|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  Số: /2025/NQ-HĐND | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT**

**Quy định về Cơ chế tài chính áp dụng đối với khu vực TOD**

*(Thực hiện khoản 4 Điều 31 của Luật Thủ đô số 39/2024/QH15)*

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**KHOÁ XVI, KỲ HỌP THỨ …**

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015 và 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 Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 ngày 25/6/2015;*

*Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QHH13;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 ngày 16/6/2017;*

*Căn cứ Nghị quyết số 188/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội: Thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23/08/2016 của Chính phủ: Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật phí và lệ phí; Nghị định số 82/2023/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 120/2016/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Phí và lệ phí;*

*Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Nghị định 78/2025/NĐ-CP ngày 01/04/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Uỷ ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Quy định Cơ chế Tài chính áp dụng cho khu vực TOD;*

*Xét các Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày tháng năm 2025 của Ban …..HĐND Thành phố; Ý kiến thảo luận và biểu quyết của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp.*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.**Ban hành Nghị quyết quy định Cơ chế tài chính áp dụng đối với khu vực TOD trên địa bàn thành phố Hà Nội thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân Thành phố theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 31 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28 tháng 6 năm 2024.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Uỷ ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát quá trình tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp thành phố Hà Nội, các tổ chức chính trị - xã hội thành phố Hà Nội tuyên truyền, tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

4. Tổ chức thực hiện tốt công tác tuyên truyền, tạo sự đồng thuận của Nhân dân trong thực hiện các khoản thu.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI kỳ họp thứ ……thông qua ngày….tháng……năm 2024 và có hiệu lực từ ngày ….tháng … năm 2025./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Chính phủ;  - Văn phòng Quốc hội; Văn phòng Chính phủ;  - Các Bộ: Tài chính, Tư pháp;  - Thường trực Thành ủy;  - Thường Trực: HĐND, UBND, UBMTTQ Thành phố;  - Đoàn Đại biểu Quốc hội Hà Nội;  - Đại biểu HĐND Thành phố;  - VP TU, các Ban Đảng TU;  - Các Ban HĐND Thành phố;  - VP HĐND; VP UBND Thành phố;  - Các Sở, Ban, Ngành Thành phố;  - HĐND, UBND các quận, huyện, thị xã;  - Trung tâm báo chí Thủ đô, Công báo TP;  - Trang web của HĐND TP;  - Lưu: VT. | **CHỦ TỊCH**  **Nguyễn Ngọc Tuấn** |

|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**DỰ THẢO**

**QUY ĐỊNH**

**VỀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH ÁP DỤNG TRONG KHU VỰC TOD**

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày / /2025*

*của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị quyết này quy định chi tiết về tiền thu, phương pháp xác định mức thu, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thực hiện, quản lý và sử dụng việc thu tiền đối với các khoản thu giá trị tăng thêm trong khu vực TOD do phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng, bao gồm cả các khu vực TOD đã được phê duyệt quy hoạchtheo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 31 Luật Thủ đô.
2. Quy định khung nguyên tắc hướng dẫn thực hiện các công cụ khai thác giá trị tăng thêm; cơ chế hợp tác giữa nhà nước và tư nhân nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực quỹ đất, thu hút nguồn lực từ khu vực tư nhân để phát triển hệ thống đường sắt đô thị và các khu vực TOD thành phố Hà Nội.
3. Quy định khung nguyên tắc thành lập Quỹ phát triển Đường sắt đô thị và TOD Thành phố Hà Nội.

**Điều 2. Nguyên tắc và điều kiện áp dụng chung**

1. Nguyên tắc áp dụng
2. Các khoản thu không trùng lặp với các loại thuế, phí hoặc các khoản thu khác theo quy định của Pháp luật hiện hành hoặc các khoản thu khác trong cùng khu vực TOD.
3. Các khoản thu trong khu vực TOD là một phần của quy hoạch TOD, được công bố, quản lý và sử dụng bởi Cơ quan ban hành quy hoạch TOD.
4. Các khoản thu được áp dụng linh hoạt đối với toàn bộ hoặc một khu vực giới hạn nhất định thuộc khu vực TOD; Các khoản thu có thể triển khai chi tiết tới từng ô đất thuộc khu vực TOD;
5. Tuỳ theo vị trí địa lý, hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng phát triển của từng ô đất thuộc khu vực TOD, cơ quan có thẩm quyền có thể đề xuất áp dụng hoặc không áp dụng các khoản thu. Việc áp dụng hay không áp dụng các khoản thu phải đảm bảo đáp ứng các mục tiêu và nguyên tắc TOD quy định tại Nghị quyết số …./2025/NQ-HĐND ngày …. /…./ 2025 của HĐND Thành phố Hà Nội quy định về Phát triển, quản lý khu vực TOD, phù hợp với mục tiêu phát triển của khu vực TOD, phù hợp với chính sách tài chính tổng thể áp dụng cho toàn bộ khu vực TOD;
6. Các khoản thu trong khu vực TOD phải đảm bảo được xem xét tổng thể, hướng tới sự hài hòa lợi ích của Thành phố, tổ chức, cá nhân và sự hấp dẫn trong thu hút các nhà đầu tư, nhà phát triển, tổ chức, cá nhân trong việc tham gia triển khai thực hiện các dự án TOD. Đảm bảo sự công bằng, tạo môi trường kinh doanh bình đẳng giữa các tổ chức, các nhân kinh doanh trong cùng khu vực TOD;
7. Các khoản thu phải được căn cứ trên cơ sở phân tích đánh giá các dữ liệu có độ tin cậy cao, được duy trì và cập nhật trong suốt quá trình áp dụng khoản thu nhằm theo dõi hiệu quả khoản thu và thực hiện điều chỉnh khi cần thiết.
8. Danh mục các khoản thu ưu tiên được cập nhật và đề xuất điều chỉnh hàng năm bởi Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD căn cứ trên thực tế triển khai thực hiện, được thẩm định bởi Hội đồng phát triển ĐSĐT và TOD, UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt và ban hành.
9. Các khoản thu theo quy định tại Nghị quyết này được nộp 100% vào Quỹ Phát triển Đường sắt đô thị và TOD của Thành phố để đầu tư, duy trì và phát triển hệ thống đường sắt đô thị và giao thông công cộng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu vực TOD.
10. Điều kiện áp dụng
11. Các khoản thu và các công cụ khai thác giá trị tăng thêm sau đây được áp dụng khi quy hoạch TOD được phê duyệt và công bố:

* Đối với tiền thu diện tích sàn xây dựng tăng thêm của các dự án xây dựng công trình dân dụng do việc tăng hệ số sử dụng đất theo quy hoạch khu vực TOD, thực hiện thu tại thời điểm chủ đầu tư, cá nhân, tổ chức xin cấp phép chủ trương đầu tư hoặc cấp phép xây dựng cho dự án đầu tư;
* Tiền thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD trừ khoản thu quy định tại điều 30, 31, 32, 33, 34 Mục 5, Chương III Nghị quyết này.

1. Đối với tiền thu từ việc điều tiết lợi ích tăng thêm của hoạt động thương mại, dịch vụ (quy định tại mục 5 Chương III Nghị quyết này) và Tiền thu phí cải thiện hạ tầng trong khu vực TOD (quy định tại Chương IV Nghị quyết này) được áp dụng khi hạ tầng đường sắt và hạ tầng khu vực TOD đã hoàn thành và đưa vào sử dụng ổn định.

Thời điểm áp dụng được đề xuất bởi Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD và được phê duyệt, công bố bởi UBND Thành phố Hà Nội.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. *Khu vực TOD* là khu vực bao gồm nhà ga, đề-pô đường sắt đô thị, điểm đón, trả khách của các loại hình vận tải hành khách công cộng khối lượng lớn khác và vùng phụ cận được xác định theo quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch TOD (khoản 5 Điều này) có liên quan để xây dựng tuyến giao thông, đường sắt đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị, đầu tư phát triển đô thị[[1]](#footnote-1).

Khu vực TOD có ranh giới cụ thể được phê duyệt bởi cấp có thẩm quyền. Tùy thuộc tính chất của khu vực đô thị xung quanh ga, số lượng hành khách thông qua và đặc điểm kết nối giữa các tuyến đường sắt đô thị và loại hình giao thông công cộng khác, khu vực TOD có thể bao gồm tối đa ba khu vực nhỏ hơn gồm: khu vực lõi, khu vực chính và khu vực mở rộng.

