

Số: 80 /TTr-UBND

Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2013

**TỜ TRÌNH**

**Về việc: ban hành giá các loại đất năm 2014  
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003; Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất, Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố như sau:

**A- TÌNH HÌNH THỰC HIỆN GIÁ ĐẤT NĂM 2013**

**I. Đánh giá Bảng giá đất năm 2013 so với Khung giá các loại đất quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ**

Thực hiện Nghị quyết số 21/2012/NQ-HĐND ngày 7/12/2012 của HĐND Thành phố, năm 2013 trên địa bàn thành phố Hà Nội, giá các loại đất áp dụng theo Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND Thành phố về ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn Thành phố năm 2013 và Quyết định số 32/2013/QĐ-UBND ngày 09/8/2013 của UBND Thành phố (về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất kèm theo Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND của UBND Thành phố). Kết quả thực hiện như sau:

**1. Giá đất ở**

Giá đất ở đảm bảo phù hợp với khung giá đất của Chính phủ quy định: tại nhiều vị trí, đường, phố, ven trục đầu mỗi giao thông, khu dân cư nông thôn giá đất đạt mức vượt khung giá tối đa là 20% theo quy định của Chính phủ. Cụ thể:

- Giá đất ở thuộc các quận có giá cao nhất là 81.000.000đồng/m<sup>2</sup> (vượt khung giá tối đa của Chính phủ là 20%);

- Giá đất ở nông thôn nằm ven trục đầu mỗi giao thông có giá cao nhất là 11.250.000đồng/m<sup>2</sup> (vượt khung giá tối đa của Chính phủ là 20%);

- Giá đất ở khu dân cư nông thôn có giá cao nhất là 2.250.000đồng/m<sup>2</sup> (vượt khung giá tối đa của Chính phủ là 20%).

**2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp**

Mức giá quy định bằng từ 45% đến 75% mức giá đất ở cùng vị trí, đường, phố. Cụ thể:

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các quận bằng mức giá tối đa khung giá của Chính phủ quy định là 47.810.000đ/m<sup>2</sup>;

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nông thôn ven trục đường mỗi giao thông cao nhất là 4.860.000đồng/m<sup>2</sup> (vượt khung giá tối đa của Chính phủ quy định 20%);

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khu dân cư nông thôn cao nhất là 1.620.000đồng/m<sup>2</sup> (vượt khung giá tối đa của Chính phủ quy định 20%).

### **3. Giá đất nông nghiệp**

Giá đất nông nghiệp tại các huyện, thị xã đã đạt và vượt mức giá tối đa của khung giá Chính phủ quy định là 20%, cụ thể:

- Mức giá đất nông nghiệp trồng lúa, trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm tại các huyện cao nhất là 201.600đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất nuôi trồng thủy sản cao nhất là 162.000đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất rừng là 60.000đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất nông nghiệp tại các phường thuộc các quận là 252.000đồng/m<sup>2</sup>.

*(Tổng hợp giá các loại đất năm 2013 chi tiết tại phụ lục số 1, 2 kèm theo).*

Kết quả thực hiện cho thấy: giá các loại đất năm 2013 đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, đáp ứng yêu cầu quản lý Nhà nước và phù hợp với thực tế tại địa phương; cơ bản đáp ứng được chính sách tài chính về đất đai và góp phần quan trọng ổn định kinh tế - xã hội tại địa phương.

## **II. Kết quả giá chuyển nhượng đất trên thị trường năm 2013**

Theo số liệu điều tra tại các quận, huyện, thị xã cho thấy: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thực tế trên thị trường năm 2013 so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên thị trường năm 2012 thấp hơn khoảng từ 10% - 15% và có xu hướng tiếp tục giảm, chưa có dấu hiệu phục hồi. Tuy nhiên, mức giá giao dịch trên thị trường nhìn chung cao hơn Bảng giá năm 2013 do UBND Thành phố quy định (kể cả các trường hợp vượt khung 20% theo quy định của Chính phủ).

## **III. Đánh giá việc thực hiện giá đất trên một số lĩnh vực**

### **1. Trong lĩnh vực thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất**

- Việc thu các khoản nghĩa vụ tài chính về đất, lệ phí trước bạ của hộ gia đình, cá nhân (thu tiền sử dụng đất, thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản) đều căn cứ bảng giá các loại đất năm 2013 do UBND Thành phố ban hành;

- Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất của các tổ chức khi được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư không thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất, xác định đơn giá thuê đất đều được xác định lại giá đất theo nguyên tắc sát giá thị trường trong điều kiện bình thường, mức tối thiểu không dưới mức giá do UBND Thành phố quy định.

Trong 9 tháng của năm 2013, UBND Thành phố đã phê duyệt mức giá đất của 06 dự án đều cao hơn bảng giá đất do UBND Thành phố quy định từ 1,10 đến 2,88 lần; các trường hợp tăng trên 20% giá đất đã công bố đều được Thường trực HĐND Thành phố thỏa thuận trước khi phê duyệt.

*(Phụ lục số 4 kèm theo)*

## **2. Trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất**

Tính đến tháng 9 năm 2013, Thành phố đã thu hồi, giải phóng mặt bằng 424,6ha tại 74 dự án; chi trả trên 2.682 tỷ đồng tiền bồi thường, hỗ trợ cho 10.661 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; bố trí tái định cư cho 958 hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở. Việc áp dụng giá đất trong bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp chủ yếu căn cứ mức giá quy định tại Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 và Quyết định số 32/2013/QĐ-UBND ngày 09/8/2013 của UBND Thành phố. Ngoài việc bồi thường theo giá quy định, Thành phố còn áp dụng các chính sách hỗ trợ, đào tạo, chuyển đổi nghề, ổn định đời sống (bằng 5 lần giá đất nông nghiệp tại vị trí thu hồi đối với đất tại các huyện và bằng 30% giá đất ở đối với đất nông nghiệp trong đô thị).

Đối với đất ở, mức giá bồi thường được xác định lại có điều chỉnh tăng nhân với hệ số từ 1,2 đến 2,0 (tăng từ 20% - 100%); một số dự án trên địa bàn các quận như Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình hệ số điều chỉnh đến 2,0 (tăng 100%); cá biệt có khu vực khu dân cư nông thôn đã vận dụng các đường có tên trong bảng giá và tương đương trong khu vực để điều chỉnh giá tăng hơn 4 lần giá UBND Thành phố quy định. Những trường hợp điều chỉnh giá đất tăng, giảm quá 20% giá đất do UBND Thành phố quy định đều được Thường trực HĐND Thành phố thỏa thuận trước khi phê duyệt.

*(Có phụ lục số 5 kèm theo)*

## **3. Đánh giá chung về bảng giá**

### **a) Ưu điểm**

Bảng giá các loại đất năm 2013 do UBND Thành phố ban hành đảm bảo:

- Đúng quy định của pháp luật về khung giá đất, nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định;

- Từng bước đảm bảo sự cân đối về giá đất đối với các khu vực giáp ranh giữa quận nội thành với huyện ngoại thành;

- Góp phần bình ổn về giá nói chung, đồng thời đảm bảo nguyên tắc tiếp cận dân với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường; đảm bảo sự cân đối về giá giữa các vùng, miền, địa phương trên địa bàn Thành phố;

- Là căn cứ pháp lý để xác định giá khi thực hiện thu nghĩa vụ tài chính về đất đối với tổ chức, cá nhân; quản lý tài sản công là nhà và đất.

### **b) Hạn chế**

- Mặc dù giá đất ở ban hành đã bằng mức vượt khung giá đất tối đa của Chính phủ quy định, nhưng so với giá đất ở trên thị trường nhìn chung còn thấp hơn; Giá đất khu vực giáp ranh giữa thị trấn và khu dân cư nông thôn còn có sự chênh lệch;

- Một số khu vực đã được Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng tạo điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế xã hội, nhưng giá đất còn chưa hợp lý cần được điều chỉnh lại;

- Giá đất quy định tại các khu vực nông thôn cách xa trung tâm còn thấp hơn so với giá bồi thường, hỗ trợ của đất nông nghiệp trong cùng khu vực.

## **B- XÂY DỰNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2014**

### **I. Các căn cứ để xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất**

**1) Diễn biến thị trường bất động sản năm 2013 thông qua việc điều tra, khảo sát trên địa bàn toàn Thành phố**

- Đối với đất ở: Số lượng giao dịch giảm mạnh, thị trường trầm lắng, giá đất giảm từ 10% đến 15%, thị trường và giá đất chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn;

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: thực tế phần lớn các đơn vị sử dụng đất đều lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; các giao dịch chuyển nhượng là chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê. Hầu hết các doanh nghiệp có khó khăn trong sản xuất kinh doanh và cho rằng giá cho thuê đất còn cao trong cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh;

- Đối với đất nông nghiệp: số lượng giao dịch ít; một số trường hợp ngoài khu vực quy hoạch đô thị có giao dịch mức giá thấp hơn so với mức giá bồi thường, hỗ trợ do Thành phố quy định.

**2) Khung giá đất của Chính phủ và kết quả thực hiện Bảng giá đất của Thành phố năm 2013**

### **3) Đề xuất giá đất của UBND các quận, huyện, thị xã**

Các quận, huyện, thị xã đều đánh giá mức giá đất năm 2013 do UBND Thành phố ban hành cơ bản đáp ứng được yêu cầu thực tiễn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương. Một số ít quận, huyện, thị xã đề nghị điều chỉnh giá cục bộ tại một số vị trí, đường phố, khu vực cho phù hợp với thực tế; nhưng mức giá tối đa không vượt quá Khung giá của Chính phủ quy định.

### **4) Quy hoạch và thực tế phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố**

Việc điều chỉnh giá đất tại các khu vực cần xem xét trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 28/7/2011; đảm bảo phù hợp với tình hình, điều kiện thực tế, nhằm điều tiết lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất do việc quy hoạch và đầu tư hạ tầng của Nhà nước, đồng thời đảm bảo ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh.

## **II. Nguyên tắc điều chỉnh giá đất năm 2014**

1) Tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2003, các Nghị định của Chính phủ và thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính về xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất.

2) Giá đất do Thành phố ban hành phải đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội; tạo môi trường thuận lợi thu hút đầu tư, giữ ổn định và thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển.

3) Đảm bảo công khai, thuận tiện để các đối tượng thực hiện.

4) Kế thừa những tích cực của bảng giá các loại đất năm 2013:

- Những quy định chung về giá đất hiện hành còn phù hợp với quy định và phù hợp với thực tiễn trong thời gian qua như: về phương pháp, nguyên tắc, bố cục, phân loại bảng giá đất cần được kế thừa và phát triển;

- Các mức giá quy định còn phù hợp với thực tế thì không điều chỉnh.

5) Điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí, đường phố, khu vực đã đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng; điều chỉnh tương quan giá đất giữa các khu vực, tuyến đường, loại đất ở vùng giáp ranh và những khu vực đã đô thị hóa. Bổ sung vào bảng giá những đường phố mới đặt tên, các khu đô thị mới đã hoàn thành.

6) Khắc phục dần các hạn chế của bảng giá các loại đất năm 2013;

7) Khi xác định giá đất tại các thửa đất cụ thể để giao đất vào các mục đích quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ thì UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh giá đảm bảo nguyên tắc sát giá thị trường trong điều kiện bình thường.

### **III. Phạm vi áp dụng**

1) Giá các loại đất được làm căn cứ để:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất phi nông nghiệp; thuế thu nhập cá nhân trong việc giao dịch chuyển quyền sử dụng đất;

b) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai 2003;

d) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34, Điều 35 của Luật Đất đai 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

e) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp Nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai 2003;

g) Xác định giá khởi điểm để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất;

h) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

### **IV. Giá các loại đất năm 2014**

Từ những căn cứ, nguyên tắc nêu trên, UBND Thành phố báo cáo và trình HĐND Thành phố giá các loại đất năm 2014 theo hướng: **Cơ bản giữ nguyên**

**mức giá các loại đất năm 2013; điều chỉnh, bổ sung cục bộ giá các loại đất tại một số vị trí, khu vực.** Cụ thể như sau:

**1) Giá đất nông nghiệp**

Cơ bản giữ nguyên như bảng giá đất nông nghiệp theo mức giá quy định năm 2013 (*bảng 1 đến bảng 5 kèm theo*). Điều chỉnh giá đất nông nghiệp của 5 xã vùng trung du thuộc huyện Sóc Sơn từ 84.000đồng/m<sup>2</sup> lên bằng mức tối đa khung giá của Chính phủ là 105.000đồng/m<sup>2</sup>.

**2) Giá đất ở**

a) Giá đất ở tại các quận:

Trên cơ sở cơ cấu, bổ cục phân loại bảng giá đất năm 2013, bổ sung giá tại một số đường, phố; điều chỉnh giá cục bộ một số vị trí đường phố nhưng không vượt quá tỷ lệ vượt khung giá Chính phủ quy định. Sau khi bổ sung, điều chỉnh, bảng giá đất ở tại các quận có giá tối thiểu là 3.456.000đồng/m<sup>2</sup> (đường vào UBND phường Dương Nội, quận Hà Đông), mức giá tối đa là 81.000.000đồng/m<sup>2</sup> (gồm phố Hàng Ngang, Hàng Đào, Lý Thái Tổ - quận Hoàn Kiếm) (*bảng 6 kèm theo*).

b) Giá đất ở tại thị trấn của các huyện và các phường của thị xã Sơn Tây:

Cơ bản giữ ổn định Bảng giá đất năm 2013, cá biệt có điều chỉnh cục bộ một số vị trí, đường, phố cho phù hợp. Cụ thể như sau:

- Bảng giá đất ở tại các phường của thị xã Sơn Tây có giá tối thiểu là 1.155.000đồng/m<sup>2</sup>, giá tối đa là 16.700.000đồng/m<sup>2</sup> (*bảng 6 kèm theo*).

- Bảng giá đất tại thị trấn các huyện có giá tối thiểu là 750.000đồng/m<sup>2</sup>, giá tối đa là 27.600.000đồng/m<sup>2</sup> (*bảng 7 kèm theo*).

c) Giá đất ở khu vực giáp ranh với các quận (thuộc huyện Từ Liêm, Thanh Trì, Gia Lâm, Chương Mỹ, Thanh Oai, Hoài Đức):

Cơ bản giữ nguyên như Bảng giá năm 2013, bổ sung đường còn thiếu; điều chỉnh cục bộ một số đường (đường dọc phía hữu Sông Nhuệ thuộc địa bàn xã Hữu Hòa, huyện Thanh Trì) cho phù hợp với các tuyến đường trong khu vực; sau khi điều chỉnh, bổ sung, giá đất ở khu vực này có giá tối thiểu là 2.035.000đồng/m<sup>2</sup>, giá tối đa là 32.400.000đồng/m<sup>2</sup> (*bảng số 8 kèm theo*).

d) Giá đất ở nông thôn ven các trục đường giao thông chính:

Cơ bản giữ nguyên như Bảng giá năm 2013, có xem xét điều chỉnh cục bộ tại một số vị trí, tuyến đường cho cân đối và phù hợp theo đề nghị của UBND các huyện: Chương Mỹ, Thanh Trì, Đông Anh, Mỹ Đức, Mê Linh, Gia Lâm. Bổ sung một số đường phố thuộc 3 phường: Viên Sơn, Trung Hưng, Trung Sơn Trầm vào bảng 9 (3 phường này được áp dụng khu dân cư nông thôn và không áp dụng bảng 6). Bảng giá đất ở khu vực đầu mối giao thông sau khi bổ sung, điều chỉnh có giá tối thiểu là 450.000đồng/m<sup>2</sup>, tối đa là 11.250.000đồng/m<sup>2</sup> (*bảng số 9 kèm theo*).

đ) Giá đất ở khu dân cư nông thôn:

Đối với các xã có mức giá vượt khung tối đa của Chính phủ đề nghị giữ nguyên Bảng giá năm 2013, có điều chỉnh cục bộ phân loại một số xã. Vì vậy

mức giá tối thiểu có sự thay đổi cụ thể: mức giá tối thiểu là 400.000đồng/m<sup>2</sup>, tối đa là 2.250.000đồng/m<sup>2</sup> (bảng số 10 kèm theo).

### **3) Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:**

Cơ bản giữ nguyên giá đất năm 2013, chỉ điều chỉnh cục bộ một số vị trí; sau điều chỉnh, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các quận có mức tối đa là 47.810.000đồng/m<sup>2</sup>, tối thiểu là 2.040.000đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại thị xã Sơn Tây và thị trấn các huyện: tối đa là 16.291.000đồng/m<sup>2</sup>, tối thiểu là 525.000đồng/m<sup>2</sup>.

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn khu vực giáp ranh các quận: tối đa là 19.124.000đồng/m<sup>2</sup>, tối thiểu là 1.221.000đồng/m<sup>2</sup>.

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ven đường giao thông khu vực nông thôn tối đa là 4.860.000đồng/m<sup>2</sup>, tối thiểu là 315.000đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu dân cư nông thôn tối đa là 1.620.000đồng/m<sup>2</sup>, tối thiểu là 280.000đồng/m<sup>2</sup>;

### **4) Giá đất tại khu đô thị, khu đầu giá, khu tái định cư**

Bổ sung bảng phụ lục giá đất các khu đô thị, khu đầu giá, khu tái định cư đã đưa vào sử dụng nhưng các đường trong khu chưa được đặt tên, đảm bảo tương đương với giá đất của các đường, phố có điều kiện thuận lợi, khả năng sinh lời tương đương trong khu vực.

(có phụ lục số 3 kèm theo)

### **5) Giá các loại đất cụ thể: (Có bảng giá chi tiết từ 1 đến 10 kèm theo)**

## **V. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh giá đất đến kinh tế - xã hội Thành phố**

### **1) Đánh giá chung**

Giá các loại đất năm 2014 như phương án nêu trên sẽ đáp ứng được các yêu cầu sau:

- Phù hợp thực tiễn và tình hình kinh tế - xã hội Thủ đô;
- Kết hợp hài hoà lợi ích của nhà nước, của người sử dụng đất và người có nhu cầu sử dụng đất, trong đó có chú trọng đến lợi ích của người sử dụng đất;
- Tăng cường việc quản lý, sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả hơn, giảm dần tình trạng đầu cơ về đất;
- Hỗ trợ, tạo điều kiện cho doanh nghiệp ổn định và phát triển sản xuất, kinh doanh;
- Đảm bảo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước qua các nghĩa vụ tài chính của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất.

### **2) Đánh giá tác động trên một số lĩnh vực quản lý đất đai:**

#### **a) Đối với việc thuê đất**

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính

phù, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho thuê đất sẽ được ổn định đơn giá thuê đất trong thời gian 05 năm tính từ thời điểm được thuê đất, đồng thời giá thuê đất đảm bảo sát giá thị trường trong điều kiện bình thường.

Về đơn giá thuê đất: căn cứ Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ, UBND Thành phố căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp nhưng không dưới mức giá do UBND Thành phố ban hành hằng năm. Việc xác định đơn giá thuê đất cho các đơn vị được thực hiện trên cơ sở Bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành nhân hệ số điều chỉnh theo từng địa bàn tạo điều kiện cho doanh nghiệp ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh, tác động tích cực đến thu hút đầu tư của Thành phố.

b) Đối với việc thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

Thực hiện Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế được tính trên cơ sở giá đất do UBND Thành phố ban hành. Vì vậy, phương án giá các loại đất năm 2014 sẽ tạo điều kiện cho thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước công bằng, hợp lý, không làm ảnh hưởng đến đại đa số người sử dụng đất ở.

c) Đối với việc giao đất có thu tiền sử dụng đất:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, những trường hợp sử dụng đất ở hợp pháp trước ngày 15/10/1993 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, chỉ phải nộp lệ phí trước bạ. Những trường hợp sử dụng đất ở từ sau ngày 15/10/1993 phải nộp tiền sử dụng đất theo thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp vượt hạn mức đất ở do Thành phố quy định thì phải nộp tiền sử dụng đất sát giá thị trường trong điều kiện bình thường. Do vậy phương án giá các loại đất năm 2014 không ảnh hưởng đến công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với trường hợp được giao đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo sát giá thị trường trong điều kiện bình thường nên mức giá do Thành phố quy định chỉ là mức tối thiểu, thực tế trường hợp này đã được xác định lại giá cao hơn so với giá do Thành phố ban hành. Do vậy giá các loại đất năm 2014 mang tính tích cực trong việc thu tiền sử dụng đất trong điều kiện thị trường bất động sản còn trầm lắng.

- Đối với bán nhà theo Nghị định số 61/NĐ-CP (nay là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP):

Theo quy định người mua nhà đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày 06/6/2013 chỉ phải thanh toán tiền sử dụng đất theo giá của Thành phố trước ngày 01/01/2005. Trường hợp nộp đơn sau ngày 06/6/2013 thì tiền sử dụng đất được tính theo bảng giá đất ở do UBND Thành phố quy định tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (nộp 10% đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nộp 40% đối với nhà riêng biệt). Trường hợp vượt hạn mức đất ở do Thành phố quy định thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà. Do vậy phương án giá các loại đất năm



2014 không ảnh hưởng tới việc thực hiện bán nhà theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ trên địa bàn Thành phố.

- Đối với thu các loại thuế liên quan tới chuyển nhượng bất động sản và thu lệ phí trước bạ đất: giá các loại đất năm 2014 giúp cho việc thực hiện nghĩa vụ tài chính công bằng, hợp lý hơn; đồng thời mang tính tích cực trong công tác thu các loại thuế và lệ phí trước bạ trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất.

### C- KIẾN NGHỊ

Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo và trình HĐND Thành phố phê duyệt giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn Thành phố và cho phép tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh giá đất đã được HĐND Thành phố khoá XIV kỳ họp lần thứ 6 thông qua tại Nghị quyết số 21/2012/NQ-HĐND cho trường hợp: Khi xác định giá tại các thửa đất cụ thể để giao đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ thì UBND Thành phố chủ động phê duyệt, điều chỉnh giá đảm bảo nguyên tắc sát giá thị trường trong điều kiện bình thường, nhưng không cao hơn hoặc thấp hơn 20% mức giá của cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng đất đã công bố hằng năm; Các trường hợp điều chỉnh cao hơn hoặc thấp hơn mức giá nêu trên thì UBND Thành phố phải lập phương án xin ý kiến Thường trực HĐND Thành phố và báo cáo HĐND Thành phố tại kỳ họp gần nhất.

### D- TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1) Sau khi được Hội đồng nhân dân Thành phố có Nghị quyết thông qua giá đất năm 2014 trên địa bàn Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ triển khai thực hiện từ ngày 01/01/2014.

2) Trường hợp trong quá trình áp dụng giá nếu có vướng mắc, UBND Thành phố kịp thời chỉ đạo các ngành có liên quan rà soát, đề xuất kiến nghị Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố cho ý kiến điều chỉnh phù hợp với thực tế và với quy định của Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét quyết nghị./.

Nơi nhận ✓

- Như trên;
- Thường trực Thành uỷ;
- Thường trực HĐND;
- Chủ tịch UBND Thành phố;      để b/c
- Các PCT UBND Thành phố;
- Đại biểu HĐND TP;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VP HĐND, UBND Thành phố;
- Các Sở: TNMT, TC, CT, TP, XD, QHKT, KHĐT, GTVT, GPMB;
- Lưu VT, TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh