ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 19/2017/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

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

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của 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 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của 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 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 giá đất;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố tại Công văn số 159/HĐND-KTNS ngày 20 tháng 3 năm 2017 về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố năm 2017;

Theo đề nghị của Liên Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 557/TTr-STC-STNMT ngày 19 tháng 01 năm 2017 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 114/STP-VB ngày 05 tháng 01 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Quyết định này Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 để xác định giá đất cụ thể áp dụng đối với các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành) dưới 30 tỷ đồng; đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; xác định giá trị quyền sử dụng đất để đưa vào tính giá trị tài sản giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 23/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 02 năm 2016 của Bộ Tài chính.

Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo từng nhóm đối tượng và tùy theo

từng khu vực địa bàn quận, huyện và các yếu tố làm tăng, giảm giá đất như sau:

1. Nhóm 1: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở đối với diện tích đất ở vượt hạn mức: Hệ số điều chỉnh giá đất là một (1,0) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố.

2. Nhóm 2: Trường hợp xác định đơn giá thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo; xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai: Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo mục đích sử dụng đất và khu vực như sau:

Mục đích sử dụng đất thuê	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4	Khu vực 5
Kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; nhà ở cho thuê; văn phòng làm việc và cho thuê.	**2,0**	**1,8**	**1,6**	**1,4**	**1,2**
- Sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; nhà kho, nhà xưởng; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất xây dựng siêu thị, cửa hàng thương mại - dịch vụ bán hàng bình ổn giá; cửa hàng xăng dầu. - Xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất; bến cảng, bến tàu, bến phà, bến đò, bến xe, nhà ga, sân bay, đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không sân bay; sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.	**1,2**	**1,1**	**1,05**	**1,0**	**1,0**

Trong đó, các khu vực được xác định như sau:

- Khu vực 1, gồm: quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình và quận Phú Nhuận;

- Khu vực 2, gồm: quận 6, quận 7, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Tân Phú;

- Khu vực 3, gồm: quận 2, quận 8, quận 9, quận 12, quận Bình Tân, quận Thủ Đức;

- Khu vực 4, gồm: huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Hóc Môn;

- Khu vực 5: huyện Cần Giờ.

3. Nhóm 3: Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; xác định giá trị quyền sử dụng đất để đưa vào tính giá trị tài sản giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 23/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 02 năm 2016 của Bộ Tài chính: Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo khu vực như sau:

- Khu vực 1, gồm: quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình và quận Phú Nhuận: Hệ số điều chỉnh giá đất là hai (2,0) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố;

- Khu vực 2, gồm: quận 6, quận 7, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Tân Phú: Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy tám (1,8) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố;

- Khu vực 3, gồm: quận 2, quận 8, quận 9, quận 12, quận Bình Tân, quận Thủ Đức: Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy sáu (1,6) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố;

- Khu vực 4, gồm: huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Hóc Môn: Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy bốn (1,4) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố;

- Khu vực 5, huyện Cần Giờ: Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy hai (1,2) lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố.

4. Ngoài việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, tùy theo vị trí, hệ số sử dụng đất để tính bổ sung thêm hệ số như sau:

a) Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính có vị trí tiếp giáp từ hai (02) mặt tiền đường trở lên (đường có tên trong Bảng giá đất), thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

b) Đối với trường hợp sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, thì tùy theo hệ số sử dụng đất của khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính để tính bổ sung hệ số tăng thêm như sau:

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất dưới 6,0 lần hoặc không xác định rõ hệ số sử dụng đất, thì được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 6,0 đến dưới 8,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 5% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 8,0 đến dưới 10,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 10,0 đến dưới 12,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 15% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 12,0 đến dưới 14,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 20% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 14,0 đến dưới 16,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 25% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 16,0 trở lên thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 30% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này.

c) Trường hợp khu đất, thửa đất thỏa mãn cả hai yếu tố quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này, thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm theo quy định tại Điểm a trước, sau đó tiếp tục tính tăng thêm theo quy định tại Điểm b Khoản này.

Điều 3. Trách nhiệm của Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện

1. Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành thành phố và Ủy ban nhân dân các quận, huyện rà soát tổng thể về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 để đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của năm tiếp theo cho phù hợp với tình hình thực tế.

2. Cục Thuế thành phố, Chi cục Thuế quận - huyện có trách nhiệm: Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên Môi trường, Phòng Tài chính, Chi cục Thuế, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phối hợp với các cơ quan có liên quan ở quận - huyện thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân quận - huyện phản ánh kịp thời cho các Sở, ngành chức năng để được hướng dẫn thực hiện; trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở, ngành chức năng có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2017.

2. Các trường hợp đủ điều kiện áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 1 Quyết định này, phát sinh kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực, được áp dụng quy định tại Quyết định này để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

3. Quyết định này thay thế Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, các tổ chức, cá nhân có

liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Lê Văn Khoa