1. *Khu vực lõi* là khu vực ngay sát nhà ga/đề-pô, có phạm vi khoảng 200m từ lối vào của ga/đề-pô, được quy hoạch để cung cấp các tiện ích công cộng, cơ sở hạ tầng và các tiện ích xã hội nhằm phục vụ tốt nhất cho việc kết nối, tiếp cận thuận tiện và sử dụng giao thông công cộng.
2. *Khu vực chính* là khu vực tiếp theo bên ngoài khu vực lõi, có phạm vi từ ranh giới ngoài của khu vực lõi đến khoảng 500m từ lối vào của nhà ga/đề-pô, được quy hoạch để phát triển các cộng đồng đô thị phù hợp với các mục tiêu của TOD.
3. *Khu vực mở rộng* là khu vực tiếp theo bên ngoài khu vực chính, có phạm vi từ ranh giới ngoài của khu vực chính đến khoảng 800m từ lối vào của nhà ga/đề-pô. Lớp mở rộng chủ yếu được dành cho việc mở rộng phát triển ngoài lớp chính. Ranh giới chính xác của lớp được xác định trong quy hoạch khu vực TOD được thành phố phê duyệt.
4. *Quy hoạch khu vực TOD* là quy hoạch được phát triển chuyên biệt theo định hướng ưu tiên đi lại bằng giao thông công cộng cho khu vực bao gồm nhà ga hoặc đề-pô đường sắt đô thị và vùng phụ cận để xây dựng tuyến đường sắt đô thị kết hợp đầu tư cải tạo, chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị[[2]](#footnote-2).
5. *Khu vực phát triển đô thị* là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực TOD có thể ở các vị trí khu vực phát triển đô thị có một hoặc nhiều đặc tính bao gồm: (i) Khu vực phát triển đô thị mới, (ii) khu vực phát triển đô thị mở rộng, (iii) khu vực cải tạo, (iv) khu vực bảo tồn, (v) khu vực tái thiết đô thị và (vi) khu vực đô thị có chức năng chuyên biệt.
6. *Dự án phát triển đô thị trong khu vực TOD* bao gồm các dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp, mở rộng các công trình dân dụng, công trình giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị nhằm hiện thực hóa các quy hoạch chi tiết thuộc khu vực TOD đã được phê duyệt. Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị.
7. *Nhà đầu tư, nhà phát triển dự án TOD* bao gồm Chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị (xác định theo điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP), các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức có quyền sở hữu đất hợp pháp có nhu cầu xây dựng mới hoặc tái xây dựng trên các thửa đất nằm trong khu vực TOD được quy hoạch[[3]](#footnote-3).
8. *Hệ số sử dụng đất cơ sở* (FAR cơ sở) là hệ số sử dụng đất hiện trạng hoặc hệ số sử dụng ban đầu trong khu vực TOD trước khi triển khai chính sách hoặc quy hoạch phát triển TOD. Trong hồ sơ quy hoạch TOD, hệ số sử dụng đất cơ sở được tính toán xác định, là tiền đề cho việc thiết lập các mục tiêu mật độ cao hơn nhằm tối ưu hoá lượng hành khách sử dụng giao thông công cộng, giảm sự phụ thuộc vào phương tiện cơ giới cá nhân và hỗ trợ các cộng đồng dân cư sử dụng đất hỗn hợp, linh hoạt.
9. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất[[4]](#footnote-4). Giá đất áp dụng tính tiền thu đối với diện tích sàn tăng thêm của các dự án xây dựng công trình dân dụng do việc tăng hệ số sử dụng đất theo quy hoạch khu vực TOD là giá đất trong Bảng giá đất áp dụng cho các trường hợp quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.
10. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định.
11. *Giá trị tăng thêm trong khu vực TOD* được hiểu là giá trị tăng lên của đất, bất động sản trên đất và hoạt động kinh doanh trên phần đất hoặc phần bất động sản do tác động từ các chính sách, quy hoạch, hoạt động đầu tư liên quan đến giao thông công cộng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong các khu vực TOD của thành phố Hà Nội.
12. *Hợp tác phát triển giữa nhà nước và tư nhân* được hiểu là thỏa thuận hợp tác giữa nhà nước và tư nhân nhằm đề xuất và triển khai thực hiện các chương trình, dự án trong khu vực TOD hướng tới các mục tiêu phát triển TOD và tuân thủ các nguyên tắc TOD.
13. *Tổ chức và điều chỉnh đất đai* là phương thức sắp xếp, tổ chức và phát triển đất tại các khu vực TOD để thực hiện quy hoạch, cải tạo trên cơ sở đồng thuận của người sử dụng đất nhằm giảm thiểu chi phí thu hồi đất và chi phi đầu tư cải thiện hạ tầng của nhà nước. Tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD được áp dụng đối với các khu vực đã phát triển, hiện trạng đã phân mảnh có nhiều chủ sử dụng và khai thác theo hướng chuyển đổi mục đích hoặc cách thức khai thác (bao gồm nhưng không giới hạn: điều chỉnh ranh giới đất, tái điều chỉnh đất, gom đất tái phân thửa, củng cố đất đai, tổ chức cách thức khai thác đất đai) đồng thời bổ sung tiện ích và hạ tầng nội khu, tăng cường kết nối với hạ tầng và tiện ích của các khu vực khác xung quanh, và khu vực TOD
14. *Tiền thu diện tích sàn xây dựng tăng thêm* là khoản thu của các dự án xây dựng công trình dân dụng, công trình dịch vụ, thương mại, nhà ở cao tầng để bán hoặc cho thuê (bao gồm các công trình hỗn hợp), dự án phát triển đô thị trong khu vực TOD được tăng diện tích sàn xây dựng do việc tăng hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch khác của khu vực TOD;
15. *Tiền thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD* là khoản thu nhằm việc điều tiết lại một phần giá trị tăng thêm được tạo ra trong khu vực TOD do kết quả của Đầu tư hệ thống đường sắt đô thị theo mô hình TOD, cải thiện hạ tầng và điều chỉnh quy hoạch trong khu vực TOD.
16. *Phí cải thiện hạ tầng* là khoản phí đóng góp mà Chủ đầu tư phải nộp khi đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo công trình trong Khu vực TOD nhằm tái đầu tư cải thiện hạ tầng trong khu vực TOD bao gồm: hạ tầng đường sắt đô thị, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị.
17. *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập.
18. *Khoản trao đổi ngang giá* là nghĩa vụ đóng góp (trên cơ sở thoả thuận hoặc quy định cứng) mà nhà đầu tư, nhà phát triển cần thực hiện để cung cấp cơ sở hạ tầng, tiện ích hoặc dịch vụ nhằm trả cho lợi ích mà họ nhận được từ hoạt động quy hoạch TOD, đầu tư hạ tầng giao thông công cộng của nhà nước.
19. *Hội đồng Phát triển Đường sắt đô thị và phát triển đô thị Khu vực TOD Thành phố Hà Nội* (gọi tắt là Hội đồng ĐSĐT và TOD) là cơ quan do Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội quyết định thành lập theo quy định tại Nghị quyết số .../NQ-HĐND ngày ... về phát triển và quản lý khu vực TOD.
20. *Cơ quan thường trực Hội đồng Phát triển Đường sắt đô thị và phát triển đô thị Khu vực TOD (*gọi tắt là Cơ quan thường trựcHội đồng ĐSĐT và TOD): Ban quản lý đường sắt đô thị Hà Nội là Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD chuyên trách giúp việc cho Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố Hà Nội, có nhiệm vụ được quy định theo Nghị quyết số .../NQ-HĐND ngày ... về phát triển và quản lý khu vực TOD.
21. *Quỹ phát triển đường sắt đô thị và TOD thành phố Hà Nội* là quỹ do UBND thành phố Hà Nội đề xuất cơ chế và HĐND xem xét thông qua. Quỹ được đóng góp bởi các nguồn thu từ việc thực hiện các công cụ khai thác giá trị tăng thêm tạo ra trong khu vực TOD được quy định tại Nghị quyết này và các nguồn huy động hợp pháp khác. Quỹ được quản lý bởi cơ quan chuyên môn về tài chính của UBND Thành phố.
22. *Chuyển mục đích sử dụng đất* là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác theo quy hoạch khu vực TOD được phê duyệt.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH VỀ TIỀN THU ĐỐI VỚI DIỆN TÍCH SÀN TĂNG THÊM CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**Điều 4. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân là Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, nhà ở cao tầng để bán hoặc cho thuê (bao gồm các công trình hỗn hợp), nhà ở kết hợp kinh doanh, dự án phát triển đô thị trong khu vực TOD hoặc khu vực quy hoạch TOD đã được phê duyệt và công bố trên các ô đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất có thu tiền thuê đất theo các chỉ tiêu quy hoạch mới của khu vực TOD.
2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng trên 500m2 (năm trăm mét vuông) và hệ số sử dụng đất cao hơn hệ số sử dụng đất cơ sở.
3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất có thu tiền thuê đất một lần và đã có các công trình dịch vụ, thương mại, nhà ở cao tầng để bán hoặc cho thuê (bao gồm các công trình hỗn hợp), người được nhà nước giao đất ở mà đã xây dựng công trình dịch vụ, thương mại, nhà ở kết hợp kinh doanh cao tầng để bán hoặc cho thuê (bao gồm các công trình hỗn hợp) hoặc khu đô thị nhưng có nhu cầu sửa chữa, làm mới nhằm tăng diện tích sàn xây dựng theo chỉ tiêu quy hoạch mới của khu vực TOD.

**Điều 5. Nguyên tắc áp dụng**

1. Việc cấp quyền xây dựng sàn tăng thêm của các lô đất thửa đất trong khu vực TOD phải tuân thủ quy định không được vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa (FAR) theo quy hoạch khu vực TOD đã được phê duyệt và công bố. Việc cấp quyền xây dựng sàn tăng thêm sẽ bị chấm dứt khi hệ số sử dụng đất (FAR) đạt mức tối đa theo quy hoạch của khu vực TOD đó.
2. Không áp dụng tăng diện tích sàn đối với nhà ở riêng lẻ, các công trình dân dụng trên các ô đất, thửa đất có diện tích đất xây dựng dưới 200m2.
3. Không áp dụng đối với các thửa đất, lô đất được nhà nước cấp quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, quyền phát triển dự án trong khu vực TOD đã được phê duyệt công bố quy hoạch hoặc theo chương trình phát triển TOD được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

**Điều 6. Căn cứ và phương pháp xác định số tiền thu**

1. Căn cứ xác định số tiền thu:

* Diện tích sàn xây dựng được tăng thêm do tăng hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng thuần, mật độ xây dựng gộp;
* Giá trị 1m² sàn xây dựng tăng thêm;
* Tỷ lệ thu.

