ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 07 /2021/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 4 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về xác định, thẩm định phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng 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 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 về sửa đổi Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và 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 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định, quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tại sản công;

Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định về việc sắp xếp lại tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn giá đất;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng Thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng Thẩm định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Công văn số 277/ STC-QLG ngày 15 tháng 01 năm 2021; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 5098/STP-VB ngày 29 tháng 10 năm 2020 và Công văn số 2636/STP-VB ngày 05 tháng 6 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định về xác định, thẩm định phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh".

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 5 năm 2021.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 48/2013/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về trình tự, thủ tục thẩm định giá nhà, đất do nhà nước quản lý theo giá thị trường tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy (BT, PBT/TT);
- Thường trực HĐND Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Ủy ban MTTQ VN Thành phố;
- VPUB: Các CPVP;
- Các Phòng ĐT, DA, KT, VX, TH;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐT/Tr) D.15.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Phong

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

QUY ĐỊNH
Về xác định, thẩm định phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 07 /2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Đối tượng áp dụng: Cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng tài sản công theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 2. Nguyên tắc thẩm định giá

1. Trường hợp đã có Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đều phải thực hiện thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất cụ thể phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường và giá trị tài sản theo quy định gửi Sở Tài chính tổng hợp, có ý kiến đề xuất, báo cáo Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Trường hợp không thuê được tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thành lập Hội đồng để xác định giá trị tài sản trên đất, giá trị quyền sử dụng đất sau đó báo cáo Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố tổ chức thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

Hội đồng định giá do Sở Tài chính thành lập chỉ có chức năng xác định giá cho một địa chỉ nhà, đất cụ thể, sau đó chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc xác định giá cho địa chỉ nhà, đất này.

3. Giá bán tài sản trên đất phải bảo đảm phù hợp với giá trị thực tế còn lại theo kết quả đánh giá lại được quy định tại Điều 7 Quy định này;

4. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường theo mục đích sử dụng mới của khu đất theo quy định của pháp luật về xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, không thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành của loại đất có cùng mục đích sử dụng nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

5. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định làm cơ sở bán đấu giá, bán chỉ định là giá không bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Chuẩn bị lập phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất

1. Căn cứ Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, Đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất chuẩn bị hồ sơ, tài liệu để lập phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất. Trường hợp chưa đủ hồ sơ, tài liệu để lập phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất thì thực hiện như sau:

a) Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc bản đồ theo quy định để lập Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 trên nền địa chính mới trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt;

b) Liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cung cấp chỉ tiêu quy hoạch theo quy định;

c) Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với trường hợp nhà, xưởng chưa có quyết định xác lập quyền sở hữu nhà nước;

d) Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn có chức năng đo vẽ và lập Bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất và đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc trên đất và đơn vị quản lý tài sản ký xác nhận.

2. Sau khi hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định và các nội dung nêu tại Khoản 1 Điều này, Đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất tổ chức lựa chọn đơn vị có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá theo quy định để lập chứng thư xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nếu có) theo quy định.

Điều 4. Lập phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất

Sau khi nhận được Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá, Đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất thực hiện các nội dung:

1. Tổ chức nghiệm thu Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn, cụ thể như: Thời điểm thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá; Kiểm tra tính pháp lý của Chứng thư thẩm định giá; tính chính xác của các số liệu tính toán; Kiểm tra nguồn thông tin tại Chứng thư thẩm định giá đảm bảo phù hợp theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Hoàn chỉnh hồ sơ, lập Tờ trình và Phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất, theo đó Đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất phải có ý kiến cụ thể thống nhất hay chưa thống nhất về kết quả xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của đơn vị tư vấn thẩm định giá.

Điều 5. Hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất

Sau khi hoàn thành những nội dung công việc nêu tại Điều 3, Điều 4 Quy định này, Đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất gửi hồ sơ thẩm định phương án giá đất cho Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố), hồ sơ thẩm định phương án giá đất được lập thành 02 bộ, gồm:

1. Quyết định cho phép bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cơ quan, người có thẩm quyền (2 bản chụp).

2. Quyết định xác lập quyền sở hữu Nhà nước của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (2 bản chụp).

3. Văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cung cấp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định (2 bản chụp).

4. Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 trên nền địa chính mới do đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc bản đồ lập, được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt (01 bản chính và 01 bản chụp).

5. Bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất và văn bản đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc trên đất do các đơn vị tư vấn có chức năng lập được đơn vị quản lý tài sản ký xác nhận (01 bản chính và 01 bản chụp).

6. Chứng thư kèm báo cáo kết quả định giá do đơn vị tư vấn có chức năng lập (01 bản chính và 01 bản chụp).

7. Phương án giá đất cụ thể và giá trị còn lại của tài sản, vật kiến trúc trên đất của đơn vị đang quản lý, sử dụng nhà, đất kèm Báo cáo thuyết minh theo hướng dẫn tại Điều 30 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (01 bản chính và 01 bản chụp).

Điều 6. Thẩm định giá trị quyền sử dụng đất

Giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở diện tích đất và giá đất (giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất).

1. Về diện tích đất:

a) Diện tích đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất căn cứ theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất và phù hợp với Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 trên nền địa chính mới do đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ lập, được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt;

b) Đối với diện tích đất nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới, hẻm giới, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước quản lý thì không thẩm định giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Trong thời gian chờ thực hiện quy hoạch, việc quản lý phần diện tích này được thực hiện như sau:

- Trường hợp người trúng đấu giá là tổ chức: Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

- Trường hợp người trúng đấu giá là cá nhân: Ủy ban nhân dân quận huyện ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

c) Việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thực hiện theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

2. Về giá đất:

a) Giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất, xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất và các quy định khác có liên quan;

Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố thẩm định phương án giá đất và giá trị công trình xây dựng trên đất (nếu có) theo quy định tại Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng Thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng Thẩm định giá đất và quy định của pháp luật hiện hành.

b) Thông số kỹ thuật được sử dụng khi áp dụng phương pháp thặng dư và phương pháp thu nhập như sau:

- Đối với phương pháp thu nhập, áp dụng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân để tính toán: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Đối với phương pháp thặng dư: Chi phí lãi vay = Tỷ suất chiết khấu, được tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản như: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh;

- Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn): Được tính trên chi phí xây dựng và giá trị đất;

- Đơn giá xây dựng công trình: Đơn giá xây dựng công trình tính theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành chưa có quy định thì áp dụng theo Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. Trường hợp các hạng mục, kết cấu công trình không có trong quy định do Bộ Xây dựng ban hành và chưa được quy định trong Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới của Ủy ban nhân dân thành phố, đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất tổ chức lựa chọn đơn vị có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá thực hiện khảo sát thông tin thị trường để làm cơ sở tính toán.

3. Về thời điểm thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất được xác định tại thời điểm có quyết định bán của cơ quan, người có thẩm quyền.

Điều 7. Thẩm định giá trị còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất

Giá trị công trình xây dựng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất được tính theo công thức như sau:

$$G_{CTXD} = Đ_{XD} \times DT_{SXD} \times T_{CLCL}$$

Trong đó:

1. G_{CTXD}: Giá trị xây dựng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất.

2. $Đ_{XD}$: Đơn giá xây dựng công trình: Đơn giá xây dựng công trình tính theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành chưa có quy định thì áp dụng theo Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. Trường hợp các hạng mục, kết cấu công trình không có trong quy định do Bộ Xây dựng ban hành và chưa được quy định trong Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới của Ủy ban nhân dân thành phố, đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất tổ chức lựa chọn đơn vị có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá thực hiện khảo sát thông tin thị trường để làm cơ sở tính toán.

3. DT_{SXD}: Diện tích sàn xây dựng căn cứ vào bản vẽ hiện trạng nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc trên đất của đơn vị tư vấn có chức năng thực hiện có xác nhận của cơ quan thẩm quyền hoặc đơn vị quản lý tài sản. Đối với diện tích sàn xây dựng có một phần diện tích xây dựng nằm trên đất thuộc quy hoạch Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng được duyệt thì tính toán như sau:

a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư vẫn tính giá trị công trình xây dựng theo quy định nêu trên, khi Nhà nước thu hồi sẽ được bồi thường, hỗ trợ theo quy định;

b) Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án, thì không xác định giá trị công trình xây dựng trên phần diện tích này.

4. T_{CLCL}: Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất còn lại căn cứ vào biên bản đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc trên đất do đơn vị tư vấn có chức năng thực hiện tại thời điểm có quyết định bán của cơ quan, người có thẩm quyền, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn vị quản lý, sử dụng tài sản.

Điều 8. Thời hạn thẩm định giá

1. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, sau khi nhận được đủ hồ sơ theo Điều 5 Quy định này, Sở Tài chính báo cáo Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố tiến hành thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Thời hạn giải quyết hồ sơ thẩm định giá của Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố không quá 05 ngày làm việc. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

Điều 9. Nguyên tắc xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung khi điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

1. Đối với trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất theo mức giá đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt hoặc giá trúng đấu giá và đề nghị thay đổi quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận thì phải xác định nghĩa vụ tài chính để nộp bổ sung theo nguyên tắc:

Nghĩa vụ tài chính phải nộp bổ sung được tính theo nguyên tắc phần chênh lệch tăng thêm giữa giá trị quyền sử dụng đất tính theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh (chỉ tiêu quy hoạch mới) trừ (-) giá trị quyền sử dụng đất tính theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũ (chỉ tiêu trước đây sử dụng để xác định giá bán đấu giá, bán chỉ định), giá trị chênh lệch này được xác định tại thời điểm Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

2. Đối với trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau khi người mua đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất thì người sử dụng đất được hoàn trả số tiền

sử dụng đất được xác định lại bằng chênh lệch số tiền sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch cũ trừ đi số tiền sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy hoạch mới (nếu có), giá trị chênh lệch này được xác định tại thời điểm Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

3. Không xác định nghĩa vụ tài chính để hoàn trả khi người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc giảm.

4. Đối với trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì người sử dụng đất phải:

a) Nộp đủ số tiền sử dụng đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng với tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật;

b) Nộp bổ sung số tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp theo quy hoạch trước khi điều chỉnh và theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được xác định tại cùng thời điểm Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (nếu có).

5. Việc xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung khi điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được thực hiện theo Quy định này.

Điều 10. Xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung hoặc hoàn trả khi thay đổi diện tích đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không thay đổi

1. Trường hợp khi bàn giao đất thực tế cho người nhận chuyển nhượng, nếu diện tích đất thực tế giảm so với diện tích được sử dụng khi xác định giá bán và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không thay đổi thì số tiền phải nộp giảm đi được xác định:

$$= \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá}}{\text{Diện tích đất được sử dụng khi xác định giá chuyển nhượng}} \times \text{Phần diện tích đất giảm}$$

2. Trường hợp khi bàn giao đất thực tế cho người mua, nếu diện tích đất thực tế tăng so với diện tích được sử dụng khi xác định giá bán và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc không thay đổi, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định giao phần diện tích tăng thêm này cho người trúng đấu giá thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp Quyết định giao phần diện tích tăng thêm trong thời hạn không quá sáu (06) tháng kể từ ngày trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng thêm được xác định:

$$= \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá}}{\text{Diện tích đất được sử dụng khi xác định giá chuyển nhượng}} \times \text{Phần diện tích đất tăng thêm}$$

b) Trường hợp Quyết định giao phần diện tích tăng thêm quá thời hạn sáu (06) tháng kể từ ngày trúng đấu giá, thì đơn vị quản lý, sử dụng tài sản lập thủ tục xác định lại giá đất đối với phần diện tích tăng thêm theo quy định.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các Sở - ngành, các đơn vị có liên quan

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Tiếp nhận hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể và giá trị còn lại của tài sản, vật kiến trúc trên đất do đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất trình, tổng hợp trình Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố tổ chức họp thẩm định;

b) Hướng dẫn thu nộp tiền vào ngân sách và xác nhận tổ chức, cá nhân đã nộp tiền bán tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Kiểm tra Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 đối với người mua là tổ chức và tài sản bán đấu giá (trừ các trường hợp nhà, đất do Ủy ban nhân dân quận, huyện quản lý) trong thời gian không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Bản đồ hiện trạng vị trí đất do đơn vị đo đạc bản đồ cung cấp;

b) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tổ chức sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định;

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện quản lý phần diện tích đất trong lộ giới đối với các tổ chức, cá nhân mua nhà, đất theo quy định.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà nước cho đơn vị, cá nhân quản lý, sử dụng nhà để thực hiện theo phân cấp (Quận, huyện hoặc thành phố) theo quy định hiện hành đối với nhà, đất chưa thực hiện việc xác lập quyền sở hữu nhà nước;

b) Cung cấp thông tin khi có yêu cầu về các nội dung liên quan đến chuyên ngành xây dựng như: Số liệu diện tích tại bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất; diện tích công trình xây dựng của dự án, tiến độ thực hiện dự án; các thông tin về quyết định chấp thuận đầu tư, Giấy phép xây dựng hoặc thiết kế cơ sở của dự án (nếu có)..., làm cơ sở để xác định chính xác số liệu kỹ thuật khi lập, thẩm định, phê duyệt phương án giá đất;

c) Cung cấp thông tin liên quan đến suất đầu tư xây dựng công trình phục vụ cho công tác thẩm định giá đất khi được yêu cầu.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm:

a) Cung cấp thông tin về các nội dung liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khi có yêu cầu;

b) Theo dõi các trường hợp thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các dự án để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có).

5. Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố có trách nhiệm:

Thực hiện thẩm định phương án giá đất theo các nội dung sau:

a) Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất;

b) Thẩm định việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong xây dựng phương án giá đất;

c) Thẩm định sự phù hợp của các thông tin thu thập về thửa đất khảo sát, của phương án giá đất đề xuất so với giá thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai.

6. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Cung cấp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định;

b) Kiểm tra Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 đối với người mua là cá nhân và các trường hợp nhà, đất do Ủy ban nhân dân quận - huyện quản lý trong thời gian không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Bản đồ hiện trạng vị trí đất do đơn vị đo đạc bản đồ cung cấp;

c) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau khi cá nhân sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý phần diện tích đất trong lộ giới đối với các tổ chức, cá nhân mua nhà, đất theo quy định.

7. Đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất có trách nhiệm:

a) Xây dựng phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá theo đúng quy định gửi về Sở Tài chính (Cơ quan Thường trực Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố);

b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của pháp lý sử dụng đất để xây dựng phương án giá đất cho phù hợp;

c) Chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp pháp, pháp lý của các đơn vị hoạt động tư vấn thẩm định giá khi tổ chức lựa chọn đơn vị có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá theo quy định;

d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan của thông tin, số liệu áp dụng tính toán khi xây dựng phương án giá đất;

đ) Có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu;

e) Có trách nhiệm lập, phê duyệt dự toán đối với các khoản chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản. Đồng thời, tổng hợp các chi phí có liên quan gửi cơ quan có thẩm quyền lập phương án để thẩm định các khoản chi phí được chi trả từ số tiền bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

8. Đơn vị có chức năng thẩm định giá:

a) Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá, sự phù hợp của các thông tin, số liệu thể hiện tại chứng thư thẩm định giá và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả thẩm định giá theo quy định;

b) Có trách nhiệm giải trình, thuyết minh các nội dung tại Chứng thư và hiệu chỉnh các số liệu theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Đối với các hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể và giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định, đến ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản, vật kiến trúc trên đất, thì tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ theo Quy định này.

2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu để áp dụng tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì sẽ áp dụng theo các văn bản mới đó.

3. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, thì Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân quận - huyện, đơn vị quản lý, sử dụng nhà, đất phản ánh kịp thời cho các Sở, ngành chức năng để được hướng dẫn thực hiện; trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở, ngành chức năng có ý kiến trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