

Số: 10 /2012/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2012

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất 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 Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số nội dung tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007; Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008; Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ngày 22/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ; Thông tư số 83/2007/TT-BTC ngày 16/7/2007 của Bộ Tài chính và Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày

16/7/2007 của Bộ Tài chính và Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 25/11/2008 của UBND Thành phố hướng dẫn xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai khi thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 6/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Tài chính- Sở Tài nguyên và Môi trường- Cục Thuế Hà Nội- Sở Xây dựng tại các Tờ trình Liên ngành: số 99/TTrLN-STC-QLCS ngày 10 tháng 01 năm 2012, số 346/TTrLN-STC-QLCS ngày 18 tháng 01 năm 2012; Tờ trình số 1612/TTr-STC-QLCS ngày 18 tháng 4 năm 2012 của Sở Tài chính và Báo cáo thẩm định số 452 /STP-VBPQ ngày 22 tháng 3 năm 2012 của Sở Tư pháp,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về trình tự, thủ tục xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Thành phố trực thuộc và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố; (để b/c)
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Bộ Tài chính;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Cục KSVB- Bộ Tư pháp;
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- Trung tâm công báo Thành phố;
- Các PVP, Phòng CV;
- Lưu: VT, KTc. (130b).

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



**Nguyễn Huy Tường**

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2012

## **QUY ĐỊNH**

Về trình tự, thủ tục xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 10 /2012/QĐ-UBND ngày 21/ 5 /2012 của UBND thành phố Hà Nội)

### **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:**

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng hoặc chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng:**

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a/ Tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b/ Tổ chức kinh tế trong nước được giao đất có thu tiền sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

2. Tổ chức đang sử dụng đất được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp:

a/ Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được thuê đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

b/ Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển sang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c/ Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở;

d/ Đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số

09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính Phủ về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước.

**Điều 3.** Thời điểm xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất:

Trường hợp tổ chức được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất thực tế không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

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

1. Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp giao 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 giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất 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.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, không phải giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh hoặc dự án về nhà ở thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 4.** Hồ sơ làm cơ sở xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 2 quy định này, gồm có:

- Văn bản đề nghị xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất của người được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) (bản chính);

- Văn bản thống kê, cam kết diện tích đất xây dựng, diện tích sản xây dựng, diện tích sản kinh doanh theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bản chính);

- Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền (bản sao hợp lệ);

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc quyết định đầu tư) (bản sao hợp lệ);

- Biên bản bàn giao đất chính thức ngoài thực địa sau khi đã thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng (đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng) của Sở Tài nguyên và Môi trường (bản sao hợp lệ);

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (bản sao hợp lệ);

- Văn bản thỏa thuận quy hoạch của Sở Quy hoạch Kiến trúc (bản sao hợp lệ);

- Văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cấp có thẩm quyền (nếu có) (bản sao hợp lệ);

- Chứng từ chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ kèm theo Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cấp có thẩm quyền (bản sao hợp lệ nếu có).

#### **Điều 5.** Trình tự xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất:

1. Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất không phải thực hiện giải phóng mặt bằng hoặc Biên bản bàn giao đất trên thực địa sau giải phóng mặt bằng (đối với trường hợp đất phải giải phóng mặt bằng) của Sở Tài nguyên và Môi trường, Nhà đầu tư phải gửi hồ sơ theo quy định tại Điều 4 của quy định này đến Sở Tài chính để chủ trì xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất. Nếu quá thời hạn trên thì Sở Tài chính thông báo để Cục Thuế Hà Nội xử phạt việc chậm kê khai theo quy định của pháp luật về quản lý thuế, đồng thời Nhà đầu tư phải nộp tiền thuê đất theo quy định đối với thời gian chậm nộp hồ sơ này.

Căn cứ hồ sơ do Nhà đầu tư cung cấp, trong thời gian theo quy định của Luật Đấu thầu (trong trường hợp tổ chức đấu thầu thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá) hoặc 05 ngày làm việc (trong trường hợp chỉ định đơn vị tư vấn thẩm định giá), Sở Tài chính thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá về giá thu tiền sử dụng đất theo nguyên tắc phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Thời gian đơn vị tư vấn có kết quả chứng thư không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày 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 Hà Nội, Sở Xây dựng thẩm định giá thu tiền sử dụng đất.

2. Căn cứ Biên bản họp Liên ngành Thành phố, Sở Tài chính dự thảo Tờ trình Liên ngành và gửi các Ngành cùng ký vào Tờ trình Liên ngành, thời gian tối đa để mỗi Ngành ký không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được dự thảo Tờ trình Liên ngành.

3. Đối với việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung: trình tự, thủ tục và hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 4 và khoản 1, 2 Điều 5 của bản quy định này.

**Điều 6.** Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày UBND Thành phố ban hành Quyết định phê duyệt đơn giá thu tiền sử dụng đất, Nhà đầu tư có trách nhiệm:

1. Liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn nộp tiền vào ngân sách tại Kho bạc Nhà nước Hà Nội đối với những dự án thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008, Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ngày 22/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Liên hệ với Cục Thuế Hà Nội để nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách theo đúng quy định hiện hành của pháp luật đối với những trường hợp được cấp có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất (ngoài trường hợp quy định tại khoản 1 điều này).

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 7.** Trách nhiệm phối hợp của các Sở, Ban, Ngành, Đơn vị có liên quan trong công tác xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất:

1. Sở Tài chính:

- Trên cơ sở hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá theo quy định;

- Chủ trì Hội đồng Liên ngành thành phố xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định. Sau khi UBND Thành phố có Quyết định phê duyệt đơn giá thu tiền sử dụng đất phải nộp của dự án, Sở Tài chính có trách nhiệm thông báo với Nhà đầu tư để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Ngân sách Nhà nước;

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

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Kiểm tra về tính pháp lý, nguồn gốc của khu đất cần xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất;

- Rà soát, xác định diện tích thu tiền sử dụng đất của khu đất làm cơ sở xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng:

- Kiểm tra, xác định diện tích xây dựng công trình, diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn kinh doanh của dự án;

- Kiểm tra, xác định các chỉ tiêu và việc áp dụng tính toán chi phí đầu tư xây dựng công trình và chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy định;

- Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính xác định tỷ lệ chất lượng sử dụng còn lại của công trình, vật kiến trúc trên đất (nếu có).

#### 4. Sở Quy hoạch Kiến trúc

Xác định các chỉ tiêu quy hoạch của khu đất cần xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất: chiều cao công trình, số tầng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, cơ cấu mục đích sử dụng diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn kinh doanh của dự án.

#### 5. Cục Thuế Hà Nội:

Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

#### 6. Đơn vị tư vấn:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu hiện trạng, đơn giá tài sản so sánh và các kết quả tính toán trong chứng thư thẩm định.

- Phối hợp với tổ chuyên viên Liên ngành Thành phố rà soát chứng thư thẩm định, hoàn thiện hồ sơ làm cơ sở báo cáo Hội đồng Liên ngành Thành phố.

#### 7. Nhà đầu tư:

- Cung cấp hồ sơ, số liệu theo quy định tại điều 4 của bản quy định này.

- Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

**Điều 8.** Giao Sở Tài chính theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện quy định này; tổng hợp các vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện, kịp thời báo cáo, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố bổ sung, điều chỉnh./.

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



Nguyễn Huy Tường