

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

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

Số: 54 /2014/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**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**

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 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;

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 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 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 29/2014/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2014 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 2015;

Xét đề nghị của Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất Thành phố tại Tờ trình số 9274/TTr-BCĐBĞĐ ngày 18 tháng 12 năm 2014; ý kiến của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố tại Công văn số 11623/STC-HĐTĐBĞĐ ngày 19 tháng 12 năm 2014; ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 7271/STP-VB ngày 24 tháng 12 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015. Quyết định này thay thế Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2013 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.

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;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND. TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP;
- Các Ban Hội đồng nhân dân TP;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng CV, ĐTMT (5b), TTCB;
- Lưu: VT, (ĐTMT-C) H. 480

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

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**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 54 /2014/QĐ-UBND
ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 các loại 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.

3. 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.

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. 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: tính từ mép trong 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 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	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

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

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 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 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 0,7 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: Bảng 6 đính kèm.

b) Đất thương mại, dịch vụ:

- Giá đất: tính bằng 80% giá đất ở liền kề (theo 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:

- Giá đất: tính bằng 60% giá đất ở liền kề (theo 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.

4. 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 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.

5. Đối với giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ quyết định cụ thể cho từng trường hợp phát sinh.

6. 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 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:

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

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

- 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. 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.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Ủy ban nhân dân quận - huyện tiếp tục rà soát đề đề xuất điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất đối với các tuyến đường, đoạn đường được nâng cấp, hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và các tuyến đường, đoạn đường mới hoàn thành hoặc mới được đặt tên trong quá trình phát triển đô thị Thành phố báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm định kỳ tổ chức cập nhật biến động giá đất trên địa bàn để làm căn cứ lập phương án trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần và công bố vào

ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Hàng năm tổng hợp tình hình, điều chỉnh giá đất theo quy định trình Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi điều chỉnh bảng giá đất.

Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, kịp thời báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

3. 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 tổ chức 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 tổng hợp đề xuất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín