

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 2822/UBND-TNMT

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2015

V/v chỉ đạo giải quyết khó
khăn, vướng mắc trong việc
xác định giá đất cụ thể trên địa
bàn Thành phố

Kính gửi:

- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường,
Tài chính, Xây dựng;
- Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- Ban Chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố;
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã.

Xét báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 2152/BC-STNMT-KTĐ ngày 24/4/2015 về khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố theo quy định của Luật Đất đai 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo như sau:

I) Về các nội dung liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư.

1- Việc áp dụng giá đất cụ thể đã phê duyệt trong năm 2014 cho dự án chuyển tiếp thực hiện trong năm 2015.

a) Đối với các dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt giá đất cụ thể mà phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt và đang thực hiện việc giải phóng mặt bằng dở dang thì tiếp tục thực hiện theo giá đất đã phê duyệt. Khi thực hiện theo giá đất phê duyệt năm 2014, giá đất giao tái định cư và bán nhà ở tái định cư thực hiện theo giá xác định tại thời điểm năm 2014.

b) Đối với các dự án trong năm 2014 chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì UBND quận, huyện, thị xã chủ động kiểm tra, rà soát chính sách quy định về giá đất, tình hình giá đất phổ biến trên thị trường tại khu vực, đề xuất theo hướng: nếu mức giá còn phù hợp thì đề xuất cho tiếp tục thực hiện; nếu không phù hợp thì đề nghị xác định lại theo quy định tại thời điểm thực hiện, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để chủ trì cùng Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố xem xét, báo cáo UBND Thành phố quyết định.

2- Về giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất ao, đất vườn liền kề với đất ở trong khu dân cư.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn định giá đất ao, đất vườn liền kề với đất ở (theo hướng bằng tỷ lệ % trung bình tương ứng với giá

đất cụ thể của đất ở liền kề) chung trên địa bàn Thành phố; chủ trì cùng các Sở, ngành thẩm định, báo cáo UBND Thành phố quyết định trước ngày 31/5/2015.

Trong thời gian các Sở, ngành thực hiện việc xác định giá đất cụ thể nêu trên, UBND các quận, huyện và thị xã thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất ở, đất vườn liền kề với đất ở đồng thời với việc xác định giá đất ở tại dự án theo quy định.

3- Việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể và trình tự phê duyệt giá đất cụ thể (hệ số điều chỉnh giá đất).

a) Đối với các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án công trình công cộng, công trình trọng điểm do Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành Trung ương, UBND Thành phố quyết định đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án thì UBND quận, huyện, thị xã và chủ đầu tư đề xuất giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn xác định giá, tổ chức xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá Thành phố thẩm định; trình UBND Thành phố quyết định.

Đối với các dự án mà UBND các quận, huyện và thị xã đã đề xuất giá đất cụ thể bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày ký văn bản này nhưng hồ sơ chưa có chứng thư thẩm định giá đất của đơn vị tư vấn xác định giá đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ động thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất, hoàn thiện thủ tục báo cáo UBND Thành phố quyết định phê duyệt.

b) Đối với các trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án do UBND quận, huyện và thị xã quyết định đầu tư thì UBND quận, huyện, thị xã tự quyết định việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất, làm thủ tục báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, lấy ý kiến thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt giá đất theo quy định.

Trường hợp có khó khăn, lúng túng không tự thực hiện được việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá thì UBND các quận, huyện và thị xã báo cáo, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn xác định giá và thực hiện các thủ tục phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định tại mục a nêu trên. Kinh phí thực hiện các nội dung nêu trên do các quận, huyện, thị xã tự lo theo quy định.

c) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất bổ sung, sửa đổi Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 2/10/2014 của UBND Thành phố phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế trên địa bàn Thành phố.

II) Chỉ đạo giải quyết khó khăn, vướng mắc trong việc xác định giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất.

1- Xác định giá đất đối với trường hợp doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước, được tiếp tục sử dụng đất.

a) Trường hợp Công ty cổ phần được tiếp tục sử dụng đất thuê mà đất đó trước khi cổ phần hóa Nhà nước đã xác định giá cho thuê đất và đang ký hợp đồng thuê đất với chu kỳ ổn định giá 5 năm thì Công ty cổ phần hóa tiếp tục được ký hợp đồng thuê đất theo giá đã xác định cho đến hết chu kỳ 5 năm. Hết chu kỳ 5 năm, Công ty cổ phần hóa có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định lại giá thuê đất theo quy định;

b) Trường hợp doanh nghiệp Nhà nước chưa ký hợp đồng thuê đất (bao gồm cả trường hợp chưa xác định giá đất và trường hợp đã xác định giá đất nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất) hoặc trường hợp Công ty cổ phần được giao nhà chuyên dùng gắn liền với quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa thì phải xác định lại giá đất để làm căn cứ ký hợp đồng cho doanh nghiệp cổ phần hóa thuê đất theo quy định. Thời điểm xác định giá đất là thời điểm quyết định cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2- Về các vướng mắc xác định thời điểm định giá đất

a) Đối với các dự án giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai 2003 đến nay mới thực hiện giải phóng mặt bằng thì thời điểm xác định giá đất là kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được đủ hồ sơ xác định giá đất từ người sử dụng đất.

b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất mà có truy thu tiền thuê đất cho khoảng thời gian sử dụng đất trước đó thì giá truy thu tiền thuê đất là trung bình giữa giá đất tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất và giá đất tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất.

c) Giao Cục Thuế Thành phố đề xuất, báo cáo UBND Thành phố, Tổng Cục Thuế chế tài xử lý đối với các trường hợp chậm kê khai, xác định nghĩa vụ tài chính về đất.

3- Về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đối với thửa đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (theo bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành) trên địa bàn Thành phố.

Yêu cầu Sở Tài chính khẩn trương thuê đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo yêu cầu của Thường trực HĐND Thành phố, hoàn thiện hồ sơ, báo cáo UBND Thành phố ban hành trước ngày 10/5/2015. Các vướng mắc liên quan đến việc xác định giá đất đối với thửa đất có giá trị dưới 30 tỷ, UBND Thành phố có văn bản chỉ đạo riêng.

4- Về chế độ sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng và diện tích đất khuôn viên nhà ở chung cư và nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có ý kiến chỉ đạo tại văn bản số 9220/UBND-TNMT ngày 25/11/2014.

Phần diện tích đất trong hàng rào (trường hợp không có hàng rào thì xác định theo chỉ giới đường đỏ hoặc chỉ giới của tuyến đường giao thông hiện có của khu vực) do chủ đầu quản lý, sử dụng được quy định tại mục b, c khoản 1 văn bản số 9220/UBND-TNMT ngày 25/11/2014 của UBND Thành phố, nay thống nhất xác định là đất phi nông nghiệp, sử dụng cho mục đích dịch vụ công cộng để làm căn cứ thống nhất chính sách giá cho thuê đất, giao đất, đảm bảo

phù hợp với mục đích sử dụng đất thể hiện trên quy hoạch tổng mặt bằng khu đất và dự án đầu tư được phê duyệt.

III) Về phối hợp thực hiện thủ tục hành chính trong việc xác định giá đất cụ thể

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ động tăng cường năng lực của các bộ phận chuyên môn trong công tác quản lý, xác định giá đất cụ thể, đáp ứng được yêu cầu công việc. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc liên quan đến các lĩnh vực quản lý khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường thuê chuyên gia hoặc mời đại diện các Sở, ngành chuyên môn để xin ý kiến; hạn chế việc tổ chức họp liên ngành trùng lặp với hoạt động của Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố.

2. Trong thời gian Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể định mức kinh tế kỹ thuật trong việc định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường vận dụng định mức kinh tế kỹ thuật quy định tại Thông tư số 03/2010/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường để thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Giao Sở Tài chính đề xuất phân bổ lại kinh phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các quận, huyện và thị xã để đảm bảo kinh phí thuê tư vấn xác định giá đất theo nội dung chỉ đạo nêu trên.

4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất cụ thể, kịp thời đề xuất, báo cáo UBND Thành phố chỉ đạo giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố
(để báo cáo);
- Các PCTUBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Chí Công, TH, KT, TNc,d,n,b,q, TNth;
- Lưu VT. **KT** **AE** (55)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH **32**
PHÓ CHỦ TỊCH

