ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 107/2006/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 7 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH
Về đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Công văn số 4944/STC-BVG ngày 14 tháng 6 năm 2006 và Sở Tư pháp tại Công văn số 2057/STP-VB, ngày 20 tháng 6 năm 2006,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Đơn giá thuê đất: Đơn giá thuê đất một năm áp dụng cho các trường hợp Nhà nước cho thuê đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất sang cho thuê đất (trừ các trường hợp theo quy định tại khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này) cho các đối tượng được quy định tại Điều 2 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất tại thời điểm cho thuê đất tùy theo khu vực như sau:

a) Khu vực 1: quận 1, quận 3, quận 5, đơn giá thuê đất bằng 2% giá đất.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

b) Khu vực 2: quận 4, quận 10, quận Phú Nhuận, đơn giá thuê đất bằng 1,75% giá đất.

c) Khu vực 3: quận 6, quận 11, quận Bình Thạnh, quận Tân Bình, đơn giá thuê đất bằng 1,5% giá đất.

d) Khu vực 4: quận 2, quận 7, quận Gò Vấp, quận Tân Phú, đơn giá thuê đất bằng 1,25% giá đất.

đ) Khu vực 5: quận 8, quận 9, quận 12, quận Thủ Đức, quận Bình Tân, đơn giá thuê đất bằng 1% giá đất.

e) Khu vực 6: huyện Hóc Môn, huyện Bình Chánh, đơn giá thuê đất bằng 0,75% giá đất.

f) Khu vực 7: huyện Nhà Bè, huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ, đơn giá thuê đất bằng 0,50% giá đất.

2. Đối với đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, thì đơn giá cho thuê đất hàng năm áp dụng cho khu vực 4, 5, 6 và 7 nêu trên, như sau: (không áp dụng đối với khu vực 1, 2 và 3):

a) Khu vực 4: Đơn giá thuê đất bằng 1% giá đất.

b) Khu vực 5: Đơn giá thuê đất bằng 0,75% giá đất.

c) Khu vực 6: Đơn giá thuê đất bằng 0,50% giá đất.

d) Khu vực 7: Đơn giá thuê đất bằng 0,25% giá đất.

3. Đối với các trường hợp thuê đất từ ngày Quyết định này có hiệu lực, mà không phải chịu chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thì áp dụng tỷ lệ % đơn giá cho thuê đất là 2% giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành. Trường hợp đặc biệt sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định cụ thể từng trường hợp.

4. Đối với các trường hợp thuê đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (thực hiện phương thức xã hội hóa) thuộc các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục - thể thao, khoa học - công nghệ thực hiện theo quy định tại Nghị định số 53/2006/NĐ-CP, ngày 25 tháng 5 năm 2006 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn có liên quan.

5. Đối với các doanh nghiệp Nhà nước và cơ quan hành chính sự nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nhưng cho thuê lại trái quy định pháp luật: giao Sở Tài

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

nguyên và Môi trường kiểm tra và chịu trách nhiệm lập thủ tục thu hồi lại đất, trong thời gian chờ thu hồi đất thì đơn vị cho thuê lại đất có trách nhiệm chấm dứt hợp đồng cho thuê và nộp toàn bộ số tiền chênh lệch giữa giá thuê và giá cho thuê lại đất vào ngân sách thành phố. Đối với trường hợp Công ty Cổ phần (là doanh nghiệp Nhà nước chuyển sang Công ty cổ phần) được Nhà nước cho thuê đất nhưng cho thuê lại trái quy định pháp luật, giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

6. Đối với các đơn vị đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng các Khu Công nghiệp tập trung, Khu Chế xuất, thì đơn giá cho thuê đất hàng năm bằng 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; đối với Khu Công nghệ cao và Công viên phần mềm Quang Trung, quận 12 sẽ áp dụng theo quy định riêng của Ủy ban nhân dân thành phố.

7. 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.

8. Việc xác định đơn giá đất cụ thể cho từng vị trí của từng trường hợp để tính tỷ lệ % đơn giá thuê đất áp dụng theo văn bản của Liên cơ quan (Sở Tài chính - Sở Xây dựng - Sở Tài nguyên và Môi trường - Cục Thuế thành phố) về hướng dẫn áp dụng Bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 2. Xử lý một số trường hợp đặc biệt:

1. Đối với những trường hợp thuê đất trên cùng một tuyến đường, một đoạn đường giáp ranh (có vị trí đối diện) giữa 2 quận - huyện khác nhau, có tỷ lệ % đơn giá thuê đất khác nhau cho cùng mục đích sử dụng đất thuê thì áp dụng tỷ lệ % đơn giá cho thuê đất cao nhất.