1. Phương pháp xác định diện tích sàn xây dựng tăng thêm: Được xác định trên cơ sở tăng hệ số sử dụng đất, tăng mật độ xây dựng thuần, hoặc mật độ xây dựng gộp (nếu có) áp dụng theo Quy chuẩn địa phương về các chỉ tiêu quy hoạch khu vực TOD. UBND Thành phố Hà Nội quy định chi tiết kèm theo Hướng dẫn kỹ thuật TOD.
2. Phương pháp xác định số tiền thu:

GSTT =G1m2\*DTSTT\* R

Trong đó:

* GSTT Tiền thu diện tích sàn xây dựng tăng thêm;
* G1m2 Giá trị 1 m2 sàn xây dựng tăng thêm: Giá trị 1 m2 sàn diện tích xây dựng tăng thêm được xác định bởi một đơn vị tư vấn chuyên ngành được triển khai trong giai đoạn lập quy hoạch khu vực TOD. Về nguyên tắc, giá trị 1 m2 sàn tăng thêm này được xác định dựa trên sự biến động của thị trường bất động sản tại từng khu vực TOD ở thời điểm quy hoạch. Giá trị của 1m2 sàn xây dựng tăng thêm được Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD đánh giá, tính toán, xác định lại cho từng khu vực TOD tùy theo sự biến động của thị trường bất động sản, được UBND Thành phố phê duyệt, công bố và ban hành vào ngày 01/01 hàng năm.
* DTSTT Diện tích sàn xây dựng được tăng thêm do tăng hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng thuần, mật độ xây dựng gộp.
* R Tỷ lệ thu phần diện tích sàn xây dựng tăng thêm từ 12-20% tùy theo khu vực TOD và mục đích sử dụng đất. Cơ quan thường trực hội đồng ĐSĐT và TOD thành phố Hà Nội đề xuất, Hội đồng ĐSĐT và TOD thẩm định và UBND Thành phố ban hành bảng danh mục tỷ lệ thu.

**Điều 7. Trình tự thủ tục nộp tiền thu**

1. Đối với các công trình xây dựng không phải phê duyệt quy hoạch chi tiết mà chỉ cấp phép xây dựng thì thời điểm thu sẽ cùng với thời điểm cấp phép xây dựng. Việc thu nộp phải hoàn thành trước khi cấp phép xây dựng và đây là điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.
2. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp phép xây dựng trong khu vực TOD chuẩn bị hồ sơ xin cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng;
3. Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng gửi hồ sơ và văn bản đến Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố xác định tính toán diện tích sàn tăng thêm theo các chỉ tiêu quy hoạch TOD mới và tiền thu.
4. Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc, Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng, quy hoạch trước khi Quy hoạch TOD được phê duyệt, quy hoạch TOD đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt xác định diện tích sàn tăng thêm và số tiền thu tương ứng với diện tích sàn tăng thêm và phát hành thông báo nộp tiền đến Tổ chức cá nhân.
5. Trong thời gian 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm tổ chức, cá nhân có nhu cầu cấp phép xây dựng có quyền phản hồi (sửa chữa, thay đổi, bổ sung) về các thông tin trên Thông báo, hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng và gửi tới nơi nhận hồ sơ cấp phép xây dựng hoặc trực tiếp tại cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố có trách nhiệm trả lời trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến phản hồi của người đề nghị cấp Giấy phép xây dựng. Trường hợp người đề nghị cấp phép xây dựng không có ý kiến phản hồi thì số tiền đã ghi trên Thông báo được coi là số tiền phải nộp.

Tổ chức cá nhân có trách nhiệm nộp đủ tiền thu vào ngân sách nhà nước theo thời hạn quy định tại Điều 8 Nghị quyết này.

1. Tổ chức, cá nhân sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết này sẽ được cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành.
2. Đối với các trường hợp không phải thực hiện các thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng tại các khu vực TOD đã được phê duyệt và công bố quy hoạch chi tiết 1/500 và chỉ thực hiện đăng ký xây dựng, việc thu tiền diện tích sàn tăng thêm được thực hiện tại thời điểm tổ chức, cá nhân đề nghị cấp chứng nhận quyền sở hữu tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất.
3. Tổ chức, cá nhân thực hiện đăng ký xây dựng tại xã (phường) theo quy định pháp luật về xây dựng. Trong đơn đăng ký xây dựng nêu rõ diện tích, chiều cao, quy mô xây dựng.
4. UBND xã (phường) căn cứ đăng ký của người dân gửi văn bản đến Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD. Trong 02 ngày làm việc Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD xác định diện tích sàn tăng thêm của Tổ chức cá nhân và ra thông báo bằng văn bản diện tích xây dựng sàn tăng thêm của Tổ chức, cá nhân trên cơ sở so sánh quy hoạch trước và sau khi quy hoạch TOD có hiệu lực. Đồng thời trong thông báo ghi rõ số tiền tạm tính thu diện tích sàn tăng thêm mà tổ chức cá nhân phải nộp.
5. UBND xã (phường) căn cứ trên cơ sở thông báo của Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD thông báo cho tổ chức cá nhân về Thủ tục đăng ký xây dựng và số tiền diện tích sàn tăng thêm tạm tính. Trong vòng 03 ngày làm việc Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng phải phản hồi bằng văn bản (sửa đổi, bổ sung, hoặc thay đổi diện tích, quy mô xây dựng công trình) và gửi tới UBND xã (phường) nơi đăng ký xây dựng hoặc trực tiếp tại cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố có trách nhiệm trả lời trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến phản hồi của người đề nghị đăng ký xây dựng. Sau 03 ngày làm việc, tổ chức, cá nhân không phản hồi thông báo của UBND xã (phường) về thủ tục đăng ký xây dựng và số tiền thu diện tích sàn tăng thêm phải nộp coi như là sơ bộ số tiền diện tích sàn tăng thêm phải nộp.
6. Tổ chức, cá nhân thực hiện theo thông báo của UBND xã (phường) về xây dựng.
7. Tổ chức cá nhân đã đăng ký và hoàn thành xây dựng công trình trong khu vực TOD nộp hồ sơ đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo điều 133 Luật Đất đai 2024. UBND Phường (xã), Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra diện tích xây dựng, quy mô xây dựng của công trình, đồng thời gửi hồ sơ xác nhận diện tích xây dựng thực tế của công trình xây dựng đề nghị cấp quyền sở hữu tài sản đến Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD. Trong 03 ngày làm việc cơ quan thường trực Hội đồng TOD xác định diện tích sàn tăng thêm và số tiền thu theo Điều 6 Nghị quyết này và phát hành thông báo để tổ chức cá nhân đã đăng ký xây dựng. Thời điểm xác định giá của 1m2 diện tích sàn tăng thêm là thời điểm Tổ chức cá nhân đăng ký xây dựng.
8. Tổ chức cá nhân nộp tiền theo thông báo của Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD.
9. Tổ chức, cá nhân sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết này sẽ được đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật hiện hành.
10. Đối với các dự án, công trình mà theo quy định cần phải duyệt quy hoạch chi tiết trong đó cách xác định cụ thể số tầng được xây dựng (bao gồm cả tầng cao và tầng ngầm), thời điểm thu sẽ cùng với thời điểm phê duyệt quy hoạch chi tiết. Việc thu, nộp phải hoàn hành trước khi quy hoạch chi tiết được duyệt và đây là điệu kiện để phê duyệt quy hoạch chi tiết. Trường hợp các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết nhưng vẫn yêu cầu cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình, hạng mục thành phần theo quy định của pháp luật về xây dựng thì áp dụng theo quy định tại khoản 1 điều này.
11. Tổ chức, cá nhân chuẩn bị hồ sơ theo quy định và nộp hồ sơ theo quy định của pháp luật xây dựng Phê duyệt quy hoạch 1/500, trong khu vực TOD.
12. Trong vòng 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị Phê duyệt quy hoạch 1/500 trong khu vực TOD, Cơ quan có thẩm quyền Phê duyệt quy hoạch 1/500 trong khu vực TOD gửi hồ sơ và văn bản đến cơ quan thường trực Hội đồng Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố xác định tính toán diện tích sàn tăng thêm theo các chỉ tiêu quy hoạch TOD mới và tiền thu.
13. Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc, cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố trên cơ sở hồ sơ đề nghị Phê duyệt quy hoạch 1/500, quy hoạch trước khi Quy hoạch TOD được phê duyệt, quy hoạch TOD đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt xác định diện tích sàn tăng thêm và số tiền thu tương ứng với diện tích sàn tăng thêm và phát hành thông báo nộp tiền đến Tổ chức, cá nhân.
14. Trong thời gian 5 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền của cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố, tổ chức, cá nhân có nhu cầu Phê duyệt quy hoạch 1/500 trong khu vực TOD có quyền phản hồi (sửa chữa, thay đổi, bổ sung) về các thông tin trên Thông báo, hồ sơ đề nghị Phê duyệt quy hoạch 1/500 và gửi tới nơi nhận hồ sơ Phê duyệt quy hoạch 1/500 hoặc trực tiếp tại cơ quan quản lý TOD. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố có trách nhiệm trả lời trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến phản hồi của người đề nghị Phê duyệt quy hoạch 1/500. Trường hợp người đề nghị cấp phép xây dựng không có ý kiến phản hồi thì số tiền đã ghi trên Thông báo được coi là số tiền phải nộp.
15. Tổ chức cá nhân có trách nhiệm nộp đủ tiền thu vào ngân sách nhà nước theo thời hạn quy định tại điều 8 Nghị quyết này.
16. Tổ chức, cá nhân sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính sẽ được phê duyệt quy hoạch 1/500 theo quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 8. Tổ chức thu, nộp tiền thu**

* + - 1. Đối với trường hợp đăng ký xây dựng, việc thu tiền diện tích sàn tăng thêm sẽ được thu 01 lần khi Tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp sau 12 tháng kể từ ngày đăng ký xây dựng, nếu Tổ chức, cá nhân không thực hiện các thủ tục hành chính về cấp quyền đăng ký tài sản gắn liền với đất và nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm, Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD và Cơ quan đăng ký đất đai phối hợp với UBND Phường (xã) kiểm tra hiện trạng công trình, đồng thời ra thông báo về việc nộp hay không nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm.

* + - 1. Tiền thu diện tích sàn tăng thêm được nộp sau khi có thông báo nộp tiền diện tích sàn tăng thêm của Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD và là điều kiện cần để được cấp giấy phép xây dựng hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Tiền thu diện tích sàn tăng thêm có thể được nộp thành 02 lần:
* 30% tổng số tiền thu diện tích sàn tăng thêm được nộp sau khi có thông báo nộp tiền của cơ quan thường trực Hội đồng TOD và là điều kiện cần để được cấp phép xây dựng hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
* 70% tổng số tiền thu diện tích sàn tăng thêm còn lại được nộp trong vòng 6 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng, quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
  + - 1. Căn cứ thời hạn nộp tiền theo qui định, tổ chức cá nhân thực hiện nộp tiền thu, tiền phạt (nếu có) vào NSNN theo địa chỉ ghi trên Thông báo nộp tiền thu của cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố.

**Điều 9. Đối tượng miễn giảm tiền thu**

* + - 1. Đối tượng miễn giảm tiền thu diện tích sàn tăng thêm được quy định như sau:

1. Miễn tiền thu diện tích sàn tăng thêm đối với các công trình: Trường học, công trình y tế, công trình nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, công trình của nhà nước phục vụ di dời tái định cư,
2. Giảm 50% số tiền thu từ diện tích sàn tăng thêm đối với các trường hợp công trình xây dựng nhà ở xã hội.
   * + 1. Trường hợp tổ chức, cá nhân đã được miễn, giảm tiền thu đối với diện tích sàn xây dựng tăng thêm theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

* Tổ chức, cá nhân trong nước đã được miễn, giảm tiền thu đối với diện tích sàn xây dựng tăng thêm theo quy định tại điểm a) b) khoản 1 Điều này mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật (bao gồm cả trường hợp chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền thu từ diện tích sàn tăng thêm đã được miễn, giảm tại thời điểm cấp giấy phép xây dựng, hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
* Việc tính số tiền thu đối với diện tích sàn tăng thêm đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị Quyết này theo chính sách và giá đất tại thời điểm thời điểm cấp giấy phép xây dựng, hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

**Điều 10. Xử lý đối với việc xây dựng sai lệch quy mô đăng ký xây dựng, sai giấy phép xây dựng và quy hoạch chi tiết 1/500**

Trường hợp các hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân khác với các nội dung về quy mô xây dựng, diện tích, chiều cao xây dựng đã được tổ chức, cá nhân đăng ký xây dựng; khác so với nội dung theo giấy phép xây dựng được cấp; khác so với nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 được xử lý theo quy định Pháp luật xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

Tổ chức, cá nhân có quyền xin điều chỉnh nội dung đăng ký xây dựng, giấy phép xây dựng, quy hoạch chi tiết 1/500 nhưng phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch TOD đã được phê duyệt. UBND phường (xã) phối hợp với cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD xác định lại diện tích sàn tăng thêm. Trên cơ sở đó tính toán lại số tiền thu diện tích sàn tăng thêm sau đó gửi thông báo chính thức đến tổ chức, cá nhân liên quan kèm theo số liệu, công thức tính và căn cứ pháp lý; Tổ chức cá nhân có quyền phản hồi trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo số tiền thu diện tích sàn tăng thêm điều chỉnh để khiếu nại hoặc nộp số tiền vào ngân sách nhà nước.

Trong trường hợp tổ chức, cá nhân liên quan không có phản hồi bằng văn bản và không nộp tiền trong thời hạn ghi trên thông báo sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

* + - 1. Trường hợp số tiền thu diện tích sàn tăng thêm lớn hơn số tiền được ghi trên thông báo ứng với quy mô xây dựng trong lần đăng ký xây dựng, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 trước đó, Cơ quan thường trực Hội đồng TOD thông báo số tiền chênh lệch cần nộp cho tổ chức, cá nhân.
      2. Trường hợp số tiền thu diện tích sàn tăng thêm nhỏ hơn số tiền được ghi trên thông báo ứng với quy mô xây dựng trong lần đăng ký xây dựng, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 trước đó, Cơ quan thường trực Hội đồng TOD thông báo số tiền chênh lệch cần hoàn trả lại cho tổ chức, cá nhân. Việc hoàn trả số tiền nộp này được thực hiện theo điều 12 Nghị quyết này.
      3. UBND phường (xã) nơi có khu vực TOD, quy hoạch khu vực TOD chịu trách nhiệm giám sát hoạt động xây dựng của các tổ chức, cá nhân theo đăng ký xây dựng, giấy phép xây dựng và quy hoạch chi tiết 1/500 của khu vực TOD đó.

**Điều 11. Xử lý đối với việc chậm nộp, không nộp tiền thu diện tích sàn xây dựng tăng thêm**

Các trường hợp phải nộp tiền phạt chậm nộp bao gồm: Tổ chức, cá nhân chậm nộp tiền thu đối với diện tích sàn tăng thêm so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp tiền, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý TOD.

Mức tính tiền phạt chậm nộp và thời gian tính tiền chậm nộp được quy định như sau:

a) Mức tính tiền phạt chậm nộp bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thu chậm nộp;

b) Thời gian tính tiền phạt chậm nộp được tính liên tục kể từ ngày tiếp theo ngày phát sinh tiền chậm nộp quy định tại khoản 1 Điều này đến ngày liền kề trước ngày tiền thu đối với diện tích sàn tăng thêm.

Tổ chức, cá nhân tự xác định số tiền phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định. Trường hợp người nộp tiền thu có khoản tiền thu, tiền chậm nộp thừa thì thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết này.

Trường hợp sau 06 (sáu) tháng kể từ thời hạn ghi trên thông báo nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm quy định tại Khoản 1, 2 Điều 8 Nghị quyết này tổ chức, cá nhân không nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm, cơ quan thường trực Hội đồng phát triển TOD có văn bản thông báo tới cơ quan cấp giấy phép xây dựng hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 đề nghị thu hồi và hủy bỏ giấy phép xây dựng, quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng. Đồng thời đề xuất cơ quan quản lý về xây dựng, cơ quan thuế, cơ quan đăng ký đất đai, UBND phường (xã) kiểm tra việc xây dựng, xử lý các vi phạm (nếu có) đảm bảo tổ chức, cá nhân tuân thủ các quy định về nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm.

**Điều 12. Xử lý số tiền thu, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa**

Tổ chức, cá nhân nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm, tiền chậm phạt nộp, tiền phạt đã nộp lớn hơn số tiền thu diện tích sàn tăng thêm, tiền chậm nộp phải nộp thì được bù trừ số tiền thu diện tích sàn tăng thêm, tiền chậm nộp và được hoàn trả vào tài khoản của tổ chức cá nhân được cung cấp theo yêu cầu của cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố.

Trường hợp Tổ chức, cá nhân nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm yêu cầu hoàn trả số tiền thu, tiền phạt chậm nộp thì cơ quan quản lý TOD phải ra quyết định hoàn trả số tiền thu, tiền chậm phạt nộp, tiền phạt nộp thừa hoặc có văn bản trả lời nêu rõ lý do không hoàn trả trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu.

Không hoàn trả số tiền thu, tiền phạt chậm nộp nộp thừa và cơ quan quản lý TOD thực hiện thanh khoản số tiền nộp thừa trên sổ kế toán, trên hệ thống dữ liệu điện tử trong các trường hợp sau đây:

a) Cơ quan quản lý TOD đã thông báo cho Tổ chức, cá nhân nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm về số tiền thu, tiền chậm nộp nộp thừa được hoàn trả nhưng người nộp tiền thu từ chối nhận lại số tiền nộp thừa bằng văn bản;

b) Tổ chức, cá nhân nộp tiền thu diện tích sàn tăng thêm không cung cấp số tài khoản theo yêu cầu của cơ quan quản lý TOD;

**Chương III**

**TIỀN THU TỪ VIỆC KHAI THÁC CÁC GIÁ TRỊ TĂNG THÊM TRONG KHU VỰC TOD**

**Điều 13. Các công cụ khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD.**

Các công cụ sau đây có thể được áp dụng một hoặc đồng thời nhiều công cụ để cụ thể hóa các khoản thu khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD, bao gồm:

* + - * Hợp tác phát triển giữa nhà nước và Tư nhân (Mục 1, Chương 3);
      * Tổ chức và điều chỉnh đất đai (Mục 2, Chương 3);
      * Đấu giá quyền sử dụng đất công sau thu hồi (Mục 3, Chương 3);
      * Chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai (Mục 4, Chương 3 );
      * Điều tiết lợi ích tăng thêm của hoạt động thương mại, dịch vụ trong khu vực TOD (Mục 5, Chương 3);
      * Các công cụ khác được Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD đề xuất, thẩm định bởi Hội đồng ĐSĐT và TOD, UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt, ban hành.
      1. Hình thức thu

Các bên liên quan hoặc cơ quan quản lý nhà nước phát triển TOD có thể đề xuất áp dụng một trong hai hình thức thu sau:

* 1. Nộp tiền một lần hoặc nhiều lần theo quy định cụ thể tuỳ thuộc vào tính chất và điều kiện triển khai thực tế.
  2. Trao đổi hoặc đóng góp ngang giá giữa tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển dự án TOD với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.
     + - Cơ quan Thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD được phép đề xuất thay đổi cách thức thu khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD từ thu phí hoặc thu các khoản tiền thu sang các khoản trao đổi ngang giá và ngược lại, đảm bảo tối đa hoá lợi ích của thành phố và thúc đẩy quá trình triển khai thực hiện.
       - Hội đồng ĐSĐT và TOD xem xét thẩm định và UBND thành phố phê duyệt các đề xuất trao đổi ngang giá trên cơ sở đề xuất của cơ quan quản lý quy hoạch TOD

1. Hồ sơ đề xuất khoản thu khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD
   * + - 1. Giai đoạn lập quy hoạch khu vực TOD: Các khoản thu khai thác giá trị tăng thêm được đề xuất trong giai đoạn quy hoạch khu vực TOD, được phê duyệt và công bố cùng với đồ án quy hoạch khu vực TOD đó.
         2. Trường hợp khu vực TOD đã được phê duyệt quy hoạch:

Các khoản thu đề xuất cần được chuẩn bị độc lập, hồ sơ bao gồm các nội dung sau:

* + - * Thuyết minh đề xuất trong đó nêu rõ: (i) Sự cần thiết của đề xuất khoản thu; (ii) Mô tả khoản thu (mục đích thu, bản chất thu, đối tượng thu, khu vực thu, thời điểm thu và cách thức thu); (iii) Phân tích đánh giá tính hợp lý và khả thi của khoản thu; (iv) Phân tích đánh giá tác động của khoản thu; (iv) Thông lệ quốc tế (nếu có); (v) Ý kiến phản biện cộng đồng và các bên có liên quan; (vi) Giải trình các vấn đề chưa đồng thuận (nếu có);
      * Các bản vẽ minh hoạ (nếu có);
      * Cơ sở dữ liệu phục vụ phân tích, đánh giá khoản thu.

1. Tạm dừng, huỷ bỏ các khoản thu khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD
2. Cơ quan quản lý quy hoạch TOD có thể đề xuất tạm dừng hoặc huỷ bỏ các khoản thu khi nhận thấy những bất cập trong qua trình triển khai thực hiện các khoản thu.
3. Hồ sơ đề xuất tạm dừng hoặc huỷ bỏ các khoản thu gồm các nội dung sau:

* Mô tả khoản thu và quá trình thực hiện khoản thu;
* Đánh giá tác động khoản thu và thực tế triển khai thực hiện;
* Quá trình thực hiện tham vấn và tổng hợp ý kiến của các bên các liên quan;
* Các luận điểm chủ yếu dẫn đến đề xuất tạm dừng hoặc huỷ bỏ các khoản thu;
* Các tài liệu, minh chứng có liên quan.

1. Quản lý các khoản thu khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD
   * + - 1. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD chịu trách nhiệm quản lý về các chính sách liên quan đến các khoản thu khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD.
         2. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD chịu trách nhiệm đề xuất các cơ chế tài chính liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ các khoản thu khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD, đảm bảo các nguyên tắc và mục tiêu phát triển TOD.

**Mục 1**

**HỢP TÁC PHÁT TRIỂN GIỮA NHÀ NƯỚC VÀ TƯ NHÂN TRONG KHU VỰC TOD**

**Điều 14. Nguyên tắc áp dụng công cụ hợp tác phát triển giữa nhà nước và tư nhân trong khu vực TOD**

1. Hợp tác phát triển trong khu vực TOD phải đảm bảo tối ưu hoá tổng thể lợi ích có được từ việc phát triển đường sắt đô thị và các đô thị khu vực xung quanh nhà ga đường sắt đô thị.
2. Các dự án hợp tác phát triển trong khu vực TOD thực hiện phải đảm bảo vai trò chủ đạo của UBND Thành phố Hà Nội, Hội đồng ĐSĐT và TOD thành phố Hà Nội trong việc ra quyết định hoặc triển khai các chính sách nhằm đảm bảo các mục tiêu TOD xuyên suốt quá trình thực hiện.
3. Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về đầu tư, mua sắm công, Luật Thủ đô và Luật đầu tư theo Phương thức đối tác công tư.
4. Đảm bảo các mục tiêu, nguyên tắc phát triển TOD.
5. Tuân thủ các quy định về chỉ dẫn quy hoạch gắn với khu vực TOD, ô đất thuộc TOD và các quy định khác trong quy hoạch TOD.
6. Bảo đảm đầu tư công khai, minh bạch, bình đẳng, bền vững và hiệu quả, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư, nhà phát triển, người sử dụng và cộng đồng.
7. Hợp tác phát triển có thể thực hiện trên tài sản công hoặc tài sản tư nhân (bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) hoặc hỗn hợp cả tài sản công và tài sản tư nhân.
8. Hợp tác phát triển được thực hiện theo cơ chế linh hoạt, chia sẻ chi phí, chia sẻ rủi ro và lợi ích.

**Điều 15. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện dự án tích hợp dự án đường sắt đô thị gắn với phát triển bất động sản, tài sản, phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng TOD.
2. Cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện các dự án phát triển đô thị, phát triển bất động sản, tài sản trên các tài sản công thuộc quyền quản lý và sử dụng của UBND thành phố Hà Nội, hoặc các khu đất đã được thu hồi theo quy hoạch phát triển TOD theo phương thức đối tác công tư.
3. Cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện các dự án phát triển đô thị, phát triển bất động sản trên các khu đất thuộc quyền sử dụng đất của Tổ chức, cá nhân nằm trong khu vực TOD và được đánh giá có tầm ảnh hưởng quan trọng đến mục tiêu phát triển Khu vực TOD.

**Điều 16. Hợp tác phát triển giữa nhà nước và tư nhân dựa trên tài sản công**

Việc hợp tác phát triển được thực hiện trên tài sản công được triển khai theo các hình thức hợp tác công tư theo quy định pháp luật Đối tác công tư. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD được phép đề xuất các cơ chế chính sách đặc thù cho từng dự án hợp tác phát triển, nhưng phải tuân theo các nguyên tắc quy định tại Điều 13 Nghị Quyết này.

Các hình thức hợp tác phát triển trên tài sản công, bao gồm:

1. Bán hoặc cho thuê tài sản công: Nhà nước giao hoặc tổ chức đấu giá quyền sử dụng tài sản công hoặc cho cho thuê tài sản công phục vụ kinh doanh thương mại hoặc vận hành dịch vụ công tại khu vực TOD.
2. Bán hoặc chuyển nhượng quyền phát triển: Nhà nước giao hoặc thỏa thuận với đơn vị tư nhân về quyền phát triển, kinh doanh tài sản hoặc dịch vụ công trên cơ chế chia sẻ rủi ro và lợi nhuận.

**Điều 17. Hợp tác phát triển trên tài sản tư nhân nằm trong khu vực TOD và khu vực quy hoạch TOD và được đánh giá có ảnh hưởng quan trọng đến mục tiêu phát triển Khu vực TOD**

* + - 1. Nhà nước và tổ chức, cá nhân thỏa thuận về điều chỉnh quyền phát triển hoặc thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo gia tăng lợi ích tư nhân đồng thời tạo ra giá trị đóng góp của tổ chức, cá nhân cho nhà nước thông qua các khoản đóng góp trực tiếp hoặc gián tiếp qua xây dựng các công trình tiện ích có giá trị tương đương.
      2. Các hình thức hợp tác phát triển trên tài sản tư nhân:

1. Yêu cầu đóng góp đối với các chủ sở hữu tư nhân: Nhà nước yêu cầu các đơn vị tư nhân thực hiện các trách nhiệm chia sẻ lợi ích hoặc tham gia các hoạt động dịch vụ công trên tài sản tư nhân do được hưởng lợi từ hoạt động đầu tư hạ tầng giao thông công cộng công hoặc quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch khu vực TOD.
2. Điều chỉnh quyền phát triển: Nhà nước thực hiện các điều chỉnh hoặc nới lỏng các chỉ tiêu kiểm soát phát triển tại khu vực TOD cho phép tư nhân tăng cơ hội phát triển (tăng hệ số sử dụng đất, chuyển đổi chức năng sử dụng đất,…), đổi lại các chủ sở hữu tư nhân thực hiện trách nhiệm đóng góp cho nhà nước.

**Điều 18. Trình tự thực hiện hợp tác phát triển đối với các dự án hợp tác phát triển trên quyền sử dụng đất và tài sản công**

1. Xác định các khu đất thực hiện hợp tác phát triển theo Quy hoạch chi tiết.
2. Thành phố Hà Nội quyết định giao quyền sử dụng đất cho BQL Đường sắt đô thị để thực hiện hợp tác phát triển.
3. Lựa chọn nhà phát triển: Việc lựa chọn nhà phát triển được thực hiện theo quy định tại Luật Thủ đô 2020, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư PPP và các quy định pháp luật khác có liên quan.
4. Thương thảo và ký kết hợp đồng hợp tác phát triển: Ban quản lý Đường sắt đô thị Hà Nội là pháp nhân ký kết hợp đồng hợp tác phát triển đối các tài sản công trong khu vực TOD. Các hợp đồng hợp tác phát triển này phải được thẩm định bởi Hội Đồng phát triển TOD và được phê duyệt bởi UBND thành phố Hà Nội.
5. Thành lập Pháp nhân quản lý và thực hiện dự án Hợp tác phát triển.
6. Nhà phát triển thực hiện dự án theo quy hoạch và hợp đồng PPP.
7. Hoàn thành hợp đồng/ chia sẻ lợi nhuận.

**Mục 2**

**TỔ CHỨC VÀ ĐIỀU CHỈNH ĐẤT ĐAI**

**Điều 19. Nguyên tắc áp dụng**

1. Việc tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD phải tuân theo các quy định tại điều 219 Luật Đất đai 2024 và các hướng dẫn quy định tại Điều 100 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và đồng thời đảm bảo các nguyên tắc sau:
2. Nguyên tắc tự nguyện, minh bạch, đảm bảo công bằng trong đóng góp (bằng đất hoặc quyền xây dựng tăng thêm hoặc cả hai), đảm bảo công bằng lợi ích từ giá trị tăng thêm từ đất, các lợi ích khác do tái điều chỉnh hoặc hoán đổi quyền khai thác không gian.
3. Thực hiện tổ chức và điều chỉnh đất đai được thực hiện theo nguyên tắc tương đương:

* Tương đương về vị trí: Vị trí đất lô đất/thửa đất mới phải tương đương với lô đất ban đầu.
* Tương đương về diện tích: Diện tích đất mới được phân bổ phải tương ứng với diện tích đất ban đầu sau khi trừ đi phần chi phí
* Tương đương về giá trị: Giá trị kinh tế của lô đất mới phải tương đương với lô đất ban đầu nhằm đảm bảo sự công bằng trong việc định giá đất.

1. Nguyên tắc đồng thuận: Phương án quy hoạch cải tạo được toàn bộ các chủ tài sản tán thành hoặc tối thiểu 2/3 các chủ tài sản tán thành. Sau khi có được sự đồng thuận tán thành, Nhà nước sẽ phê duyệt và đảm bảo thực hiện về mặt pháp lý đối với phương án quy hoạch cải tạo.
2. Nguyên tắc khai thác lợi ích: Phần đất đai đóng góp nhờ thỏa thuận được sử dụng để bố trí không gian xây dựng hạ tầng và công trình công cộng, hoặc được bán, đấu giá hoặc triển khai hợp tác phát triển nhằm huy động nguồn vốn đầu tư cho hạ tầng và tiện ích tại chỗ đóng góp trực tiếp cho lợi ích cộng đồng và xã hội.
3. Các cam kết thỏa thuận về tổ chức và điều chỉnh đất đai có giá trị pháp lý và được cơ quan có thẩm quyền hỗ trợ đảm bảo thực thi.

**Điều 20. Đối tượng áp dụng**

Tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc khu vực TOD được quy hoạch trong khu vực đô thị hiện hữu, các khu vực đô thị cần tái thiết để đảm bảo thực hiện theo quy hoạch TOD được phê duyệt.

**Điều 21. Các hình thức tổ chức và điều chỉnh đất đai**

1. Điều chỉnh đất có hợp thửa.
2. Thu hồi và tổ chức lại.
3. Điều chỉnh ranh giới các thửa đất không bao gồm hợp thửa.
4. Tổ chức lại đất đai không thu hồi.
5. Tổ chức gom và điều chỉnh không thu hồi.
6. Điều chỉnh đất thuộc quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân theo nhóm.

**Điều 22. Quy trình tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD**

Tùy theo tính chất, độ phức tạp và quy mô các Dự án Tổ chức và điều chỉnh đất đai được tách thành các dự án độc lập theo đề xuất của Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD và tuân thủ theo quy định tại Điều 219 Luật đất đai 2024, khoản 3 Điều 5, Điều 6 Nghị Quyết 188/2025/QH15, Điều 100 Nghị định 102/2024/NĐ-CP và các quy định khác theo Nghị quyết số …/2025/NQ-HĐND ngày …/…/2025 của HĐND Thành phố. Các Dự án này được phép thực hiện song song hoặc sau khi hoàn thành các dự án TOD ở lớp lõi khu vực TOD.

1. Lựa chọn dự án, lập phương án tổ chức và điều chỉnh đất đai, xác định ranh giới triển khai tổ chức và điều chỉnh đất đai
2. Thành lập, lựa chọn đơn vị hợp tác phát triển;
3. Quy hoạch tái phân bổ lô đất, thiết kế hạ tầng công cộng và tham vấn cộng đồng: Việc quy hoạch, thiết kế hạ tầng công cộng trong khu vực tổ chức và điều chỉnh đất đai phải tuân thủ theo đúng nguyên tắc và hướng dẫn được quy định tại Nghị quyết số …/2025/NQ-HĐND ngày …./…./2025 của HĐND Thành phố Quy định và Phát triển, quản lý khu vực TOD đồng thời bảo tồn các giá trị văn hóa, lịch sử, bảo vệ môi trường của khu vực điều chỉnh đất đai.
4. Ước tính nhu cầu đóng góp đất đai.
5. Thỏa thuận tái phân bổ đất đai, trao đổi quyền sử dụng đất thành quyền sử dụng sàn
6. Kế hoạch tái phân bổ quyền sử dụng đất, tái định cư tạm và đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất.
7. Phê duyệt và thực hiện dự án.
8. Bán các lô đất và quyết toán tài chính.

**Điều 23. Hướng dẫn thực hiện tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD**

1. Trường hợp áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất với diện tích đất sử dụng lớn: Các dự án tổ chức đất đai được tiến hành theo phương pháp thỏa thuận trực tiếp giữa chủ đầu tư, nhà phát triển hoặc đại diện chính quyền với cá nhân hoặc giữa chủ đầu tư với nhóm các chủ tài sản để đóng góp đất, chuyển mục đích, hoán đổi, điều chỉnh lại ranh giới các thửa đất và phát triển đất phù hợp với mục tiêu phát triển mới.
2. Trường hợp áp dụng đối với khu vực đất phân mảnh với quyền sử dụng đất thuộc nhiều tổ chức, cá nhân: Các dự án điều chỉnh đất đai tiến hành theo phương pháp thỏa thuận với nhóm tổ chức, nhóm cá nhân có quyền sử dụng đất trên nguyên tắc tự nguyện, công khai, minh bạch, đảm bảo công bằng trong đóng góp (bằng quyền sử dụng đất hoặc quyền xây dựng tăng thêm hoặc cả hai) và đảm bảo công bằng trong hưởng lợi từ giá trị đất tăng thêm, lợi ích khác do tái điều chỉnh hoặc hoán đổi quyền khai thác không gian. Do tính chất phức tạp và quy mô rộng nên chương trình tổ chức và điều chỉnh đất đai có thể được tách thành các dự án độc lập triển khai song song hoặc sau khi hoàn thành các dự án TOD ở lớp lõi khu vực TOD.
3. Trong khu vực lõi TOD, sử dụng kết hợp giải pháp thu hồi và giải pháp tổ chức và điều chỉnh đất đai theo cơ chế thỏa thuận giữa các bên tham gia dưới sự điều phối hỗ trợ của cơ quan quản lý Nhà nước (hoặc đơn vị ủy thác).
4. Trong khu vực chính TOD, áp dụng linh hoạt giải pháp tổ chức và điều chỉnh đất đai theo cơ chế thỏa thuận dưới sự điều phối hỗ trợ của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền (hoặc đơn vị ủy thác). Có thể xem xét giải pháp thu hồi tại một số hành lang và các vị trí trọng điểm thuộc lớp chính.
5. Trong khu vực mở rộng TOD: chủ yếu áp dụng công cụ điều chỉnh đất đai;
6. UBND Thành phố quy định chi tiết về điều này.

**Điều 24. Trách nhiệm của UBND Thành phố Hà Nội trong việc thực hiện Tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD**

1. UBND thành phố có trách nhiệm ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện các mô hình tổ chức và điều chỉnh đất đai; quy định phương pháp định giá đất, giá trị tài sản trên đất và cơ chế hoán đổi quỹ đất để phát triển hạ tầng và công trình công cộng trong khu vực TOD; quy định cơ chế hỗ trợ tài chính, chính sách ưu đãi và các biện pháp khuyến khích nhằm bổ sung quỹ đất phục vụ cải tạo hạ tầng và công trình công cộng, hỗ trợ kinh phí đầu tư, di dời và tái định cư tạm thời đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc nhóm thu nhập thấp, có hoàn cảnh khó khăn và gặp hạn chế trong việc góp đất để triển khai dự án hoặc bán cho bên thứ ba.
2. UBND Thành phố ban hành quy định chi tiết Hướng dẫn về xây dựng phương án, các trường hợp tách, nhập thửa các lô nhỏ, nguyên tắc hoán đổi, phương pháp định giá, quy trình thỏa thuận và xây dựng đồng thuận, các biện pháp đảm bảo thực thi cam kết.
3. Quyết định chủ trương thực hiện Dự án tổ chức và điều chỉnh đất đai theo đề xuất của Hội đồng ĐSĐT và TOD.
4. Quyết định tỷ lệ đồng thuận cần thiết để phê duyệt dự án Tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD.
5. Quyết định phê duyệt dự án tổ chức và điều chỉnh đất đai.
6. Ủy quyền cho Hội đồng ĐSĐT và TOD, Ban quản lý đường sắt đô thị thực hiện các thẩm quyền quy định tại khoản 1,2, 3 của điều này.
7. Xây dựng và ban hành các cơ chế giải quyết linh hoạt một số trường hợp đặc biệt, bao gồm các khu vực cần được ưu tiên triển khai sớm, khu vực dân cư đa số là các hộ gia đình có thu nhập thấp, người sử dụng đất đối với các thửa đất có diện tích quá nhỏ và các hộ gia đình có nhiều nhân khẩu và các trường hợp đặc biệt khác. Hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đóng góp cho các hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh khó khăn trong việc tham gia tổ chức, điều chỉnh đất đai. Kinh phí được trích từ ngân sách thành phố và được hoàn trả bằng nguồn thu của dự án sau khi triển khai hoặc từ Quỹ Đầu tư Hệ thống đường sắt đô thị và TOD.
8. Trường hợp các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất trong khu vực thực hiện Tổ chức và điều chỉnh đất đai quy định tại điều này không đồng ý với phương án tổ chức và điều chỉnh đất đai, UBND Thành phố Hà Nội thực hiện thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ban quản lý Đường sắt đô thị thực hiện thỏa thuận thu mua với quyền thu mua ưu tiên đối với các diện tích đất thuộc khu vực thực hiện Dự án tổ chức và điều chỉnh đất đai hoặc UBND Thành phố xem xét quyết định mô hình tổ chức thực hiện phù hợp và giao cho cơ quan quản lý quy hoạch TOD chịu trách nhiệm lập quy hoạch, hỗ trợ chi phí tư vấn, chi phí chuẩn bị đầu tư và các chi phí khác có liên quan thỏa thuận với cộng đồng và lập dự án tổ chức và điều chỉnh đất đai.
9. Ủy quyền cho Hội đồng ĐSĐT và TOD, Ban quản lý Đường sắt đô thị thực hiện cơ chế tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD, xây dựng chương trình tài chính hỗ trợ kỹ thuật hoặc tham gia đầu tư theo khả năng cân đối ngân sách thành phố để thực hiện.

**Điều 25. Trách nhiệm của Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố Hà Nội trong việc thực hiện Tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD**

1. Xem xét và đề xuất với UBND thành phố về các khu vực, các chính sách khác chưa được quy định tại nghị quyết này để thực hiện Dự án Tổ chức và điều chỉnh đất đai trong khu vực TOD.
2. Trên cơ sở điều kiện địa lý, văn hóa, kinh tế xã hội của mỗi khu vực TOD, cộng đồng quyết định lựa chọn mô hình tổ chức, phương pháp trao đổi và cách thức thực hiện tổ chức và điều chỉnh đất đai phù hợp.

**Điều 26. Trách nhiệm của cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD**

1. Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD hỗ trợ về thủ tục hành chính để cộng đồng thỏa thuận với các bên tham gia, cập nhật các thỏa thuận vào đồ án quy hoạch và hỗ trợ các bên tham gia thực hiện các thủ tục hành chính cập nhật các thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản, tạo điều kiện triển khai đồng bộ với các dự án đầu tư xây dựng cải tạo hạ tầng, cải tạo và chỉnh trang đô thị có liên quan.
2. Chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, hỗ trợ chi phí tư vấn thỏa thuận với cộng đồng và lập dự án tổ chức và điều chỉnh đất đai trong trường hợp cộng đồng không đạt được thỏa thuận, tổ chức thực hiện phù hợp với mô hình được UBND thành phố phê duyệt.

**Mục 3**

**ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC THU HỒI**

**Điều 27. Nguyên tắc thực hiện**

1. Đấu giá quyền sử dụng đất trong Khu vực TOD được thực hiện theo Điều 79, Điều 124, Điều 125 Luật Đất đai 2024, Luật đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan.
2. Giá trị quyền sử dụng đất ở thời điểm bán đấu giá bao gồm giá đất và giá trị tăng thêm của ô đất/lô đất do hoạt động quy hoạch TOD và đầu tư hạ tầng giao thông công cộng.

**Điều 28. Phân bổ tiền thu được sau đấu giá quyền sử dụng đất công và quyền sử dụng đất sau thu hồi**

* + - 1. Phần giá trị tăng thêm của ô đất/thửa đất đấu giá thành công được Thành phố phân bổ vào Quỹ phát triển Đường sắt đô thị và TOD để đầu tư xây dựng và phát triển hệ thống đường sắt đô thị Thành phố.

Phần Giá trị tăng thêm được giữ lại được xác định trên nguyên tắc sau:

Trong đó:

*Khoản thu giữ lại*

=

*Giá trúng đấu giá hoặc trúng thầu*

-

*Giá đất thị trường tham chiếu trước khi có quy hoạch hoặc hạ tầng TOD*

X

*Diện tích đất*

* Giá trúng đấu giá hoặc trúng thầu là mức giá được xác định trên cơ sở kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc kết quả lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu, theo quy định của pháp luật về đất đai và đầu tư.
* Diện tích đất là phần diện tích của thửa đất, khu đất được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thuộc phạm vi khu vực TOD theo quy hoạch được phê duyệt.
* Giá đất thị trường tham chiếu trước khi có quy hoạch hoặc có hạ tầng TOD được xác định theo một trong các cách sau: (i) Giá đất thị trường của loại đất có vị trí, mục đích sử dụng và điều kiện tương đương tại khu vực ngoài phạm vi phát triển định hướng giao thông (TOD), tại thời điểm xác định giá đất do cơ quan có thẩm quyền hoặc tổ chức tư vấn định giá xác định, phù hợp với quy định pháp luật về đất đai và định giá đất; (ii) Giá đất thị trường được ghi nhận tại thời điểm trước khi hoàn thành quy hoạch TOD hoặc hoàn thành đầu tư hệ thống hạ tầng TOD, căn cứ vào dữ liệu giao dịch thực tế, thông tin từ cơ sở dữ liệu đất đai, hoặc báo cáo của tổ chức có chức năng tư vấn, thẩm định giá đất theo quy định pháp luật; (iii) Giá đất bình quân của 05 năm gần nhất đối với loại đất tương đương về vị trí, điều kiện và mục đích sử dụng, được tổng hợp từ dữ liệu giao dịch thực tế, cơ sở dữ liệu đất đai, hệ thống thông tin giá đất, hoặc từ báo cáo của các cơ quan, tổ chức có chức năng định giá.
* Trường hợp có nhiều phương án xác định, cơ quan có thẩm quyền xem xét lựa chọn cách tính có độ tin cậy và tính đại diện cao nhất, bảo đảm phản ánh trung thực giá trị đất đai tại thời điểm chưa có quy hoạch hoặc chưa có hạ tầng TOD, phù hợp với nguyên tắc định giá đất theo quy định của pháp luật hiện hành.
  + - 1. Uỷ ban nhân dân thành phố xây dựng và ban hành hướng dẫn, quy trình thủ tục đảm bảo thực hiện mục đích khoản thu này.

**Mục 4**

**CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 29. Quy định về chuyển đổi mục đích, công năng sử dụng đất trong khu vực TOD**

1. Tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất trong khu vực TOD hoặc Khu vực quy hoạch TOD mà mục đích sử dụng đất khác với quy hoạch TOD của khu vực đó được phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch sử dụng đất trong khu vực TOD. Việc thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong khu vực TOD hoặc khu vực quy hoạch TOD được thực hiện theo quy định Pháp luật về đất đai.
2. 100% Tiền thu từ chuyển mục đích sử dụng trong khu vực TOD được phân bổ vào Quỹ phát triển Đường sắt đô thị và TOD để đầu tư xây dựng và phát triển hệ thống đường sắt đô thị và phát triển đô thị các khu vực TOD Thành phố.

**Mục 5**

**ĐIỀU TIẾT LỢI ÍCH TĂNG THÊM CỦA HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ**

**Điều 30. Đối tượng áp dụng**

Tổ chức, cá nhân kinh doanh thương mại, dịch vụ trong khu vực TOD.

Không áp dụng miễn, giảm tiền thu đối với khoản thu quy định tại mục này.

**Điều 31. Căn cứ và phương pháp xác định số tiền thu**

1. Căn cứ xác định số tiền thu:

Số tiền thu được xác định bằng số thuế thu nhập phải nộp của doanh nghiệp, tổ chức cá nhân theo quy định tại Điều 30 Nghị quyết này nhân với tỷ lệ thu. Tỷ lệ thu đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh thương mại, dịch vụ xác định theo tỷ lệ phần trăm của số thuế thu nhập hàng năm của Tổ chức cá nhân phải nộp.

1. Tỷ lệ thu:

* Đối với khu vực lõi, khu vực chính của TOD: Tỷ lệ thu bằng 10% số thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân phải nộp.
* Đối với khu vực mở rộng của khu vực TOD:  Tỷ lệ thu bằng 7% số thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân phải nộp.

1. Phương pháp tính toán số tiền thu:

Công thức tính áp dụng như sau:

GTOD= TTN \* Tỷ lệ thu

Trong đó:

* GTOD: Tiền thu từ việc điều tiết lợi ích tăng thêm của hoạt động thương mại, dịch vụ.
* Tỷ lệ thu: Là tỷ lệ được xác định theo khoản 2 Điều này.
* TTN: Thuế thu nhập của tổ chức, hoặc thuế thu nhập cá nhân kinh doanh trực tiếp trong khu vực TOD. Được xác định trong năm tài chính phải nộp.

**Điều 32. Tổ chức thu**

* + - 1. Đăng ký, khai, tính và nộp tiền thu

Tổ chức, cá nhân kinh doanh thương mại, cung cấp dịch vụ trong khu vực TOD đăng ký với cơ quan quản lý TOD và cơ quan thuế các thông tin về vị trí kinh doanh, mã số thuế, ngành nghề kinh doanh.

* + - 1. Giao cho Cơ quan thuế thực hiện thu và nộp 100% số tiền thu được vào Quỹ phát triển đường sắt đô thị và TOD Thành phố để chi cho phát triển hệ thống đường sắt đô thị và phát triển đô thị các khu vực TOD.
      2. Việc thu, nộp được thực hiện hàng năm và thu một lần tại thời điểm quyết toán thuế thu nhập theo quy trình thu thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân mà cơ quan thuế đang thực hiện.

**Chương IV**

**PHÍ CẢI THIỆN HẠ TẦNG**

**Điều 33. Đối tượng áp dụng**

Tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu công trình xây dựng đã và đang được hưởng lợi trực tiếp từ các tiện ích và tiện nghi trong khu vực TOD đã đi vào hoạt động và có kết quả cụ thể, đảm bảo đối tượng đóng góp đã và đang được hưởng lợi.

**Điều 34. Nguyên tắc áp dụng**

1. Việc xác định và ban hành mức thu phí cải thiện hạ tầng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về Phí và lệ phí.
2. Phí cải thiện hạ tầng trong khu vực TOD là một phần của quy hoạch TOD, được đề xuất bởi Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD, được thẩm định bởi Hội đồng ĐSĐT và TOD, phê duyệt và công bố bởi UBND Thành phố Hà Nội
3. Mức thu phí Cải thiện hạ tầng được xây dựng theo nguyên tắc phù hợp với mức độ hưởng lợi của chủ đầu tư công trình và khả năng đóng góp thực tế phản ánh từ kết quả lấy ý kiến của cộng đồng trong khu vực.
4. Phí cải thiện hạ tầng có thể áp dụng linh hoạt đối với toàn bộ khu vực TOD hoặc một khu vực giới hạn thuộc khu vực TOD, phụ thuộc vào tiến độ đầu tư và cải thiện hạ tầng trên thực tế.
5. UBND Thành phố Hà Nội quy định thời hạn áp dụng các khoản thu phí cải thiện hạ tầng căn cứ trên kế hoạch phát triển hạ tầng khu vực TOD.
6. Việc thu phí áp dụng cho chủ sở hữu công trình phải xin phép xây dựng hoặc được miễn giấy do đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt hoặc đã được thẩm định thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở.
7. Mức thu được xác định tương ứng với diện tích sàn xây dựng mới hoặc cải tạo quy đổi về diện tích tiêu chuẩn. Phương pháp quy đổi để tính diện tích thu phí tiêu chuẩn được đề xuất bởi Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD, được thẩm định bởi Hội đồng ĐSĐT và TOD, phê duyệt và ban hành bởi UBND Thành phố Hà Nội nhằm phản ánh mức độ tác động lên hạ tầng giao thông của từng nhóm không gian có mục đích sử dụng đất khác nhau. Phương pháp đánh giá tác động giao thông sẽ do đơn vị tư vấn chuyên ngành đề xuất áp dụng trên cơ sở tham khảo quy trình đánh giá tác động giao thông hiện hành.
8. Không thu phí cải thiện hạ tầng áp dụng đối với các công trình cải tạo và xây mới quy mô nhỏ (dưới 50m2), công trình mà mức thu phí tạm tính dưới mức 1 (một) triệu đồng, công trình tạm, công trình sửa chữa và xây dựng lại trong trường hợp khẩn cấp có nguy cơ sụp đổ, và công trình có tính chất công cộng phục vụ cộng đồng hoặc trường hợp khác do Hội đồng ĐSĐT và TOD ban hành phù hợp với thực tế phát triển tại từng khu vực TOD.
9. Việc giảm phí cải thiện hạ tầng áp dụng đối với các công trình cải tạo và xây mới tại khu vực mới thực hiện cải tạo và nâng cấp hạ tầng một phần, các công trình thuộc diện hộ nghèo, gia đình có công, đối tượng chính sách và các trường hợp khác do Hội đồng ĐSĐT và TOD ban hành các quy định phù hợp với thực tế phát triển tại từng khu vực TOD.

**Điều 35. Quy định về sử dụng phí cải thiện hạ tầng trong khu vực TOD**

1. Phí cải thiện hạ tầng thu được sử dụng để ưu tiên chi cho hoạt động thu phí, đầu tư cải tạo hạ tầng đô thị tại chỗ và đóng góp một tỷ lệ nhất định vào đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng đường sắt đô thị và TOD.
2. Kế hoạch và nguyên tắc phân bổ phí cải thiện hạ tầng do cơ quan Thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD chuẩn bị và Hội đồng ĐSĐT và TOD phê duyệt.
3. Báo cáo thu – chi phí cải thiện hạ tầng từng khu vực TOD được cơ quan Thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD định kỳ công khai sau mỗi chu kỳ 5 năm hoặc khi có điều chỉnh.

**Điều 36. Quy trình thu phí cải thiện hạ tầng**

1. Cơ quan Thường trực hội đồng ĐSĐT và TOD dự thảo mức phí và kế hoạch áp dụng cho các khu vực TOD.
2. Nội dung dự thảo mức thu do Hội đồng ĐSĐT và TOD quyết định trên cơ sở đề xuất của thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD.
3. Dự thảo mức phí được thẩm định bởi Hội đồng ĐSĐT và TOD và lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng tại từng khu vực TOD.
4. Cơ quan quản lý khu vực TOD công bố và tổ chức thu phí khi cấp giấy phép xây dựng hoặc thu qua chủ đầu tư dự án được miễn giấy phép xây dựng do đã phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc dự án được thẩm định thiết kế sau thiết kế cơ sở.

**Chương V**

**QUỸ PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ VÀ TOD**

**Điều 37. Mục tiêu và nguyên tắc hoạt động**

1. Quỹ phát triển đường sắt đô thị và TOD là quỹ tài chính công do Thành phố Hà Nội thành lập nhằm phục vụ đầu tư, duy tu hệ thống đường sắt đô thị và phát triển khu vực TOD.
2. Quỹ hoạt động theo nguyên tắc công khai, minh bạch, đúng mục tiêu và được kiểm toán theo quy định pháp luật.

**Điều 38. Nguồn thu của Quỹ**

1. Nguồn thu chính gồm:
   1. Các khoản thu từ diện tích sàn tăng thêm;
   2. Các khoản thu từ giá trị tăng thêm;
   3. Phí cải thiện hạ tầng;
   4. Các nguồn thu hợp pháp khác;
2. Các nguồn thu được phân bổ theo kế hoạch tài chính do UBND Thành phố phê duyệt hằng năm.

**Điều 39. Quản lý và sử dụng Quỹ**

1. Quỹ do Sở Tài chính chủ trì quản lý, phối hợp với Hội đồng ĐSĐT và TOD và các cơ quan liên quan.
2. Quỹ được sử dụng để:
3. Đầu tư xây dựng, nâng cấp, duy tu hệ thống đường sắt đô thị của Thành phố Hà Nội;
4. Phát triển hạ tầng kỹ thuật – xã hội trong khu vực TOD;
5. Hỗ trợ kỹ thuật, tư vấn, giải phóng mặt bằng, tổ chức điều chỉnh đất đai;
6. Các nhiệm vụ khác phục vụ trực tiếp mục tiêu TOD theo quyết định của UBND Thành phố.
7. UBND Thành phố quy định chi tiết về điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đường sắt đô thị và TOD Thành phố Hà Nội.

**Chương VI**

**TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN TRONG THỰC HIỆN CƠ CHẾ TÀI CHÍNH VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 40. Trách nhiệm của Cơ quan thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD**

Cơ quan Thường trực Hội đồng ĐSĐT và TOD có nhiệm vụ hỗ trợ kỹ thuật, tổ chức đánh giá giá trị tài sản, giá trị đất đai, kiểm tra việc xác định diện tích sàn tăng thêm, tổng hợp số liệu các khoản thu và làm đầu mối tiếp nhận các đề xuất điều chỉnh cơ chế tài chính của các tổ chức, cá nhân.

**Điều 41. Trách nhiệm của Hội đồng ĐSĐT và TOD Thành phố Hà Nội**

1. Thẩm định và đề xuất các cơ chế, chính sách thu tài chính áp dụng trong khu vực TOD, bao gồm tiền thu từ diện tích sàn xây dựng tăng thêm và các khoản thu từ khai thác giá trị tăng thêm;
2. Kiến nghị tỷ lệ thu, khung giá trị 1m² sàn tăng thêm, hệ số phân loại mục đích sử dụng đất, và các chỉ số khác có liên quan trên cơ sở đánh giá kinh tế - xã hội của từng khu vực;
3. Giám sát việc triển khai các khoản thu, đảm bảo đúng quy định, tránh trùng lặp với thuế, phí, lệ phí khác theo pháp luật hiện hành;
4. Tổng hợp và đánh giá định kỳ hiệu quả thực hiện cơ chế tài chính TOD, báo cáo UBND Thành phố để trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, điều chỉnh khi cần thiết;
5. Tham gia lấy ý kiến cộng đồng và phản biện chính sách liên quan đến cơ chế tài chính trong khu vực TOD.

**Điều 42. Trách nhiệm của UBND Thành phố Hà Nội**

1. Chủ trì, tổ chức thực hiện Nghị quyết.
2. Quy định cụ thể cơ chế quản lý, sử dụng các khoản thu này và giao Sở Tài chính phối hợp với Hội đồng ĐSĐT và TOD trong quá trình tổ chức thực hiện.
3. Giám sát việc thực hiện các khoản thu.
4. Định kỳ hàng năm, thanh kiểm tra việc sử dụng các khoản thu.
5. Giao Sở Tư pháp chủ trì, hướng dẫn các Sở, ngành liên quan về trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.
6. Giao Ban Quản lý Đường sắt đô thị chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở ngành liên quan dự thảo và trình Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành các văn bản hướng dẫn triển khai chi tiết, bao gồm:
   1. Ban hành Quy định cụ thể hướng dẫn thực hiện các công cụ điều tiết giá trị gia tăng trong khu vực TOD được quy định tại các khoản Điều Nghị quyết này.
   2. Xây dựng kế hoạch xây dựng và nâng cao năng lực đội ngũ của thành phố đáp ứng nhu cầu phát triển theo mô hình TOD và thực hiện áp dụng các công cụ khai thác giá trị tăng thêm trong khu vực TOD.
   3. Chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả, không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí.
   4. Sơ kết thực hiện Nghị quyết này sau 02 năm thực hiện.
7. Nghiên cứu xây dựng và trình HĐND xem xét Thành lập Quỹ phát triển đường sắt đô thị và TOD, bao gồm mục tiêu, quy định sử dụng, cơ chế kiểm soát chi tiêu, cơ chế quản lý phối hợp và thủ tục pháp lý cần thiết xin ý kiến các cơ quan trung ương.

**Điều 43. Tổ chức thực hiện**

1. Trong quá trình thực hiện Nghị quyết này, nếu cơ quan nhà nước cấp trên ban hành văn bản có quy định khác nội dung quy định này, thực hiện theo văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên ban hành. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị, các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân liên quan cần phản ánh kịp thời về Cơ quan thường trực Hội đồng phát triển TOD Thành phố Hà Nội để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định điều chỉnh cho phù hợp.
2. Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.
3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ … thông qua ngày … tháng … năm 2025 và có hiệu lực từ ngày … tháng … năm 2025./.

1. Điều 31 Luật Thủ đô [↑](#footnote-ref-1)
2. Nghị quyết 188/2025/QH15, Điều 3, Khoản 2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Nghị quyết số …./2025/NQ-HĐND ngày …./…/… của HĐND Thành phố Hà Nội. [↑](#footnote-ref-3)
4. Luật đất đai 2024 [↑](#footnote-ref-4)