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: 18/2013/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2013*

QUYẾT ĐỊNH

Về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân 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 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

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 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại văn bản số 527-TB/TU ngày 16 tháng 5 năm 2013 về thu tiền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở ngoài hạn mức;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 4610/TT-STC-BVG ngày 28 tháng 5 năm 2013; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 1858/STP-VB ngày 29 tháng 5 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Quyết định này quy định về việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất của phần diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Tiết a Điểm 1.5 (1.5.2) Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất của phần diện tích vượt hạn mức sử dụng đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân thì phần diện tích đất ở vượt hạn mức được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất tùy theo từng khu vực như sau:

a) Khu vực 1, gồm: Quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình, quận Phú Nhuận: 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;

b) Khu vực 2, gồm: Quận 2, quận 6, quận 7, quận 8, quận 9, quận 12, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Bình Tân, quận Thủ Đức, quận Tân Phú: Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy năm (1,5) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm;

c) Khu vực 3, gồm: Huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn, huyện Nhà Bè: Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy ba (1,3) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Riêng huyện Cần Giờ được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy một (1,1) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm.

2. Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1 Điều này và quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Chi Cục Thuế quận - huyện xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích vượt hạn mức như sau:

a) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất):

- Đối với vị trí mặt tiền đường (đường có tên trong Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm): áp dụng giá đất ở quy định tại Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1 Điều này;

- Đối với vị trí không mặt tiền đường: Căn cứ cấp hẻm, vị trí hẻm tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố và các văn bản hướng dẫn liên quan để xác định giá đất ở vị trí không mặt tiền đường nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở:

- Đối với vị trí mặt tiền đường: áp dụng giá đất ở quy định tại Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm, trừ (-) giá đất theo mục đích sử dụng trước khi chuyển mục đích (theo Bảng giá đất) tại cùng thời điểm, sau đó nhân với hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1 Điều này, nhưng trong mọi trường hợp không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm quy định tại Bảng giá đất có cùng vị trí;

- Đối với vị trí không mặt tiền đường: Căn cứ cấp hẻm, vị trí hẻm tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố và các văn bản hướng dẫn liên quan để xác định giá đất ở vị trí không mặt tiền đường, trừ (-) giá đất theo mục đích sử dụng trước khi chuyển mục đích (theo Bảng giá đất) tại cùng thời điểm, sau đó nhân với hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1 Điều này, nhưng trong mọi trường hợp không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm quy định tại Bảng giá đất có cùng vị trí.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Căn cứ quy định tại Điều 1, Điều 2 Quyết định này và các quy định của pháp luật liên quan, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính, Chi Cục Thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan ở quận - huyện thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất ở theo Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp lợi dụng chính sách này để đầu cơ, trục lợi hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất ở.

2. Giao Liên Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế cập nhật giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường hàng năm để báo cáo, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Điều 2 Quyết định này cho phù hợp.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

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

2. Bãi bỏ Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Xử lý chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định, thu tiền sử dụng đất ở và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng và không điều chỉnh theo Quyết định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở theo quy định của pháp luật có phần diện tích vượt hạn mức sử dụng đất ở mà phải thu tiền sử dụng đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, nhưng chưa được xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với phần diện tích này, thì giao cơ quan Thuế căn cứ Quyết định này để tính thu tiền sử dụng đất ở.

3. Trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất hoặc đã nhận thông báo nộp tiền sử dụng

đất nhưng chưa nộp, căn cứ Quyết định này, giao Cục Thuế thành phố hướng dẫn thực hiện thống nhất để tạo điều kiện hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định.

Điều 6. 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, phối hợp với các Sở, ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 7. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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