký hợp đồng thuê tư vấn thẩm định giá.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá, Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Sở Xây dựng thẩm định giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất của từng thửa đất thuê.

a. Trường hợp giá đất theo xác định của Liên ngành thành phố điều chỉnh từ 20% trở lên so với giá đất quy định của UBND Thành phố; căn cứ biên bản

hợp thống nhất của Liên ngành thành phố, Sở Tài chính có tờ trình kèm dự thảo văn bản của UBND Thành phố gửi Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố xin ý kiến, trình UBND Thành phố xem xét quyết định giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất. Thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn.

Căn cứ tờ trình của Sở Tài chính, UBND Thành phố có văn bản gửi Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét cho ý kiến về đơn giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất.

Trong thời gian tối đa là 03 ngày làm việc sau khi nhận được ý kiến bằng văn bản của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, Sở Tài chính có trách nhiệm:

- Dự thảo Quyết định phê duyệt đơn giá đất của UBND Thành phố (đối với trường hợp Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố có văn bản thống nhất mức đơn giá đất do Liên ngành thành phố trình và được UBND Thành phố chấp thuận).

- Có văn bản giải trình, bổ sung gửi UBND Thành phố, Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố đối với trường hợp Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố có văn bản yêu cầu.

Căn cứ quyết định phê duyệt giá đất của UBND Thành phố, căn cứ tỷ lệ % xác định đơn giá thuê đất đã được Liên ngành thành phố thống nhất, Sở Tài chính quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất của từng trường hợp cụ thể. Thời gian thực hiện không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất của UBND Thành phố.

b. Trường hợp giá đất theo xác định của Liên ngành thành phố điều chỉnh dưới 20% so với giá đất quy định của UBND Thành phố, Sở Tài chính căn cứ ý kiến thống nhất của Liên ngành thành phố, phê duyệt giá đất, đơn giá thuê đất của từng trường hợp cụ thể. Thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn.

Điều 22. Trình tự xác định đơn giá thuê đất kỳ đầu đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất

Chậm nhất 10 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền hoặc ngày bàn giao đất trên thực địa sau giải phóng mặt bằng (đối với trường hợp đất phải giải phóng mặt bằng), hộ gia đình, cá nhân thuê đất gửi các hồ sơ sau tới UBND cấp huyện để được xác định đơn giá thuê đất:

1. Trường hợp giá trị thửa đất thuê dưới 15 tỷ đồng (tính theo giá do UBND Thành phố quy định):

- Văn bản của hộ gia đình, cá nhân đề nghị xác định đơn giá thuê đất;

- Bản sao hợp lệ các hồ sơ liên quan đến thửa đất thuê như sau:

+ Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

+ Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền xác định (nếu có);

+ Văn bản phê duyệt quy hoạch chi tiết của cấp có thẩm quyền (nếu có);

Sau khi nhận đủ hồ sơ theo quy định, UBND cấp huyện căn cứ giá đất quy định của UBND Thành phố, hệ số điều chỉnh đơn giá đất theo từng khu vực và tỷ lệ % xác định đơn giá thuê đất tại khoản 1 Điều 8 và Điều 10 Quy định này để quyết định phê duyệt đơn giá đất, đơn giá thuê đất của từng trường hợp cụ thể. Quy trình thực hiện không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

2. Trường hợp giá trị thửa đất thuê từ 15 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất do UBND Thành phố quy định):

- Văn bản của hộ gia đình, cá nhân đề nghị xác định đơn giá thuê đất, trong đó nêu rõ và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật các số liệu: diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn kinh doanh theo từng mục đích sử dụng cụ thể phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Bản sao hợp lệ các hồ sơ liên quan đến thửa đất thuê như sau:

+ Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

+ Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền xác định (nếu có);

+ Văn bản phê duyệt quy hoạch chi tiết của cấp có thẩm quyền (nếu có).

Căn cứ hồ sơ do hộ gia đình, cá nhân thuê đất cung cấp, UBND cấp huyện có công văn đề nghị gửi Sở Tài chính kèm theo các hồ sơ trên để Sở Tài chính thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá theo nguyên tắc phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều

kiện bình thường làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất. Thời gian đơn vị tư vấn có kết quả chứng thư không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài chính ký hợp đồng thuê tư vấn thẩm định giá.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá, Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Sở Xây dựng thẩm định giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất của từng thửa đất thuê.

a. Trường hợp giá đất theo xác định của Liên ngành thành phố điều chỉnh từ 20% trở lên so với giá đất quy định của UBND Thành phố: Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Quy định này.

Căn cứ quyết định phê duyệt giá đất của UBND Thành phố, căn cứ tỷ lệ % xác định đơn giá thuê đất tại Điều 10 Quy định này, UBND cấp huyện quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất của từng trường hợp cụ thể. Thời gian thực hiện không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất của UBND Thành phố.

b. Trường hợp giá đất theo xác định của Liên ngành thành phố điều chỉnh dưới 20% so với giá đất quy định của UBND Thành phố, Sở Tài chính có công văn gửi UBND cấp huyện để UBND cấp huyện quyết định đơn giá đất và đơn giá thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 23. Trình tự xác định đơn giá thuê đất khi hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất

Chậm nhất 10 ngày làm việc kể từ ngày cuối cùng của kỳ ổn định đơn giá thuê đất, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất có trách nhiệm gửi hồ sơ theo quy định đến Sở Tài chính; hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất có trách nhiệm gửi hồ sơ theo quy định đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để được xác định đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo. Hồ sơ bao gồm:

- Văn bản của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đề nghị xác định đơn giá thuê đất;
- Bản sao hợp lệ các hồ sơ liên quan đến thửa đất thuê như sau:
 - + Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền ;
 - + Quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất của cấp có thẩm quyền đối với thời gian ổn định đơn giá thuê đất liền kề trước đó;
 - + Hợp đồng thuê đất;

- + Quyết định phê duyệt dự án, giấy chứng nhận đầu tư (nếu có);
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- + Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 thửa đất thuê được cấp có thẩm quyền xác định (nếu có);
- + Văn bản phê duyệt quy hoạch chi tiết của cấp có thẩm quyền hoặc văn bản thoả thuận của Sở Quy hoạch kiến trúc (nếu có);
- + Hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính trước đó.

1. Trường hợp giá đất do UBND Thành phố quy định tăng dưới 20% so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó: Căn cứ quy định tại điểm 2.1, khoản 2 Điều 13 và điểm 1.1, khoản 1 Điều 16 Quy định này, Sở Tài chính căn cứ biên bản họp Liên ngành gồm Sở Tài chính, Cục Thuế, Sở Tài nguyên và môi trường (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất); UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất) quyết định đơn giá thuê đất của thời hạn ổn định tiếp theo đối với từng trường hợp cụ thể. Thời gian thực hiện không quá 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

2. Trường hợp giá đất do UBND Thành phố quy định tăng từ 20% trở lên so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó: Căn cứ quy định tại điểm 2.2, khoản 2 Điều 13 và điểm 1.2, khoản 1 Điều 16 Quy định này; Sở Tài chính căn cứ vào biên bản họp Liên ngành gồm Sở Tài chính, Cục Thuế, Sở Tài nguyên và môi trường (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất); UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất) quyết định đơn giá đất, đơn giá thuê đất của thời hạn ổn định tiếp theo đối với từng trường hợp cụ thể. Thời gian thực hiện không quá 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

Điều 24. Xử phạt

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị kèm hồ sơ xác định đơn giá thuê đất theo quy định gửi tới Sở Tài chính (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất) theo đúng thời hạn quy định tại Điều 21, 22, 23 của Quy định này.

1. Đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất:

Căn cứ số liệu tổng hợp báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường về các trường hợp có quyết định cho thuê đất nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất do chưa có quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất và số liệu tổng hợp báo cáo của Cục Thuế Hà Nội về các trường hợp đã hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất; căn cứ hồ sơ đề nghị xác định đơn giá thuê đất thực tế đã gửi đến Sở Tài chính, Sở Tài chính có trách nhiệm:

a- Lập biên bản đối với các tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất nộp văn bản đề nghị kèm hồ sơ xác định đơn giá thuê đất chậm so với thời hạn quy định tại Điều 21 và Điều 23 Quy định này (Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính “1 cửa” của Sở Tài chính lập biên bản, công chức được Giám đốc Sở ủy quyền và người đại diện của tổ chức, cá nhân thuê đất đến Sở Tài chính làm thủ tục nộp hồ sơ xác định đơn giá thuê đất theo giấy ủy quyền của tổ chức, cá nhân thuê đất cùng ký biên bản. Trường hợp người đại diện của tổ chức, cá nhân thuê đất không ký biên bản thì trong biên bản ghi rõ đã yêu cầu nhưng người đại diện của tổ chức, cá nhân thuê đất không ký), đồng thời gửi thông báo (kèm bản sao biên bản) tới Cục Thuế để xử phạt chậm kê khai theo Luật quản lý Thuế.

b- Thông báo tới Cục Thuế danh sách các tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất quá hạn chưa gửi hồ sơ xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 23 Quy định này để Cục Thuế có căn cứ xử phạt chậm kê khai theo Luật quản lý Thuế.

c- Thông báo tới Sở Tài nguyên và Môi trường danh sách các tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất quá hạn chưa gửi hồ sơ xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 21 Quy định này để Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, báo cáo UBND Thành phố xử lý theo quy định của pháp luật đất đai đối với các trường hợp cố ý kéo dài thời gian không làm thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

2. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất:

UBND cấp huyện căn cứ thời hạn nộp văn bản đề nghị kèm hồ sơ xác định và xác định lại đơn giá thuê đất của hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất trên địa bàn quy định tại Điều 22 và Điều 23 Quy định này, có trách nhiệm chỉ đạo các phòng ban liên quan phối hợp với Chi cục Thuế quản lý trên địa bàn xử lý phạt theo quy định của Luật quản lý Thuế đối với các trường hợp vi

phạm; ra quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp cố ý kéo dài thời gian không làm thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Điều 25. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

1. Người thuê đất, thuê mặt nước có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng về xác định đơn giá, tiền thuê đất theo bản Quy định này. Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan trực tiếp xác định đơn giá và tiền thuê đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền thuê đất. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền thuê đất đã thông báo

2. Cơ quan nhận đơn khiếu nại mà hồ sơ khiếu nại chưa đúng, chưa đủ theo quy định thì yêu cầu người khiếu nại bổ sung hay giải trình thêm và phải thông báo cho người gửi đơn biết trong thời hạn là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại.

3. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hết thời hạn giải quyết theo quy định tại Luật Khiếu nại mà khiếu nại không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại lên cơ quan cấp trên trực tiếp của cơ quan xác định và thông báo tiền thuê đất phải nộp hoặc khởi kiện ra toà án. Với vùng sâu, vùng xa, đi lại khó khăn thì thời hạn nói trên có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày.

4.. Thời gian, trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Điều 26. Quy chế hoạt động Hội đồng Liên ngành thành phố

Sở Tài chính chủ trì họp Hội đồng Liên ngành thành phố gồm đại diện Lãnh đạo các Sở Ngành liên quan theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 21 bản Quy định này, có mời tổ chức, cá nhân thuê đất và đơn vị tư vấn (đối với trường hợp phải thuê tư vấn) cùng dự. 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 Lãnh đạo Sở, ngành đó. Các thành viên dự họp có trách nhiệm ký Biên bản họp Liên ngành thành phố và Lãnh đạo các sở, ngành chịu trách nhiệm về nội dung đã ký trong Biên bản họp Liên ngành thành phố trước UBND Thành phố. Hội đồng Liên ngành thành phố làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng là Sở Tài chính.

Căn cứ biên bản họp Liên ngành, Sở Tài chính có trách nhiệm:

- Trình UBND Thành phố xem xét quyết định giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp xác định đơn giá thuê đất kỳ đầu, có giá trị thửa đất thuê từ 15 tỷ đồng trở lên (tính theo giá do UBND Thành phố quy định) và có mức điều chỉnh giá đất so với giá đất UBND Thành phố quy định từ 20% trở lên. Căn cứ giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất được UBND Thành phố phê duyệt và ý kiến thống nhất của Liên ngành về tỷ lệ % xác định đơn giá thuê đất, Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất của từng trường hợp cụ thể.

- Quyết định giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất và đơn giá thuê đất đối với các trường hợp:

+ Xác định đơn giá thuê đất kỳ đầu đối với đất thuê có giá trị thửa đất dưới 15 tỷ đồng (tính theo giá do UBND Thành phố quy định).

+ Xác định đơn giá thuê đất kỳ đầu đối với thửa đất thuê có giá trị từ 15 tỷ đồng trở lên (tính theo giá do UBND Thành phố quy định) và có mức điều chỉnh giá so với giá đất UBND thành phố quy định dưới 20%.

+ Điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất.

Điều 27. Trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan, UBND cấp huyện, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất

1. Sở Tài chính:

- Chủ trì cùng Liên ngành xác định giá đất, đơn giá thuê đất theo quy định;

- Quyết định đơn giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất đối với các trường hợp được UBND Thành phố ủy quyền tại Quy định này. Quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất;

- Ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá làm cơ sở Liên ngành thành phố thẩm định giá đất;

- Lập dự toán và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt về định mức chi phí thuê đơn vị tư vấn thẩm định;

- Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 1 điều 24 Quy định này.

- Tổng hợp, nghiên cứu đề xuất giải quyết các vướng mắc trong việc xác định đơn giá thuê đất báo cáo UBND Thành phố và các Bộ, ngành liên quan làm cơ sở tổ chức thực hiện.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm về vị trí, tính pháp lý, nguồn gốc của thửa đất cần xác định đơn giá thuê đất;

- Xác định diện tích thửa đất thuê;

- Căn cứ vào quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất của Sở Tài chính, ký hoặc điều chỉnh hợp đồng thuê đất theo quy định;

- Tổng hợp báo cáo các trường hợp có quyết định cho thuê đất nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất do chưa có quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất gửi Sở Tài chính định kỳ 6 tháng 1 lần.

3. Sở Xây dựng:

Phối hợp cùng Liên ngành thành phố xác định giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp Sở Tài chính thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá như sau:

- Căn cứ các hồ sơ có liên quan, kiểm tra, xác định diện tích xây dựng công trình, diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn kinh doanh của tài sản trên đất thuê;

- Kiểm tra xác định các chỉ tiêu, số liệu tính toán về chi phí đầu tư xây dựng công trình, chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy định và hướng dẫn chuyên ngành của Bộ Xây dựng.

4. Cục Thuế Hà Nội:

- Hướng dẫn tổ chức, cá nhân thuê đất thực hiện việc nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định;

- Hướng dẫn các thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định;

- Thông báo cho các đơn vị hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất gửi văn bản đề nghị kèm hồ sơ theo quy định đến Sở Tài chính để xác định lại đơn giá thuê đất cho kỳ ổn định tiếp theo; tổng hợp báo cáo danh sách các trường hợp hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất (đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất) gửi Sở Tài chính định kỳ 6 tháng 1 lần; chỉ đạo các Chi cục Thuế báo cáo tổng hợp danh

sách các trường hợp hết thời hạn ổn định đơn giá thuê đất (đối với hộ gia đình cá nhân trong nước thuê đất) gửi UBND quận, huyện, thị xã trên địa bàn;

- Phạt chậm nộp tiền thuê đất, phạt chậm kê khai nộp tiền thuê đất đối với các trường hợp vi phạm theo quy định.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Quyết định đơn giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất và quyết định đơn giá thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước thuê đất theo quy định tại bản Quy định này;

- Chỉ đạo đơn đốc các phòng ban, Chi cục thuế trên địa bàn rà soát, xử lý theo quy định đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất trên địa bàn vi phạm Luật quản lý Thuế;

- Quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất trên địa bàn cố ý kéo dài thời gian không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất:

Có văn bản đề nghị kèm hồ sơ xác định đơn giá thuê đất theo quy định tới Sở Tài chính (trường hợp là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp là hộ gia đình, cá nhân thuê đất) để được xác định đơn giá thuê đất kỳ đầu, hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo đúng thời hạn quy định tại Điều 21, 22, 23 của Quy định này. /.

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