2. Đối với những dự án thuê đất liên quan đến địa giới hành chính của nhiều quận - huyện, có nhiều tỷ lệ % đơn giá cho thuê đất khác nhau, thì áp dụng tỷ lệ % đơn giá thuê đất theo địa chỉ của dự án đó; trường hợp không xác định được cụ thể địa chỉ của dự án đó thì áp dụng phương pháp trung bình cộng để xác định tỷ lệ % đơn giá cho thuê đất.

Điều 3. Khung giá thuê mặt nước:

Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ và Mục II Phần B Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

Điều 4. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước:

1. Các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Quyết định này có hiệu lực:

a) Nếu đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước 01 lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước thì không xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Quyết định này.

Trường hợp đã có quyết định (thông báo, thỏa thuận) của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; trong trường hợp trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước nhưng chưa nộp tiền thuê hoặc mới nộp cho một số năm thì thời gian chưa nộp tiền thuê phải xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Quyết định này.

b) Trường hợp đã nộp trước tiền thuê đất, thuê mặt nước cho nhiều năm, thì trong thời hạn đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước không phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Quyết định này. Hết thời hạn đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của thời gian tiếp theo, theo quy định của Quyết định này.

c) Dự án thuê đất, thuê mặt nước nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, thì nay xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Quyết định này.

d) Các trường hợp đã được các cơ quan có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất, thuê mặt nước) góp vốn liên doanh, liên kết trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì không điều chỉnh lại theo quy định của Quyết định này. Hết thời hạn góp vốn liên doanh, liên kết bằng giá trị quyền sử dụng đất thì phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Quyết định này.

2. Các trường hợp thuê đất từ ngày Quyết định này có hiệu lực thì áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định tại Quyết định này.

3. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất:

Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định trong 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Giám đốc Sở Tài chính hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện (theo thẩm quyền) điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo. Đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo được điều chỉnh theo quy định tại Điều 1, Điều 2 của Quyết định này.

Điều 5. Thẩm quyền quyết định đơn giá cho từng trường hợp thuê đất:

1. Giám đốc Sở Tài chính căn cứ vào khung giá thuê đất được quy định tại Quyết định này để quyết định đơn giá thuê dất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước

LawSoft Tel: +84-8-3845 6684 www.ThuVienPhapLuat.com

ngoài thuê đất (quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào khung giá thuê đất được quy định tại Quyết định này để quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất (quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ).

Điều 6. Trình tự và tổ chức thực hiện:

1. Đối với trường hợp thuê đất kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực: Cơ quan Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm cung cấp hồ sơ địa chính cho Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện (theo thẩm quyền) để xác định đơn giá thuê đất. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Giám đốc Sở Tài chính hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phải tổ chức xác định đơn giá thuê đất và chuyển cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục thuê đất và cơ quan Thuế để xác định và thông báo số tiền thuê đất, thuê mặt nước mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

2. Đối với trường hợp đang sử dụng đất thuê trước ngày Quyết định này có hiệu lực mà thuộc trường hợp phải xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định: Giao Cục Thuế thành phố hoặc Chi Cục Thuế quận, huyện căn cứ đơn giá thuê đất hiện hành tổng hợp, báo cáo Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện (theo thẩm quyền) để quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Giám đốc Sở Tài chính hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phải tổ chức xác định đơn giá thuê đất theo quy định.

Căn cứ vào kết quả xác định lại đơn giá thuê đất do Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện gửi đến; cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh lại đơn giá thuê và cơ quan Thuế xác định lại tiền thuê đất phải nộp theo đơn giá mới và ra thông báo cho người phải nộp tiền thuê đất đồng gửi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để biết.

3. Các nội dung còn lại có liên quan đến thu tiền thuê đất, thuê mặt nước áp dụng theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ và Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền, Ủy ban nhân dân quận - huyện và Sở - ngành có liên quan kịp thời báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài chính để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

Điều 7. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước: giao Cục trưởng Cục Thuế thành phố có trách nhiệm chỉ đạo Chi cục Thuế quận, huyện; hướng dẫn thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước và tổ chức thực hiện theo quy định.

Điều 8. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Quyết định này thay thế Quyết định số 3577/QĐ-UB-KT ngày 12 tháng 7 năm 1997 của Ủy ban nhân dân thành phố về khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Các quyết định, quy định đã ban hành trước đây trái với Quyết định này đều được bãi bỏ.

Điều 9. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước cho thuê đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Văn Đua

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0969464648