

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 14/2012/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 4 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước
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 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

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

Căn cứ Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính 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;

Căn cứ Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính 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;

Căn cứ Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính 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 các Tờ trình số 3013/TT-STC-BVG ngày 10 tháng 4 năm 2012, số 2774/TT-STC-BVG ngày 30 tháng 3 năm 2012, số 11466/TT-STC-BVG ngày 04 tháng 11 năm 2011; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 150/STP-VB ngày 06 tháng 01 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đơn giá thuê đất

1. Đơn giá thuê đất một mét vuông (1 m^2) một năm được xác định theo công thức như sau:

$$\text{Đơn giá thuê đất một m}^2 \text{ một năm} = \text{Giá đất của một m}^2 \text{ tính tiền thuê đất} \times \text{Tỷ lệ phần trăm (\%) tính tiền thuê đất}$$

Trong đó:

a) Giá đất tính tiền thuê đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm 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 được xác định lại giá đất cụ thể theo mục đích đất thuê sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để tính tiền thuê đất theo trình tự quy định tại Điều 7 Quyết định này;

b) Tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất được xác định tùy theo khu vực và mục đích sử dụng đất thuê theo Bảng sau:

Mục đích sử dụng đất thuê	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4	Khu vực 5
Kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; nhà ở cho thuê; văn phòng làm việc và cho thuê.	2,5%	2,4%	2,3%	2,2%	2,1%

Sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; nhà kho, nhà xưởng; bến cảng, bến tàu, bến phà, bến đò, bến xe, nhà ga, sân bay; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất xây dựng siêu thị, cửa hàng thương mại, dịch vụ tiện ích.	2%	1,9%	1,8%	1,7%	1,6%
Xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất; sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.	1,5%				

Trong đó, các khu vực được xác định như sau:

- **Khu vực 1, gồm:** Quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận Phú Nhuận, Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, Khu đô thị mới Thủ Thiêm;
- **Khu vực 2, gồm:** Quận 2 (trừ Khu đô thị mới Thủ Thiêm), quận 6, quận 7 (trừ Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng), quận 9, quận 11, quận Bình Thạnh, quận Tân Bình, quận Bình Tân;
- **Khu vực 3, gồm:** Quận 8 (trừ Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng), quận 12, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, quận Gò Vấp;
- **Khu vực 4, gồm:** Huyện Bình Chánh (trừ Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng), huyện Hóc Môn, huyện Nhà Bè, huyện Củ Chi;
- **Khu vực 5:** huyện Cần Giờ.

c) Đối với đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư: Tỷ lệ phần trăm (%) tính bằng **0,5** lần tỷ lệ theo mục đích sử dụng và theo các khu vực nêu tại điểm b khoản này.

2. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng. Trường hợp đặc biệt cần khuyến khích đầu tư sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định cụ thể.

3. Đối với Khu Công nghệ cao Thành phố và Khu Công viên phần mềm Quang Trung, quận 12 sẽ áp dụng theo quy định riêng của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 2. 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 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 3. Thời điểm áp dụng nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê do nhận chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê; thay đổi tên đơn vị thuê đất, bổ sung mục đích sử dụng đất tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường mà không cần điều chỉnh quyết định cho thuê đất, trong trường hợp phải xác định lại đơn giá thuê đất do hết thời hạn ổn định hoặc do thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì giá đất để tính tiền thuê đất được áp dụng tại thời điểm đơn vị, tổ chức hết thời hạn ổn định hoặc tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất thuê.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước tạm thời cho thuê đất trong thời gian chờ thực hiện quy hoạch hoặc đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới, mà không phải trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định cho thuê đất thì thời điểm xác định đơn giá thuê đất được căn cứ theo văn bản đề nghị xác định đơn giá thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Sở Tài chính trong đó có xác định rõ thời gian đơn vị nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

Điều 4. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, thì Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân quận - huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định đơn giá thuê đất cho thời hạn

tiếp theo. Giá đất để xác định đơn giá thuê đất cho thời hạn tiếp theo được thực hiện theo quy định tại Điều 7 Quyết định này.

2. Trường hợp đầu giá quyền sử dụng đất thuê đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 5a Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ và hướng dẫn tại Điểm 3.2 Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính.

