

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 11/2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường,
hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 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; Luật
Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính
quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm năm
2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp
luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 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 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; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 2 năm 2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ;

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 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 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 - 2024;

Căn cứ Quyết định 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Thực hiện Nghị quyết số 27/NQ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về việc cho phép áp dụng thí điểm cơ chế, quy trình đặc thù để rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và bàn giao mặt bằng dự án có thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 723/TTr-STNMT-KTĐ ngày 23 tháng 01 năm 2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 171/BC-STP ngày 10 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2024.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất ban hành vào đầu kỳ hàng năm này chỉ có ý nghĩa để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi, không phải là hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng từ giá đất cụ thể để tính bồi thường của loại đất thu hồi tại thời điểm thu hồi đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất.

Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. Đối với đất phi nông nghiệp:

a) Đất ở

STT	QUẬN/HUYỆN	KHUNG HỆ SỐ (K) ĐỐI VỚI ĐẤT Ở
1	Quận 1	4 - 5
2	Quận 3	4 - 5
3	Quận 4	4 - 16
4	Quận 5	4,5 - 6,5
5	Quận 6	3 - 9,5
6	Quận 7	6 - 15
7	Quận 8	5 - 20
8	Quận 10	5 - 11
9	Quận 11	6 - 9
10	Quận 12	10 - 17

STT	QUẬN/HUYỆN	KHUNG HỆ SỐ (K) ĐỐI VỚI ĐẤT Ở
11	Quận Phú Nhuận	5 - 8
12	Quận Tân Phú	5 - 18
13	Quận Tân Bình	6 - 14
14	Quận Bình Thạnh	3 - 7
15	Quận Gò Vấp	7 - 25
16	Quận Bình Tân	6 - 18
17	Huyện Bình Chánh	6 - 28
18	Huyện Nhà Bè	10 - 29
19	Huyện Cần Giờ	5 - 20
20	Huyện Hóc Môn	10 - 25
21	Huyện Củ Chi	13 - 30
22	Thành phố Thủ Đức	6 - 30

b) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

Đất thương mại, dịch vụ: tính bằng 80% giá đất ở liền kề.

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: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

Đất nghĩa trang, nghĩa địa: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

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

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

c) Các vị trí đất ở:

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.

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 3 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.

2. Đối với đất nông nghiệp:

STT	QUẬN/HUYỆN	KHUNG HỆ SỐ (K) ĐỐI VỚI ĐẤT NÔNG NGHIỆP
1	Quận 1	20 - 35
2	Quận 3	20 - 35
3	Quận 4	20 - 35
4	Quận 5	20 - 35
5	Quận 6	20 - 35
6	Quận 7	20 - 35
7	Quận 8	15 - 35
8	Quận 10	20 - 35
9	Quận 11	20 - 35
10	Quận 12	15 - 30
11	Quận Phú Nhuận	25 - 30
12	Quận Tân Phú	30 - 35
13	Quận Tân Bình	20 - 35
14	Quận Bình Thạnh	20 - 35
15	Quận Gò Vấp	20 - 35
16	Quận Bình Tân	15 - 25
17	Huyện Bình Chánh	15 - 35
18	Huyện Nhà Bè	10 - 28
19	Huyện Cần Giờ	5 - 20
20	Huyện Hóc Môn	10 - 20
21	Huyện Củ Chi	10 - 25
22	Thành phố Thủ Đức	15 - 30

Các vị trí, đơn giá đất các vị trí đất nông nghiệp được áp dụng theo Điều 3 Chương II (trừ điểm e, Khoản 2) 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.

3. Trong quá trình thực hiện, tùy điều kiện cụ thể của dự án, Ủy ban nhân dân

thành phố Thủ Đức và các quận, huyện rà soát (mục đích sử dụng đất, vị trí, tuyến đường), đối chiếu với các dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện phê duyệt trong khoảng thời gian không quá 01 năm tại địa phương để cân đối với hệ số điều chỉnh (K) đối với đất ở và đất nông nghiệp được quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Quyết định này để đưa hệ số cụ thể vào dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi. Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện không có dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt trong khoảng thời gian không quá 01 năm để thực hiện rà soát làm cơ sở xây dựng dự thảo Phương án thì thực hiện thu thập thông tin tại khu vực (quận, huyện và thành phố Thủ Đức) lân cận có điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật tương đồng để cân đối với hệ số điều chỉnh (K) đối với đất ở và đất nông nghiệp được quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Quyết định này để đưa hệ số cụ thể vào dự thảo Phương án bồi thường, hỗ trợ lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi.

4. Đối với dự án có các trường hợp thu hồi đất có đủ điều kiện bố trí tái định cư thì áp dụng hệ số điều chỉnh (K) tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quyết định này để đưa hệ số cụ thể vào Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21 tháng 03 năm 2024 và thay thế Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, 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

Bùi Xuân Cường