

Số: 02/2015/TT-BTC

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2015

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

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 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây gọi tắt là Thông tư số 48/2012/TT-BTC).

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2012/TT-BTC

1. Sửa đổi Điều 1 như sau:

“1. Thông tư này hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

2. Việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu

giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và doanh nghiệp (ngoài trường hợp Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh) không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3. Xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất

1. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất;

b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đầu giá được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư này.

2. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đầu giá có cùng thời hạn được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư này.

3. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Đơn giá khởi điểm được xác định như sau:

$$\text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)} = \frac{\text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)}}{\text{Mức tỷ lệ (\%) đơn giá thuê đất}}$$

c) Giá đất tính tiền thuê đất là giá đất của mục đích sử dụng đất đầu giá được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư này;

d) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) quy định cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 ngày 5 tháng 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

4. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này nhân với (x) mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 ngày 5 tháng 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

5. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này;

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này nhân với (x) mức thu cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 ngày 5 tháng 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

6. Tổng giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

$$\begin{array}{lcl} \text{Tổng giá khởi điểm đầu} & & \text{Giá khởi điểm đầu giá} \\ \text{giá quyền sử dụng đất} & = & \text{quyền sử dụng đất} \\ \text{(đồng)} & & \text{(đồng)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Giá trị tài sản} \\ \text{gắn liền với đất} \\ \text{(đồng)} \end{array}$$

Trong đó:

a) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất là giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này;

b) Giá trị tài sản gắn liền với đất là giá trị tài sản gắn liền với đất được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư này”.

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Xác định giá đất cụ thể, giá đất tính tiền thuê đất và giá trị tài sản gắn liền với đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất

1. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử

dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Giá đất tính tiền thuê đất làm căn cứ xác định đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất như sau:

$$\text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)} = \frac{\text{Giá đất quy định tại Bảng giá đất (đồng/m}^2\text{)}}{\text{Hệ số điều chỉnh giá đất}} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Trong đó:

a) Giá đất quy định tại Bảng giá đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm xác định giá khởi điểm;

b) Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 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.

3. Giá trị tài sản gắn liền với đất (gồm: Nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác) là giá trị thực tế còn lại của tài sản theo kết quả đánh giá lại.

Việc xác định giá trị thực tế còn lại của tài sản phải bảo đảm phù hợp với thực tế, không thấp hơn giá trị tài sản mới cùng loại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (nếu có) nhân với tỷ lệ chất lượng còn lại tại thời điểm xác định giá khởi điểm tài sản gắn liền với đất.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Trình tự xác định và thẩm quyền xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền xác định giá khởi điểm:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

b) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

2. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm tới Sở Tài chính (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Giám đốc Sở Tài

chính quyết định) hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định).

Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gồm có:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan được giao chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính;

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

c) Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất,...): 01 bản sao;

d) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai: 01 bản sao;

đ) Quyết định giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê): 01 bản sao.

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

3. Căn cứ vào diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giá đất cụ thể; hồ sơ về tài sản gắn liền với đất và các hồ sơ khác do Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức thu cụ thể đất có mặt nước, Sở Tài chính (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Giám đốc Sở Tài chính quyết định) hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định) có trách nhiệm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 và khoản 2, khoản 3 Điều 4 Thông tư này trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để trình cấp có thẩm quyền quyết định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính (Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch) phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.”

5. Sửa đổi Điều 6 như sau:

“Điều 6. Xác định lại giá khởi điểm

Nguyên tắc, trình tự thẩm quyền xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

Trường hợp phải xác định lại giá khởi điểm trong trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, Sở Tài chính chủ trì xác định lại hệ số điều

chính, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định để làm căn cứ xác định lại giá khởi điểm.”

6. Bổ sung Điều 6a như sau:

“Điều 6a. Xác định đơn giá thuê đất trúng đấu giá trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm làm căn cứ điều chỉnh tiền thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo

Việc xác định đơn giá thuê đất trúng đấu giá trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm làm căn cứ điều chỉnh tiền thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo được thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê} \\ \text{đất trúng đấu} \\ \text{giá (đồng/m}^2\text{)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Đơn giá} \\ \text{khởi điểm} \\ \text{(đồng/m}^2\text{)} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng đất trúng} \\ \text{đấu giá (đồng)} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử} \\ \text{dụng đất (đồng)} \end{array}}$$

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 25 tháng 02 năm 2015.

2. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, phối hợp giải quyết./.

Nơi nhận:

- Ban bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng và các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- VP Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch Nước;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- Cơ quan thuộc Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Sở TC các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công báo;
- Cổng thông tin điện tử: Chính phủ, Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLCS.

**KT.BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Nguyễn Hữu Chí