3. Đối với trường hợp thuê đất tạm quy định tại Khoản 3 Điều 3 Quyết định này, thì đơn giá thuê đất cũng được ổn định 05 năm và được điều chỉnh theo quy định tại Khoản 1 Điều này. Trường hợp do nhu cầu điều phối sử dụng của Nhà nước hoặc đơn vị có vi phạm về chế độ quản lý sử dụng đất thì khu đất có thể bị thu hồi mà không phụ thuộc vào thời hạn ổn định đơn giá cho thuê đất.

4. Đơn giá thuê mặt nước của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Sở Tài chính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời hạn tiếp theo. Đơn giá thuê mặt nước áp dụng cho thời hạn tiếp theo được điều chỉnh theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

5. Điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hết thời hạn ổn định theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này;

b) Dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

6. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước không áp dụng cho các trường hợp:

a) Tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, chưa hết thời gian ổn định đơn giá thuê trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định này;

b) Dự án trả tiền thuê đất, thuê mặt nước 01 lần cho cả thời hạn thuê mà tại thời điểm Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đã xác định xong đơn giá thuê đất, thuê mặt nước, đã nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 5. Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước**1. Trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước:**

Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất thì việc xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện như sau:

a) Dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê thì được tiếp tục thực hiện 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;

b) Dự án đầu tư không thuộc quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này thì giao Sở Tài chính căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ và Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố để thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất cho các thời kỳ tiếp theo theo quy định.

2. Trường hợp chưa xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước:

Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 (ngày Nghị định số 121/2010/NĐ-CP có hiệu lực) nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thì đơn giá thuê đất, thuê mặt nước được xác định tùy theo từng thời kỳ như sau:

a) Trước ngày 01 tháng 01 năm 2006: Giao Cục Thuế Thành phố căn cứ quy định của pháp luật của thời điểm trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền thuê đất theo quy định;

b) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 (ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ có hiệu lực): Giao Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện (tùy theo thẩm quyền) xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ và Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước;

c) Từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 (ngày

Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ có hiệu lực): Giao Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện (tùy theo thẩm quyền) xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ và Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

3. Dự án thuê đất, thuê mặt nước từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 trở về sau thì áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước theo Quyết định này và các văn bản pháp luật có liên quan.

4. Các trường hợp trả tiền thuê đất một (01) lần cho cả thời gian thuê đất mà đã có quyết định (thông báo, thỏa thuận) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hoặc mới nộp cho một số năm thì thời gian chưa nộp tiền thuê đất phải xác định lại đơn giá thuê đất theo quy như sau:

a) Trường hợp lựa chọn phương thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê còn lại, thì đơn giá thuê đất được xác định lại theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ;

b) Trường hợp lựa chọn phương thức trả tiền thuê đất hàng năm cho thời gian thuê còn lại, thì đơn giá thuê đất được xác định theo quy định tại Quyết định này.

5. 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.

6. Các trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất) 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 theo quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Thẩm quyền quyết định đơn giá cho từng trường hợp thuê đất

1. Giám đốc Sở Tài chính căn cứ quy định tại Quyết định này để quyết định đơn giá thuê đất 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 ngoài thuê đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ 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.

3. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất với cơ quan có thẩm quyền quyết định giá thuê đất nêu tại Khoản 1, 2 Điều này thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố là quyết định cuối cùng.

Điều 7. Trình tự xác định đơn giá thuê đất

1. Việc xác định giá đất cụ thể để tính đơn giá thuê đất kỳ đầu trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc 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 quy định tại Điều 6 Quyết định này) trong vòng 10 ngày làm việc, kể từ ngày có văn bản cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để xác định đơn giá thuê đất.

Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp để xác định đơn giá thuê đất, cụ thể như sau:

1.1. Đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài:

Căn cứ hồ sơ thuê đất theo quy định, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét tính phù hợp của giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định như sau:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất thì áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm để xác định đơn giá thuê đất.

- Trường hợp 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 tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất thì phải xác định lại giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để tính đơn giá thuê đất; cụ thể như sau:

a) Đối với những thửa đất có giá trị lớn (tính theo giá quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành) từ 15 tỷ đồng trở lên thì Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giá đất để tính đơn giá thuê đất cho từng thửa đất cụ thể.

Việc xác định giá đất thị trường để tính đơn giá thuê đất trong trường hợp này do Sở Tài chính thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định. Sau khi có chứng thư thẩm định giá, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố và các cơ quan có liên quan thẩm định lại trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giá đất cho từng trường hợp cụ thể.

Các chi phí liên quan đến việc thuê tổ chức thẩm định giá xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất được chi từ ngân sách nhà nước bằng phương thức do đơn vị sử dụng đất ứng trước để trả cho đơn vị tư vấn và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp. Giao cơ quan Thuế thực hiện khấu trừ chi phí thuê tổ chức thẩm định giá vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

b) Đối với những thửa đất có giá trị nhỏ (thấp hơn mức quy định nêu tại tiết a Điểm này) thì Sở Tài chính áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất là **hai (02) lần** giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm để xác định giá đất tính đơn giá thuê đất theo quy định. Hệ số điều chỉnh giá đất này sẽ thay đổi khi có quyết định điều chỉnh của Ủy ban nhân dân Thành phố.

1.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

Căn cứ vào hồ sơ thuê đất, căn cứ biến động giá đất thực tế trên thị trường so với giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định, Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện như sau:

a) Quyết định áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định để xác định đơn giá thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn quận - huyện trong trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất.

b) Trường hợp 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 tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất thì Ủy ban nhân dân quận - huyện xác định giá đất tính thu tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân như sau:

- Đối với những thửa đất có giá trị lớn (tính theo giá quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành) từ 15 tỷ đồng trở lên, Ủy ban nhân dân

quận - huyện có văn bản báo cáo Sở Tài chính để hướng dẫn xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất theo quy định tại tiết a Điểm 1.1 Khoản này;

- Đối với những thửa đất có giá trị nhỏ (tính theo giá quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành) thấp hơn 15 tỷ đồng, thì Ủy ban nhân dân quận - huyện áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất là **hai (02) lần** giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm để xác định giá đất tính đơn giá thuê đất theo quy định. Hệ số điều chỉnh giá đất này sẽ thay đổi khi có quyết định điều chỉnh của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Việc xác định giá đất cụ thể để điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết thời kỳ ổn định trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

a) Giao Cục Thuế Thành phố và Chi cục Thuế quận - huyện có trách nhiệm thường xuyên rà soát, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận - huyện tổng hợp các trường hợp đang thuê đất trên địa bàn, nhằm xác định các trường hợp thuê đất đã hết thời hạn ổn định, có văn bản báo cáo, đề xuất cụ thể của từng trường hợp gửi Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện (theo thẩm quyền) để quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất.

b) Sở Tài chính hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ hồ sơ do cơ quan Thuế gửi đến để xác định đơn giá thuê đất, cụ thể như sau:

- Trường hợp áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định để điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo thì Sở Tài chính xác định giá đất để điều chỉnh đơn giá thuê đất (đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài) theo thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 6 Quyết định này; Ủy ban nhân dân quận - huyện xác định giá đất để điều chỉnh đơn giá thuê đất (đối với hộ gia đình, cá nhân) theo thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quyết định này.

- Trường hợp phải xác định giá đất thị trường trong điều kiện bình thường để điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo thì không phân biệt thửa đất có giá trị lớn hay thửa đất có giá trị nhỏ đều được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất là **hai (02) lần** giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm để xác định giá đất tính đơn giá thuê đất theo quy định. Hệ số điều chỉnh giá đất này sẽ thay đổi khi có quyết định điều chỉnh của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày, kể từ ngày ký.

2. Xử lý một số vấn đề tồn tại khi Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Trường hợp nhà đầu tư thực hiện 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 đã được phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì được trừ chi phí bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền thuê đất phải nộp, mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

Trường hợp nhà đầu tư thực hiện 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 đã được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ;

b) Đối với các trường hợp đã ký hợp đồng thuê đất và đã xác định đơn giá thuê đất đang thực hiện trong thời gian ổn định tiền thuê đất (05 năm) thì khi hết thời gian ổn định đó mới điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Quyết định này;

c) Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, mà giá đất tính tiền thuê đất phải xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, nhưng chưa được xác định, thì giao Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ Quyết định này để xác định đơn giá thuê đất theo quy định.

3. Các nội dung khác chưa được quy định tại Quyết định này thì được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005; số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ và các Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005; số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007; số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính.

4. Bãi bỏ các quy định sau:

a) Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đơn giá thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

b) Các quy định trước đây về đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 9. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh vướng mắc thì các Sở - ngành thành phố và Ủy ban nhân dân quận - huyện phản ánh kịp thời cho Sở Tài chính để nghiên cứu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Điều 10. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín