

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 10487/TTr-STNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2024

KHẨN

TỜ TRÌNH

Về ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

(Tờ trình lần thứ 4 sau cuộc họp của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố ngày 14/10/2024)

Kính gửi: Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố.

Thực hiện chủ trương về điều chỉnh Bảng giá đất theo khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có 03 lần trình Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố như sau:

(1) Tờ trình 7433/TTr-STNMT-KTĐ ngày 30 tháng 7 năm 2024;

(2) Công văn số 9166/STNMT-KTĐ ngày 16 tháng 9 năm 2024 bổ sung nội dung đối với Tờ trình 7433/TTr-STNMT-KTĐ ngày 30 tháng 7 năm 2024 (sau khi tiếp thu ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Thành phố, Ban Dân vận Thành ủy, Viện nghiên cứu Phát triển Thành phố, Hiệp hội Bất động sản Thành phố, các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận-huyện);

(3) Tờ trình số 9855/TTr-STNMT-KTĐ ngày 30 tháng 9 năm 2024 (sau khi tiếp thu ý kiến của Tổ Giúp việc Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố tại cuộc họp ngày 20 tháng 9 năm 2024);

Nay theo nội dung kết luận của Chủ tịch Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố (trên cơ sở Báo cáo Thẩm định số 02/BC-TGV-HĐTĐBGĐ ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Tổ Giúp việc) tại cuộc họp ngày 14 tháng 10 năm 2024 theo Thư mời số 1843/GM-VP ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh trực tiếp vào Tờ trình này để trình lại Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố xem xét, thẩm định, nội dung trình như sau:

I - SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Cơ sở pháp lý

Tại khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định:

(Chữ ký)

*“1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **quyết định điều chỉnh bảng giá đất** theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.”*

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2024 và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 được thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành kế hoạch xây dựng Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.
- Căn cứ Tờ trình số 856-TTr/BCSD ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Ban cán sự Đảng Ủy ban nhân dân Thành phố trình Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương sự cần thiết phải điều chỉnh Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.
- Kết luận số 1060-KL/TU ngày 31 tháng 8 năm 2024 của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương cần thiết điều chỉnh và cách thức thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất.

2. Cơ sở thực tiễn và những hạn chế của Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND

Trong thực tiễn, khi áp dụng Bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố được quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2024 đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu trong công tác quản lý và tạo nguồn thu cho ngân sách. Tuy nhiên, khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì Bảng giá đất hiện hành có những hạn chế sau:

- Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố bị khống chế bởi quy định tại điểm 6 Phụ lục IX của Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất (tối đa 162 triệu đồng) nên phải thực hiện điều chỉnh giám so với thông tin thị trường đã thu thập được dẫn đến việc xây dựng bảng giá đất chưa theo nguyên tắc thị trường. Do đó, việc điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố theo nguyên tắc thị trường để phù hợp với

2

quy định của Luật Đất đai 2024 để áp dụng từ ngày ký ban hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là rất cần thiết và đáp ứng nhu cầu của thực tiễn.

- Phạm vi áp dụng hẹp, chỉ sử dụng cho 08 trường hợp để thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai. Theo quy định tại khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 thì bảng giá đất được áp dụng cho 12 trường hợp, do đó, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hiện hành để áp dụng rộng hơn cho các nhóm đối tượng.

- Chu kỳ xây dựng bảng giá đất kéo dài (05 năm), khó cập nhật biến động thị trường.

- Bảng giá đất sửa đổi, bổ sung giá đất tái định cư nhằm thúc đẩy tiến độ đền bù, giải tỏa ách tắc các dự án đầu tư công trên địa bàn Thành phố như dự án nối đoạn cuối đường Vành đai 2, dự án đường Vành đai 3, dự án Rạch xuyên tâm, dự án Metro số 2, dự án Bờ Bắc Kênh đôi ...

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

1. Mục đích ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020/QĐ-UBND

Trước đây, Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2013 được sử dụng để làm căn cứ trong 06 trường hợp gồm (1) 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; (2) Tính thuế sử dụng đất; (3) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (4) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; (5) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai và (6) 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 (khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai 2013).

Theo quy định Luật Đất đai 2024, Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ cho 12 trường hợp, trong đó:

- **04 trường hợp tiếp tục áp dụng bảng giá tương tự Luật Đất đai 2013** là (1) Tính thuế sử dụng đất; (2) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (3) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và (4) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- **01 trường hợp áp dụng gần như tương tự Luật Đất đai 2013**, tuy nhiên không phân biệt trong hay ngoài hạn mức là Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- **07 trường hợp áp dụng hoàn toàn mới so với Luật Đất đai 2013** gồm (1) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; (2) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; (3) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (4) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; (5) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; (6) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê và (7) Xác định giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở (Khoản 1 Điều 159 và khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai 2024).

2. Quan điểm xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020/QĐ-UBND

Căn cứ các quy định của pháp luật và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố có hiệu lực kể từ ngày ký cần đảm bảo các yêu cầu như sau:

- Đảm bảo đúng quy định của pháp luật.
- Góp phần ổn định và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của Thành phố và đảm bảo cho thị trường ngày càng minh bạch hơn.
- Khắc phục những tồn tại của Bảng giá đất hiện hành và đảm bảo công bằng giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.
- Bảng giá đất được xây dựng có lộ trình, đảm bảo theo nguyên tắc thị trường và điều chỉnh hàng năm cho phù hợp với tình hình biến động về giá đất của Thành phố.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này sửa đổi, bổ sung giá các loại đất quy định tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn Thành phố.

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

- Khoản 3, Điều 111 Luật Đất đai 2024 quy định:

“ Điều 111. Bố trí tái định cư

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...”

- Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho 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; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

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

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

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

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.”

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, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức 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.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

1. Nguyên tắc thực hiện

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Phương pháp thực hiện

Thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất, trong đó, 02 cơ sở dữ liệu chính về giá đất được các cơ quan, đơn vị cung cấp gồm (1) giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân các cấp phê duyệt và (2) giá đất giao dịch thành trên thị trường do các Cơ quan đăng ký đất đai và Cơ quan Thuế cung cấp.

Trên cơ sở dữ liệu từ các cơ quan, đơn vị cung cấp, Đơn vị tư vấn sẽ thực hiện phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận huyện, thành phố Thủ Đức để tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin để áp dụng phương pháp so sánh để điều chỉnh vị trí các tuyến đường, sau đó đưa vào dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến các đơn vị có liên quan, trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố thẩm định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

3. Quy trình thực hiện

Tại Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về trình tự điều chỉnh bảng giá đất, cụ thể:

“Điều 17. Trình tự điều chỉnh bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai

1. Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 của Nghị định này.

2. Tổ chức thực hiện định giá đất tiến hành điều chỉnh bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất; tiếp thu, hoàn thiện Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý,

hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

5. Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo thành phần hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều 15 của Nghị định này.”

4. Việc tổ chức thực hiện

4.1. Chủ trương của Thành phố

Liên quan đến việc thực hiện xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân thành phố đã có các văn bản như sau:

- Công văn số 3716/UBND-ĐT ngày ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành về đề nghị xây dựng quyết định và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND;

- Thông báo số 651/TB-VP ngày 11 tháng 7 năm 2024 về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, Trưởng ban Ban Chỉ đạo thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất Bùi Xuân Cường về sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

- Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành kế hoạch xây dựng Quyết định điều chỉnh Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại cuộc họp Ban Chỉ đạo thực hiện dự án xây dựng Bảng giá đất Thành phố và trực tuyến 21 quận-huyện và thành phố Thủ Đức, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường đã thống nhất xây dựng Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo **trình tự, thủ tục rút gọn** quy định tại khoản 3 Điều 146 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015. Theo đó, thời gian công bố thông tin và lấy ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Thành phố, Viện nghiên cứu Phát triển Thành phố, Hiệp hội Bất động sản Thành phố, các sở, ngành, 22 quận-huyện trong thời gian 07 ngày; Quyết định sửa đổi, bổ sung có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Việc xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh có hiệu lực kể từ ngày ký đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong quá trình áp dụng, cuối năm 2024 sẽ tiến

hành sơ kết, đánh giá tác động về mặt kinh tế, xã hội, trong trường hợp không có yếu tố biến động thì Bảng giá điều chỉnh tiếp tục áp dụng đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

- Ngày 05 tháng 8 năm 2024, Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố có Tờ trình số 856-TTr/BCSD xin chủ trương về sự cần thiết điều chỉnh và cách thức thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

- Thông báo số 912-TB/BCS ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất chủ trương về sự cần thiết điều chỉnh và cách thức thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

Ngày 31 tháng 8 năm 2024, Ban Thường vụ Thành ủy có Kết luận số 1060-KL/TU thống nhất chủ trương sự cần thiết phải điều chỉnh và cách thức thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Theo đó, giao Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan ...; yêu cầu các cấp ủy, Ban Thường vụ Thành ủy Thủ Đức, Ban Thường vụ các quận, huyện ủy quán triệt về nhận thức, hành động, nêu cao tinh thần trách nhiệm; tập trung lãnh đạo, chỉ đạo Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức tiếp tục phối hợp chặt chẽ, tham mưu hoàn thiện Bảng giá đất điều chỉnh.

4.2. Các bước tổ chức thực hiện

Thực hiện chủ trương của Ban Thường vụ Thành ủy đã thống nhất và chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện các bước như sau:

4.2.1. Đối với các công tác soạn thảo và lấy ý kiến đối với dự thảo Quyết định

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có 03 Văn bản số 7122/STNMT-KTĐ, số 7123/STNMT-KTĐ, số 7124/STNMT-KTĐ gửi lấy ý kiến của 15 Sở ngành, Ủy ban nhân dân 21 quận, huyện và thành phố Thủ Đức, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố và Hiệp hội Bất động sản Thành phố về dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, cùng ngày 19 tháng 7 năm 2024, trên cơ sở kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố cũng đã thực hiện việc niêm yết dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung cùng các dự thảo có liên quan lên Cổng thông tin điện tử của Thành phố để lấy ý kiến của các đối tượng bị tác động.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố đã tổ chức Hội nghị phản biện về dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung

Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của UBND Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố. Tại Hội nghị, cơ quan soạn thảo đã lắng nghe và tiếp thu 13 ý kiến góp ý của các đại biểu tham gia Hội nghị. Bên cạnh đó, tiếp thu ý kiến từ dư luận, Ủy ban nhân dân Thành phố đã đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục tổ chức các Hội nghị lấy ý kiến góp ý và tổ chức thông tin, tuyên truyền rộng rãi về công tác điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, giải trình đính kèm Phụ lục 4 Tờ trình.

4.2.2. Đối với công tác thẩm định hồ sơ xây dựng Quyết định sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND

Sau thời gian lấy ý kiến theo quy trình thủ tục rút gọn, ngày 30 tháng 7 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 7433/TTr-STNMT-KTĐ trình Hội đồng Thẩm định bảng giá đất Thành phố về ban hành Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, theo chỉ đạo của Thành ủy tại Kết luận số 1060-KL/TU ngày 31 tháng 8 năm 2024, sau khi tiếp thu ý kiến góp ý tại các Hội nghị lấy ý kiến, ngày 12 tháng 9 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 9166/STNMT-KTĐ trình Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố bổ sung một số nội dung về đánh giá tác động về mặt kinh tế - xã hội để đảm bảo công tác điều chỉnh Bảng giá đất có lộ trình và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

Để có cơ sở thẩm định nội dung trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Thành phố đã thực hiện kiện toàn Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố và thành lập Tổ Giúp việc Hội đồng thẩm định theo 02 Quyết định gồm (1) Quyết định số 3521/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2024 và (2) Quyết định số 3742/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2024.

Qua nội dung góp ý tại cuộc họp ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tổ Giúp việc, những nội góp ý phù hợp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu vào dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020/QĐ-UBND.

Thực hiện chủ trương của Thành phố và các bước đã triển khai, Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình cách thức thực hiện vào Báo cáo thuyết minh (đính kèm Phụ lục 1); đồng thời phân tích, đánh giá tác động 12 nhóm đối tượng sử dụng đất, đảm bảo kịp thời áp dụng trên địa bàn Thành phố nhằm tránh ách tắc trong giải ngân đầu tư công và thực hiện các thủ tục hành chính cho người dân và các tổ chức (đính kèm Phụ lục 2); đánh giá tác động về mặt chính sách và xã hội của Bảng giá đất (đính kèm Phụ lục 3); nội dung giải trình ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh và các sở, ngành đơn vị liên quan (đính kèm Phụ lục 4), báo cáo thuyết minh cân chỉnh Bảng giá đất của Đơn vị tư vấn (Phụ lục 5).

Đối với nội góp ý của Tổ Giúp việc tại cuộc họp ngày 20 tháng 9 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu trực tiếp vào dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020/QĐ-UBND. Các nội dung khác cần giải

trình, Sở Tài nguyên và Môi trường đưa vào Phụ lục số 6.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

1. Về tên gọi của dự thảo Quyết định

Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024.

2. Cấu trúc dự thảo Quyết định

2.1. Điều 1. Sửa đổi, bổ sung các Điều tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024 như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định như sau:

“**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định sửa đổi, bổ sung về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 2 Quyết định như sau:

“**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.”

3. Các nội dung không sửa đổi, bổ sung thì sẽ áp dụng theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1, Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục Trưởng Cục thuế Thành phố, Giám đốc các sở, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện và thành phố Thủ Đức, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

3. Cấu trúc dự thảo Quy định đính kèm Quyết định

3.1. Về Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 Quy định như sau:

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 Quy định như sau:

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 Quy định như sau:

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 Quy định như sau:

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 Quy định như sau:

3.2. Về Điều 2. Các nội dung khác không sửa đổi, bổ sung thì sẽ áp dụng theo Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

VI. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 Quy định như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

a) Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...”;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

c) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

d) Tính thuế sử dụng đất;

đ) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

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

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

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

i) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

k) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

m) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 Quy định như sau:

“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: Quận 1, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 6, Quận 10, Quận 11, quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận;

- Khu vực II: Quận 7, Quận 8, Quận 12, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Bình Tân, quận Gò Vấp, thành phố Thủ Đức;

- Khu vực III: Huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Cần Giờ.

b) Vị trí:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung; đất làm muối; đất nông nghiệp khác. Chia làm ba (03) vị trí:

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

+ Vị trí 2: thửa đất 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 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 trên 200m đến 400m;

+ Vị trí 3: các vị trí còn lại.

2. Bảng giá các loại đất nông nghiệp:

Thuyết minh việc xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh đối với đất nông nghiệp: nhằm tạo điều kiện cho ngành sản xuất nông nghiệp Thành phố ổn định và phát triển đảm bảo chiến lược về an ninh lương thực thực phẩm, các sở, ngành đã cân đối mức thu trước đây và tỷ lệ thu tại Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất đề xuất giá đất nông nghiệp nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuộc thẩm quyền quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể:

Áp dụng giá đất nông nghiệp tại Quyết định 02/2020/QĐ-UBND nhân cho hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng theo từng khu vực, vị trí tại Quyết định 56/2023/QĐ-UBND:

+ Khu vực I nhân (x) 2,7 lần.

+ Khu vực II nhân (x) 2,6 lần.

+ Khu vực III nhân (x) 2,5 lần.

a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm: đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác

+ Khu vực I: Bảng 1

Đơn vị tính: 1.000đồng/m²

STT	Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Quận 1, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 6, Quận 10, Quận 11, quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận	675	540	432

+ Khu vực II: Bảng 2

STT	Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Quận 7, Quận 8, Quận 12, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Bình Tân, quận Gò Vấp, thành phố Thủ Đức	650	520	416

+ Khu vực III: Bảng 3

STT	Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Cần Giờ	625	500	400

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm

+ Khu vực I: Bảng 4

Đơn vị tính: 1.000đồng/m²

STT	Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Quận 1, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 6, Quận 10, Quận 11, quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận	810	648	518

+ Khu vực II: Bảng 5

Đơn vị tính: 1.000đồng/m²

STT	Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Quận 7, Quận 8, Quận 12, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Bình Tân, quận Gò Vấp, thành phố Thủ Đức	780	624	499

+ Khu vực III: Bảng 6

Đơn vị tính: 1.000đồng/m²

STT	Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Cần Giờ	750	600	480

c) Bảng giá đất rừng sản xuất:

- Đất rừng sản xuất tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tương ứng với từng khu vực, vị trí.

- 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:

Đất nuôi trồng thủy sản tính bằng giá đất trồng cây hàng năm tương ứng với từng khu vực, vị trí.

đ) Bảng giá đất chăn nuôi tập trung:

Đất chăn nuôi tập trung được tính bằng 150% đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí, nhưng không vượt quá đất ở cùng khu vực, vị trí.

e) Bảng giá đất làm muối

Đất làm muối tính bằng 80% giá đất nuôi trồng thủy sản tương ứng với từng khu vực, vị trí.

f) Đối với đất nông nghiệp trong Khu Nông nghiệp Công nghệ cao: giá đất nông nghiệp là 320.000 đồng/m².

Giá đất nông nghiệp trong Khu Nông nghiệp Công nghệ cao Thành phố tại xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vị trí 3 huyện Củ Chi theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND nhân (x) theo Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND (128.000đồng/m² x 2,5).

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 Quy định như sau:

“Điều 4. Đối với đất phi nông nghiệp

1. Phân loại vị trí:



a) Vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường (đường có tên trong bảng giá đất ở quy định tại phụ lục Bảng 8), áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) hiện hữu 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.

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

d) Các trường hợp có vị trí còn lại được áp dụng tại Phụ lục 7 đính kèm.

2. Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp.

a) Bảng giá đất ở:

- Giá đất ở của vị trí 1: Phụ lục Bảng 8 đính kèm.

b) Đất thương mại, dịch vụ:

- Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 1: Phụ lục Bảng 9 đính kèm và các vị trí theo khoản 1 Điều này.

Thuyết minh xây dựng giá đất thương mại, dịch vụ tại Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh của Đơn vị tư vấn.

- 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 sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ vị trí 1: Phụ lục Bảng 10 đính kèm và các vị trí theo khoản 1 Điều này.

Thuyết minh xây dựng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh của Đơn vị tư vấn.

- Đối với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ bao gồm: đất khu công nghiệp, khu chế xuất, công viên phần mềm Quang Trung, cụm công nghiệp, khoáng sản; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng (đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát

2

nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất công trình sự nghiệp (đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác); kho tàng, bến bãi, nhà ga, bến xe, bến tàu, cảng biển, cảng sông, công viên, công viên chuyên đề, Thảo Cầm Viên, thì giá đất quy định như sau:

+ Tại các Quận 1, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 6, Quận 10, Quận 11, quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận: tính bằng 50% so với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục Bảng 10.

+ Tại các Quận 7, Quận 8, Quận 12, Quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Bình Tân, quận Gò Vấp, Thành phố Thủ Đức: tính bằng 60% so với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục Bảng 10.

+ Tại các huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Cần Giờ: tính bằng 75% so với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục Bảng 10.

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

d) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

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

g) Đối với đất trong Khu Công nghệ cao:

- Đất với đất thương mại, dịch vụ: quy định tại Phụ lục Bảng 11.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ: quy định tại Phụ lục Bảng 12.

3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh nếu chênh lệch giá giữa đơn giá đất sản xuất kinh doanh với đơn giá đất nông nghiệp mà thấp hơn đơn giá đất nông nghiệp thì tiền sử dụng đất được xác định theo đơn giá đất của đất trồng cây lâu năm tương ứng cùng khu vực, cùng vị trí. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở nếu chênh lệch giá giữa đơn giá đất ở với đơn giá đất nông nghiệp thấp hơn đơn giá đất nông nghiệp thì tiền sử dụng đất được xác định theo đơn giá đất của đất trồng cây lâu năm tương ứng cùng khu vực, vị trí.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 Quy định như sau:



“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 mặt nước chuyên dùng:

- 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 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.”

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 Quy định như sau:

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

Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.”

Điều 2. Các nội dung khác không sửa đổi, bổ sung thì sẽ áp dụng theo Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

VII. TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

1. Báo cáo thuyết minh (đính kèm Phụ lục 1).

2. Đánh giá tác động về mặt kinh tế (đính kèm Phụ lục 2).

3. Đánh giá tác động về mặt chính sách và xã hội của Bảng giá đất (đính kèm Phụ lục 3).

4. Tiếp thu giải trình ý kiến góp ý của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân Thành phố (đính kèm Phụ lục 4).

5. Tiếp thu, giải trình ý kiến của Sở, ngành, quận huyện (đính kèm Phụ lục 5).




6. Tiếp thu ý kiến giải trình của Tổ Giúp việc tại cuộc họp ngày 20 tháng 9 năm 2024 (đính kèm Phụ lục 6).

7. Thuyết minh cách thức thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất của Đơn vị tư vấn (25 Báo cáo).

VII. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Việc xây dựng dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố đã được tuân thủ các quy định của pháp luật, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thống nhất chủ trương của Ban Thường vụ Thành ủy, lãnh đạo của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, đã được các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, đơn vị có liên quan.

Kính trình Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố xem xét, có ý kiến thẩm định./.

(Đính kèm Phụ lục 1, 2, 3, 4, 5, 6 và Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh của Đơn vị tư vấn kèm Tờ trình và Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm Phụ lục 7 và Phụ lục Bảng 8, 9, 10, 11, 12 đính kèm Quyết định).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng nhân dân thành phố;
- Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất TP;
- Tổ Giúp việc Hội đồng;
- Các Sở: NNPTNT; CT; TP;
- BQL KCN KCX; BQL KCNC;
- Lưu: VP, KTĐ.
- DTVT: Chuc 12b.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng