

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: **57** /2009/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **30** tháng **03** năm 2009

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Quy định về việc 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 quyết số 15/2008/QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội về điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Hà Nội và một số tỉnh liên quan;

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 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 14/11/2005 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;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Hà Nội tại Tờ trình số 199/TTrLN-STC-STNMT-CT ngày 16/01/2009 và Báo cáo thẩm định: số 15/STP-VBPQ ngày 06/02/2009, số 444/STP-VBPQ ngày 24/3/2009 của Sở Tư pháp,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này qui 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 và những trường hợp thuộc đối tượng thuê đất theo qui định của Luật đất đai năm 2003 đang sử dụng đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Những nội dung khác liên quan đến việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005

của Chính phủ, Thông tư số 120 /2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005, và Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài Chính.

2. Đơn giá thuê đất quy định tại quyết định này làm căn cứ để Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố trực thuộc quyết định đơn giá cho thuê đất cho từng dự án, từng trường hợp cụ thể.

3. Trường hợp cho thuê đất để sản xuất kinh doanh theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê, giá thuê đất căn cứ theo giá trúng đấu giá nhưng không được thấp hơn đơn giá thuê đất qui định tại quyết định này.

## **Điều 2. Nguyên tắc xác định đơn giá thuê đất**

Đơn giá thuê đất một năm tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) quy định tại điều 3, điều 4 của quyết định này nhân với giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

Giá đất của từng trường hợp sử dụng đất thuê được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo qui định của Luật đất đai 2003 và 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 tại thời điểm xác định giá thuê đất.

## **Điều 3. Đơn giá thuê đất một năm**

1. Trường hợp tổ chức, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất bằng quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tại thời điểm xác định giá thuê đất chưa có dự án đầu tư xây dựng mới, tiếp tục sử dụng nguyên trạng công trình trên đất, không được khấu trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền thuê đất:

1.1.Trường hợp sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất vật chất, xây dựng, vận tải và công trình công cộng có mục đích kinh doanh: Đơn giá thuê đất tính bằng 0,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

1.2.Trường hợp sử dụng đất làm mặt bằng kinh doanh thuộc các ngành thương mại, du lịch, bưu điện, ngân hàng và các mục đích khác:

a) Đơn giá thuê đất tính bằng 0,7% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

b) Trường hợp thuê đất trên địa bàn huyện: Sóc Sơn, Mỹ Đức, Ba Vì; xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai; các xã Yên Bình, Yên Trung, Tiến Xuân, huyện Thạch Thất: Đơn giá thuê đất tính bằng 0,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được công nhận quyền sử dụng đất bằng quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có dự án

đầu tư xây dựng mới công trình trên đất, không được khấu trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền thuê đất:

2.1. Trường hợp sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất vật chất, xây dựng, vận tải và công trình công cộng có mục đích kinh doanh: Đơn giá thuê đất tính bằng 0,7% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

2.2. Trường hợp sử dụng đất làm mặt bằng kinh doanh thuộc các ngành thương mại, du lịch, bưu điện, ngân hàng và các mục đích khác:

a) Đơn giá thuê đất tính bằng 1,2% đến 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

b) Trường hợp thuê đất trên địa bàn huyện: Sóc Sơn, Mỹ Đức, Ba Vì; xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai; các xã Yên Bình, Yên Trung, Tiến Xuân, huyện Thạch Thất: Đơn giá thuê đất tính bằng 0,7% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án mới, phải bồi thường, hỗ trợ về đất khi giải phóng mặt bằng, được khấu trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền thuê đất; hoặc khi được Nhà nước cho thuê đất không phải bồi thường, hỗ trợ đất (đất đã giải phóng mặt bằng; nhà đất thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan nhà nước quản lý bao gồm nhà đất do Công ty quản lý phát triển nhà Hà Nội quản lý và cho thuê, nhà đất do các cơ quan nhà nước khác quản lý):

3.1. Trường hợp sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất vật chất, xây dựng, vận tải và công trình công cộng có mục đích kinh doanh: Đơn giá thuê đất tính bằng 0,7 % đến 1% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

3.2. Trường hợp sử dụng đất làm mặt bằng kinh doanh thuộc các ngành thương mại, du lịch, bưu điện, ngân hàng và các mục đích khác:

a) Đơn giá thuê đất được tính bằng 1,5% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

b) Trường hợp thuê đất trên địa bàn huyện: Sóc Sơn, Mỹ Đức, Ba Vì; xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai; các xã Yên Bình, Yên Trung, Tiến Xuân, huyện Thạch Thất: Đơn giá thuê đất được tính bằng 0,7 % đến 1% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

4. Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

Đơn giá thuê đất được xác định theo đơn giá thuê đất tối đa quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định này; Quy định này áp dụng cả đối với các trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất nhưng chưa nộp tiền thuê đất.

**Điều 4. Đơn giá thuê đất đối với những trường hợp thuê đất trước 01/01/2006 theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ**

**1. Trường hợp xác định lại đơn giá thuê đất:**

1.1. Nếu đơn giá thuê đất đang thực hiện có mức trong khung qui định từ 0,5% đến 2% giá đất của năm xác định lại theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân thành phố quy định ban hành hàng năm theo Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất đang thực hiện.

1.2. Nếu đơn giá thuê đất đang thực hiện có mức nhỏ hơn 0,5% giá đất của năm xác định lại theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hàng năm theo Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ thì xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

1.3. Nếu đơn giá thuê đất đang thực hiện có mức lớn hơn 2% giá đất của năm xác định lại theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hàng năm theo Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ thì điều chỉnh bằng 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân thành phố quy định.

1.4. Đối với các trường hợp quy định tại điểm 1.1, điểm 1.2, điểm 1.3, khoản 1 điều này, nếu tại thời điểm xác định lại đơn giá thuê đất, tổ chức, cá nhân thuê đất có dự án đầu tư xây dựng mới công trình trên đất kể từ ngày có quyết định cho thuê đất thì xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này.

1.5. Các trường hợp trong quyết định cho thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất hoặc giấy chứng nhận đầu tư đã quy định nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất (thuộc đối tượng quy định tại phần III, Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính) thì được tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất đã quy định tại các văn bản nêu trên.

**2. Trường hợp không xác định lại giá thuê đất:**

2.1. Các trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ có hiệu lực mà đã nộp trước tiền thuê đất cho nhiều năm, thì trong thời hạn đã nộp tiền thuê đất không phải xác định lại đơn giá thuê đất. Hết thời hạn đã nộp tiền thuê đất thì xác định lại đơn giá thuê đất của thời gian tiếp theo theo quy định tại quyết định này.

2.2. Các trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ có hiệu lực, đã nộp tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê đất thì không xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định của quyết định này.

2.3. Các trường hợp đã 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 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ có hiệu lực thì không điều chỉnh theo quy 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 của quyết định này.

#### **Điều 5. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất**

Đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, Điều 3 và khoản 1 Điều 4 của Quyết định này được giữ ổn định trong 5 năm. Khi hết thời hạn ổn định sẽ xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định hiện hành tại thời điểm xác định lại.

#### **Điều 6. Diện tích đất cho thuê hàng năm**

Đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất hàng năm để quản lý, không được xây dựng công trình hoặc không có công trình kiên cố trên đất: Đơn giá thuê đất được xác định bằng 50% đơn giá quy định nêu tại Quyết định này.

#### **Điều 7. Trường hợp tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất**

Đơn giá thuê đất được tạm tính theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

Tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về đất đai theo đúng quy định.

Khi có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đơn giá thuê đất, tiền thuê đất được xác định theo quy định.

#### **Điều 8. Thẩm quyền xác định đơn giá cho từng trường hợp thuê đất**

1. Giám đốc Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức, 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. Trên cơ sở đó, giám đốc Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án, từng trường hợp cụ thể.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch các quận, huyện, thành phố trực thuộc chủ trì phối hợp với Phòng Tài nguyên Môi trường, Chi cục Thuế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố trực thuộc xác định đơn giá thuê đất đối với cá nhân, hộ gia đình thuê đất.

#### **Điều 9. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên Môi trường các quận, huyện, thành phố trực thuộc có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính và bản sao các hồ sơ có liên quan làm căn cứ để Sở Tài chính, Phòng Tài Chính - Kế hoạch các quận, huyện, thành phố trực thuộc tổ chức xác định đơn giá thuê đất cho các tổ chức, cá nhân theo thẩm quyền.

2. Hàng năm, căn cứ danh sách các tổ chức, cá nhân đang thực hiện hợp đồng thuê đất do Cơ quan Thuế cung cấp, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố trực thuộc tổ chức xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định hiện hành cho các trường hợp hết thời gian ổn định giá thuê đất để Sở Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh Hợp đồng thuê đất, cơ quan thuế thu tiền thuê đất.

3. Giao Cục Thuế Hà Nội phối hợp Sở Tài chính căn cứ quy định của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có văn bản hướng dẫn về trình tự, thủ tục, phương pháp khấu trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền thuê đất.

4. Giao Cục Thuế Hà Nội hướng dẫn Chi cục thuế các quận, huyện, thành phố trực thuộc tạm tính đơn giá thuê đất và thu tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại điều 7 quyết định này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Sở Tài Chính có trách nhiệm tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định.

#### **Điều 10. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 201/2006/QĐ-UBND ngày 14/11/2006 của UBND thành phố Hà Nội và Quyết định số 108/2008/QĐ-UBND ngày 17/01/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây).

#### **Điều 11. Trách nhiệm thi hành**

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

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 11;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành Ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND TP;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ: TC; XD; TN&MT; Tư pháp;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản- Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQHHN;
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- Trung tâm công báo TP;
- Các PV, các Phòng CV;
- Lưu: VT, KT<sub>c</sub> (120b);

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



**Hoàng Mạnh Hiền**