

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

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

Số: **02** /2020/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **16** tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;

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

Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố ngày 15 tháng 01 năm 2020 về thông qua Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 11186/TTr-STNMT-KTĐ ngày 24 tháng 12 năm 2019 và Công văn số 416/STNMT-KTĐ ngày 15 tháng 01 năm 2020; ý kiến của Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố tại Công văn số 845/MTTQ-BTT ngày 20 tháng 12 năm 2019; ý kiến thẩm định của Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất thành phố tại Thông báo số 292/TB-HĐTĐBGĐ ngày 24 tháng 12 năm 2019; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 7525/STP-VB ngày 23 tháng 12 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2020. Quyết định này thay thế Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Quyết định số 30/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất ở ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- Các Ban HĐND thành phố;
- VPUB: các PCVP;
- Phòng ĐT, DA, KT, VX, TH (5);
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐT/Tr) H. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Phong

QUY ĐỊNH

Về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND
ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Chương I

PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bảng giá đất này được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

g) Bảng giá đất này là căn cứ để xác định giá cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

h) Tính tiền thuê đất trong Khu công nghệ cao quy định tại Điều 12 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Đối với 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, 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: không tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 400m;
 - + Vị trí 3: các vị trí còn lại.
 - Đối với đất làm muối: chia làm ba (03) vị trí:
 - + Vị trí 1: thực hiện như cách xác định đối với đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản;
 - + 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 400m;
 - + Vị trí 3: các vị trí còn lại.
2. Bảng giá các loại đất nông nghiệp:
 - a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và 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	250.000	200.000	160.000
Vị trí 2	200.000	160.000	128.000
Vị trí 3	160.000	128.000	102.400

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	300.000	240.000	192.000
Vị trí 2	240.000	192.000	153.600
Vị trí 3	192.000	153.600	122.900

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

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Đơn giá
Vị trí 1	190.000
Vị trí 2	152.000
Vị trí 3	121.600

* 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	250.000	200.000	160.000
Vị trí 2	200.000	160.000	128.000
Vị trí 3	160.000	128.000	102.400

đ) Bảng giá đất làm muối (Bảng 5):

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Đơn giá
Vị trí 1	135.000
Vị trí 2	108.000
Vị trí 3	86.400

e) Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường được tính bằng 150% đất nông nghiệp cùng khu vực của cùng loại đất.

Điều 4. Đối với đất phi nông nghiệp.

1. Phân loại đô thị:

a) Đối với 19 quận trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì áp dụng khung giá đất của đô thị đặc biệt theo quy định của Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất.

b) Đối với thị trấn của 05 huyện trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì áp dụng theo khung giá đất của đô thị loại V.

c) Đối với các xã thuộc 05 huyện áp dụng theo khung giá đất của xã đồng bằng.

2. Phân loại vị trí:

a) Vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường được quy định trong Bảng giá đất.

b) Các vị trí tiếp theo không tiếp giáp mặt tiền đường bao gồm:

- Vị trí 2: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với hẻm có độ rộng từ 5m trở lên thì tính bằng 0,5 của vị trí 1.

- Vị trí 3: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với hẻm có độ rộng từ 3m đến dưới 5m thì tính bằng 0,8 của vị trí 2.

- Vị trí 4: áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có những vị trí còn lại tính bằng 0,8 của vị trí 3.

Trường hợp các vị trí nêu trên có độ sâu tính từ mép trong lề đường của mặt tiền đường (theo bản đồ địa chính) từ 100m trở lên thì giá đất tính giảm 10% của từng vị trí.

Khi áp dụng quy định trên thì giá đất thuộc đô thị đặc biệt tại vị trí không mặt tiền đường không được thấp hơn mức giá tối thiểu trong khung giá đất của Chính phủ, tương ứng với từng loại đất.

3. Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp.

a) Bảng giá đất ở:

- Giá đất ở của vị trí 1: Phụ lục Bảng 6 đính kèm.

b) Đất thương mại, dịch vụ:

- Giá đất: tính bằng 80% giá đất ở liền kề (theo phụ lục Bảng 6 và các vị trí theo Khoản 2 Điều này).

- Giá đất không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm trong khu dân cư cùng khu vực.

c) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; Đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất công trình sự nghiệp:

- Giá đất: tính bằng 60% giá đất ở liền kề (theo phụ lục Bảng 6 và các vị trí theo Khoản 2 Điều này).

- Giá đất không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm trong khu dân cư cùng khu vực.

d) Đất nghĩa trang, nghĩa địa (tập trung): tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

đ) Đất giáo dục, y tế: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

e) Đất tôn giáo: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

g) Đối với đất trong Khu Công nghệ cao: tính theo mặt bằng giá đất ở, sau đó quy định bằng giá các loại đất trong Khu Công nghệ cao như sau:

- Đất với đất thương mại, dịch vụ: tính bằng 80% giá đất ở: Phụ lục Bảng 7 đính kèm.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ: tính bằng 60% giá đất ở: Phụ lục Bảng 8 đính kèm.

h) Các loại đất phi nông nghiệp còn lại: căn cứ vào phương pháp định giá, so sánh các loại đất liền kề để quy định mức giá đất.

Điều 5. Đối với các loại đất khác

1. Các loại đất nông nghiệp khác:

Giá đất nông nghiệp khác được tính bằng giá của loại đất nông nghiệp liền kề. Trường hợp không có giá của loại đất nông nghiệp liền kề thì tính bằng giá của loại đất nông nghiệp trước khi chuyển sang loại đất nông nghiệp khác.

2. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản:

a) Sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: tính bằng 100 % giá đất nuôi trồng thủy sản.

b) Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp: tính bằng 50% giá loại đất phi nông nghiệp liền kề cùng loại đất.

c) Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp nuôi trồng thủy sản: giá đất được xác định trên diện tích từng loại đất cụ thể. Trường hợp không xác định được diện tích từng loại thì tính theo loại đất sử dụng chính.

3. Đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng:

Tính bằng 80% giá đất rừng sản xuất.

4. Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để xác định mức giá.

Điều 6. Về thời hạn sử dụng đất đối với các loại đất sử dụng có thời hạn

Quy định về thời hạn sử dụng đất đối với các loại đất thương mại, dịch vụ; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ là 50 năm, trường hợp đối với dự án có quy định thời hạn sử dụng đất trên 50 năm thì số năm vượt quy định (50 năm) được tính theo quy tắc tam xuất, nhưng không vượt quá giá đất ở tại cùng vị trí.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố, các sở - ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các quận - huyện có trách nhiệm triển khai 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 tham mưu, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố hướng dẫn hoặc quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Phong