

Số: 82/2011/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH
Về ban hành Quy định về giá các loại đất
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

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

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Nghị quyết số 26/2011/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2011 của Hội đồng nhân dân Thành phố về Bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh công bố ngày 01 tháng 01 năm 2012;

Xét đề nghị của Ban Chỉ đạo Xây dựng Bảng giá đất Thành phố tại các Tờ trình số 04/TTr-BCĐXDBGĐTP ngày 25 tháng 11 năm 2011 và số 05/BCĐDBGĐ ngày 23 tháng 12 năm 2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012. Quyết định này thay thế Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 43/2011/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh Bảng giá đất ở Đô thị (Bảng 6) quận 8.

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

QUY ĐỊNH

Về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 82/2011/QĐ-UBND
ngày 18 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Chương I
PHÂN LOẠI ĐẤT VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1. Phân loại đất

Căn cứ mục đích sử dụng, đất đai được phân loại thành ba (03) nhóm theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ, để:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003. Riêng đối với việc thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì thực hiện theo Công văn số 1173/TTg-KTN ngày 14 tháng 7 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc vướng mắc trong việc thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân và Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ.

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

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

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;

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

g) Tính tiền bồi thường và mức xử phạt vi phạm hành chính đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, **cho thuê đất**; bồi thường giải phóng mặt bằng khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất; và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần HOÁ lựa chọn hình thức giao đất: nếu tại thời điểm giao đất, **cho thuê đất**, thời điểm có quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần HOÁ mà giá đất theo Quy định này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp.

3. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì mức giá khởi điểm quyền sử dụng đất không được thấp hơn mức giá đất theo Quy định này.

4. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương II

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Giá nhóm đất nông nghiệp

1. Phân khu vực và vị trí đất:

a) Khu vực: đất nông nghiệp được phân thành ba (03) khu vực:

- Khu vực I: thuộc địa bàn các quận;

- Khu vực II: thuộc địa bàn các huyện Hóc Môn, huyện Bình Chánh, huyện Nhà Bè, huyện Củ Chi;

- Khu vực III: địa bàn huyện Cần Giờ.

b) Vị trí:

- Đối với đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản: Chia làm ba (03) vị trí:

+ Vị trí 1: tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 200m;

+ Vị trí 2: trong phạm vi trên 200m đến 400m;

+ Vị trí 3: các vị trí còn lại.

- Đối với đất làm muối: chia làm ba (03) vị trí:

+ Vị trí 1: có khoảng cách đến đường giao thông thủy, đường bộ hoặc đến kho muối tập trung tại khu vực sản xuất trong phạm vi 200m;

+ Vị trí 2: có khoảng cách đến đường giao thông thủy, đường bộ hoặc đến kho muối tập trung tại khu vực sản xuất trong phạm vi trên 200m đến 400m;

+ Vị trí 3: các vị trí còn lại.

2. Bảng giá các loại đất nông nghiệp:

a) Bảng giá đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác (Bảng 1).

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Khu vực I	Khu vực II	Khu vực III
Vị trí 1	162.000	130.000	97.000
Vị trí 2	130.000	104.000	78.000
Vị trí 3	97.000	78.000	58.000

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2)

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Khu vực I	Khu vực II	Khu vực III
Vị trí 1	190.000	152.000	114.000
Vị trí 2	152.000	121.000	100.000
Vị trí 3	114.000	100.000	68.000

c) Bảng giá đất rừng sản xuất (Bảng 3)

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Đơn giá
---------------	----------------

Vị trí 1	72.000
Vị trí 2	57.600
Vị trí 3	43.200

* Đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tính bằng 80% giá đất rừng sản xuất.

d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4)

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Khu vực I	Khu vực II	Khu vực III
Vị trí 1	162.000	130.000	97.000
Vị trí 2	130.000	104.000	78.000
Vị trí 3	97.000	78.000	58.000

đ) Bảng giá đất làm muối (Bảng 5)

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Đơn giá
Vị trí 1	74.400
Vị trí 2	59.520
Vị trí 3	44.640

e) Giá đất trong các trường hợp sau được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 cùng khu vực:

+ Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;

+ Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư;

g) Giá đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường được tính bằng 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 khu vực I.

Điều 4. Giá nhóm đất phi nông nghiệp

1. Bảng giá đất ở tại đô thị và nông thôn:

a) Vị trí đất ở mặt tiền: (Bảng 6 đính kèm).

b) Vị trí đất trong hẻm:

- Vị trí hẻm:

+ Vị trí 1: có chiều rộng hẻm lớn hơn 5m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng;

+ Vị trí 2: có chiều rộng hẻm từ 3m đến 5m được trải nhựa hoặc bê tông xi măng;

+ Vị trí 3: có chiều rộng hẻm từ 2m đến dưới 3m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng;

+ Vị trí 4: có chiều rộng hẻm dưới 2m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.

- Phân cấp hẻm:

+ Hẻm cấp 1: là hẻm có vị trí tiếp giáp với mặt tiền đường;

+ Các cấp hẻm còn lại.

- Hệ số để tính giá đất theo các vị trí và cấp hẻm so với giá đất mặt tiền đường:

STT	Loại hẻm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
1	Hẻm cấp 1	0,5	0,4	0,3	0,2
2	Các cấp hẻm còn lại	Tính không quá 0,8 lần giá hẻm cấp 1			

Nếu là hẻm đất, tính bằng 0,8 lần so với mức giá của hẻm trải nhựa hoặc bê tông, xi măng của cùng loại hẻm.

2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

3. Căn cứ mức giá cụ thể đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để xác định giá cho các loại đất sau, cụ thể:

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng (đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn HOÁ nghệ thuật), thì căn cứ giá đất ở liền kề; nếu không có đất ở liền kề thì căn cứ vào giá đất ở khu vực gần nhất để xác định giá;

- Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ; các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà

nghi, lán, trại cho người lao động; đất đô thị được sử dụng để xây dựng nhà phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp), thì căn cứ giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề; nếu không có đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khu vực gần nhất để xác định giá;

- Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, thì căn cứ giá loại đất liền kề để xác định giá; trường hợp liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá thấp nhất để xác định giá;

- Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp liền kề để xác định giá hoặc giá đất phi nông nghiệp khu vực gần nhất để xác định giá (nếu không có đất phi nông nghiệp liền kề).

Điều 5. Giá nhóm đất chưa sử dụng

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây căn cứ vào giá các loại đất liền kề để xác định giá;

Đối với đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng để xác định giá.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 6. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố, và các Sở - ngành có liên quan hướng dẫn thi hành Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở - ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các quận - huyện đề xuất ý kiến trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín