

Số: 316 /2004/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2004

**QUYẾT ĐỊNH 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.**

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 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá và khung giá các loại đất;
- Căn cứ Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
- Căn cứ Nghị quyết số 20/2004/NQ-HĐ ngày 10 tháng 12 năm 2004 của Hội đồng nhân dân thành phố về nhiệm vụ kinh tế xã hội năm 2005.
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 8890/TC-BVG ngày 20 tháng 12 năm 2004;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2005. Quyết định này thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước đây về giá các loại đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các 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
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Tài chính
- Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- Ủy ban nhân dân thành phố
- VPHĐ-UB : CPVP
- Các Tổ NCTH, ĐT (3b)
- Lưu (ĐT-C)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Đua

QUY ĐỊNH

VỀ GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 316 /2004/QĐ-UB
ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh)

CHƯƠNG I PHÂN LOẠI ĐẤT VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại thành ba nhóm theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất tại quy định này được sử dụng làm căn cứ, để:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp Nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

g) Tính tiền bồi thường và mức xử phạt vi phạm hành chính đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì mức giá khởi điểm quyền sử dụng đất không được thấp hơn mức giá đất theo quy định này.

3. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Giá nhóm đất nông nghiệp:

1. Phân hạng đất, khu vực và vị trí đất:

a) Hạng đất: Áp dụng theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.

b) Đất nông nghiệp theo phân vùng 3 (ba) 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.

c) Đối với đất làm muối: Chia làm 3 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 từ 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 (Bảng 1)

Đơn vị tính: đồng/m²

Hạng đất	Khu vực I	Khu vực II	Khu vực III
Hạng 1	90.000	72.000	57.000
Hạng 2	76.000	61.000	49.000
Hạng 3	60.000	48.000	38.000
Hạng 4	45.000	36.000	29.000
Hạng 5	28.000	23.000	18.000
Hạng 6	9.000	7.200	5.700

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2)Đơn vị tính : đồng/m²

Hạng đất	Khu vực I	Khu vực II	Khu vực III
Hạng 1	105.000	84.000	67.000
Hạng 2	82.000	66.000	53.000
Hạng 3	63.000	50.000	40.000
Hạng 4	33.000	26.000	21.000
Hạng 5	11.000	8.400	6.700

c) Bảng giá đất rừng sản xuất (Bảng 3)Đơn vị tính: đồng/m²

Hạng đất	Đơn giá
Hạng 1	40.000
Hạng 2	32.000
Hạng 3	28.800
Hạng 4	14.400
Hạng 5	4.800

* 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

Hạng đất	Khu vực I	Khu vực II	Khu vực III
Hạng 1	90.000	72.000	57.000
Hạng 2	76.000	61.000	49.000
Hạng 3	60.000	48.000	38.000
Hạng 4	45.000	36.000	29.000
Hạng 5	28.000	23.000	18.000
Hạng 6	9.000	7.200	5.700

đ) Bảng giá đất làm muối (Bảng 5)

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Đơn giá
Vị trí 1	41.000
Vị trí 2	32.800
Vị trí 3	24.600

Điều 4. Giá nhóm đất phi nông nghiệp

1. Bảng giá đất ở tại đô thị và nông thôn: (Bảng 6 đính kèm)

a) Đối với đất ở trong đô thị:

a.1- Phân loại đường phố:

a.1.1- Việc phân loại đường phố được căn cứ vào các tiêu chí sau:

- + Khả năng sinh lợi.
- + Kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch.
- + Khoảng cách tới trung tâm thành phố, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

a.1.2- Phân loại đường :

- + Đường loại 1: Có đủ 3 tiêu chí trên ở mức cao nhất.
- + Đường loại 2: Từ 80% đến dưới 90% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 3: Từ 70% đến dưới 80% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 4: Từ 60% đến dưới 70% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 5: Từ 50% đến dưới 60% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 6: Từ 40% đến dưới 50% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 7: Từ 30% đến dưới 40% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 8: Từ 20% đến dưới 30% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 9: Từ 10% đến dưới 20% giá đất của đường loại 1.
- + Đường loại 10: dưới 10% giá đất của đường loại 1.

a.2- Vị trí đất trong hẻm :

- *Vị trí hẻm:*

- + Vị trí 1: Có chiều rộng hẻm lớn hơn 5m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
- + Vị trí 2: Có chiều rộng hẻm từ 3m đến 5m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
- + Vị trí 3: Có chiều rộng hẻm từ 2m đến dưới 3m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
- + Vị trí 4: Có chiều rộng hẻm dưới 2m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.

- *Phân cấp hẻm:*
 - + Hẻm cấp 1: là hẻm có vị trí tiếp giáp với mặt tiền đường.
 - + Các cấp hẻm còn lại.
- *Hệ số để tính giá đất theo các vị trí và cấp hẻm so với giá đất mặt tiền đường:*

STT	Loại hẻm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
1	Hẻm cấp 1	0,5	0,4	0,3	0,2
2	Các cấp hẻm còn lại	Tính không quá 0,8 lần giá hẻm cấp 1			

Nếu là hẻm đất, tính bằng 0,8 lần so với mức giá của hẻm trải nhựa hoặc bê tông, xi măng của cùng loại hẻm.

b) Đối với đất ở khu dân cư nông thôn:

b.1- Đất ở tại vị trí mặt tiền đường (là thửa đất tiếp giáp với đường hiện hữu), áp dụng theo Bảng giá đất ở (Bảng 6) kèm theo Quy định này.

b.2- Đất ở tại vị trí không mặt tiền đường:

- Đất ở nằm trong khu quy hoạch đô thị hãa tính bằng 60% giá đất của tuyến đường chính vào khu vực đất.
- Đất nằm ngoài khu quy hoạch đô thị hãa tính bằng 40% giá đất của tuyến đường chính vào khu đất và không thấp hơn đất trồng cây lâu năm liền kề.

2. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp :

a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các quận tính bằng 50% giá đất ở.

b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các huyện tính bằng 40% giá đất ở.

c) Trường hợp không khai thác, sử dụng hết phần đất được thuê, hoặc cho thuê lại, trong thời gian các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục thu hồi đất các tổ chức, cá nhân thuê đất phải trả tiền thuê đất tính bằng 80% giá đất ở.

3. Đối với đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ (tại tiết e mục 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai).

Căn cứ mức giá cụ thể đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để định giá cho các loại đất trên, cụ thể là :

- Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở hoặc chổ liền kề đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá.

- Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất.

- Mức giá cụ thể quy định cho từng vị trí đất của các loại đất nói trên tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân thành phố đã quy định cho vị trí tương tự của đất ở, hoặc 1μ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề.

Điều 5. Nhóm đất chưa sử dụng:

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, căn cứ vào giá các loại đất liền kề để xác định giá.

Điều 6. Đối với đất vườn, ao nằm xen kẽ trong khu dân cư tại các huyện nhưng không được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đất ở thì giá đất được tính bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng khu vực.

Điều 7. Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư tại các quận không được quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác, thì giá đất được tính bằng 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng khu vực.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Đối với mục đích bồi thường giải phóng mặt bằng khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất, ngoài việc áp dụng giá đất theo Quy định này còn áp dụng các biện pháp hỗ trợ khác theo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 9. Các hồ sơ đã nộp đầy đủ giấy tờ cho cơ quan Nhà nước để đóng tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 nhưng đến sau thời điểm nói trên mới hoàn thành thủ tục thì vẫn áp dụng theo giá cũ.

Điều 10. Giao trách nhiệm cho Giám đốc Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn thi hành Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, giao Giám đốc Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các quận - huyện đề xuất ý kiến trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