

Số: /2014/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2014

DỰ THẢO Lần 2

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 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số /TT-STC-BVG ngày tháng năm 2014; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số /STP-VB ngày tháng năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá:

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

Trong đó:

a) Giá đất tính tiền thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 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%	1,9%	1,8%	1,7%	1,6%
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, cửa hàng xăng dầu.	1,5%	1,4%	1,3%	1,2%	1,1%
Xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển 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%				

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 theo quy định của pháp luật: Tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất được xác định bằng 0,5 lần tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất và theo các khu vực nêu tại điểm b khoản này.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất và được xác định theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm.

Đơn giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại Khoản 5 Điều này. Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

4. Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành) từ 30 tỷ đồng trở lên;

b) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên, xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính

theo giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành) dưới 30 tỷ đồng;

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo;

c) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

6. Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5 Điều này được áp dụng như sau:

a) Trường hợp thời điểm xác định đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014:

- Trường hợp **thuộc** đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính, thì được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất bằng hai (02) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất;

- Trường hợp **không** thuộc đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính, nhưng thuộc các trường hợp được áp dụng hệ số điều chỉnh giá theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, thì được áp dụng theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để xác định giá đất cụ thể.

b) Trường hợp thời điểm xác định đơn giá thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở về sau: áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định theo Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

7. 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. Xác định đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

1. Đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định Luật Đất đai, tiền thuê đất được xác định như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất được xác định bằng 10% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng;

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được xác định bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

2. Đối với đất 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 thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 3. Xác định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

1. Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 1 Quyết định này.

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định bằng 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Điều 4. Khung giá thuê mặt nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Điều 11 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Điều 5. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất

1. Căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 1 Quyết định này, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, các cơ quan dưới đây có trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất như sau:

a) Trường hợp xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính: Cục trưởng Cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Chi cục trưởng Chi cục thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Trường hợp xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 3 khoản 5 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính: Giám đốc Sở Tài chính xác định đơn giá thuê đất để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, giá trị quyền sử dụng đất thuê để tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

2. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố là quyết định cuối cùng.

Điều 6. Trách nhiệm của các Sở, ngành thành phố

1. Sở Tài chính:

a) Xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định này;

b) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp;

c) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất trên cơ sở đề xuất của Sở tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định này để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan tài chính và cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

b) Xác định hình thức, loại hình thuê đất để chuyển hồ sơ địa chính cho cơ quan tài chính và cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này.

c) Xác định thửa đất hoặc khu đất của dự án thuê đất thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể hoặc theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 1 Quyết định này để thực hiện như sau:

- Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, thì chuyển hồ sơ địa chính cho cơ quan tài chính và cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này;

- Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xác định phương án giá đất cụ thể gửi Sở Tài chính tổ chức thẩm định và báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

3. Cục Thuế thành phố và Chi cục Thuế quận, huyện:

a) Xác định đơn giá thuê đất; xác định số tiền thuê đất, số tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, số tiền thuê đất có mặt nước, số tiền thuê mặt nước và thông báo cho người nộp theo quy định;

b) Xác định đơn giá thuê đất, số tiền thuê đất và thông báo cho Cảng vụ hàng không tổ chức thực hiện thu tiền thuê đất của các tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong khu vực cảng hàng không, sân bay;

c) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Cơ quan kho bạc:

a) Thu đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Cảng vụ hàng không Miền Nam:

a) Cung cấp cho cơ quan thuế hồ sơ cho thuê đất, thuê mặt nước của các tổ chức, cá nhân được thuê đất trong cảng hàng không, sân bay theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 156 Luật Đất đai năm 2013.

b) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất trong phạm vi cảng hàng không sân bay đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất và số tiền thuê đất phải nộp.

c) Được ủy nhiệm thu tiền thuê đất, thuê mặt nước của tổ chức, cá nhân được thuê đất, thuê mặt nước trong cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

d) Đôn đốc tổ chức, cá nhân được thuê đất trong cảng hàng không, sân bay nộp tiền thuê đất theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất.

6. Người thuê đất, thuê mặt nước:

a) Thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng phương thức, thời hạn ghi trong Hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước.

c) Quá thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền thuê đất, thuê mặt nước thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

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

2. Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện theo Nghị định số 46/2014 ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và quy định tại Quyết định này.

3. Các nội dung khác không được quy định chi tiết tại Quyết định này thì được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

4. Bãi bỏ các quy định sau:

a) Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước 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 8. 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, Chi cục Trưởng chi cục thuế quận - huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy (BT, PBT/TT);
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc VN thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- Các Ban HĐND thành phố;
- VPHĐ-UB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên, ĐTMT;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐTMT) .

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

Nguyễn Hữu Tín