

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-ĐTMT

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2015

Về xin ý kiến Dự thảo Quyết định
quy định về hệ số điều chỉnh giá đất
trên địa bàn thành phố

DỰ THẢO

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố.

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 Khoản 2 Điều 3 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: “Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp này và quy định cụ thể trong Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương”.

Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 3 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: “Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền thuê đất đối với các trường hợp này và quy định cụ thể trong Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương”.

Thực hiện quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Liên Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân quận - huyện nghiên cứu, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để thực hiện thống nhất trên địa bàn Thành phố.

Đến nay Liên Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số /TTr-STC-STNMT ngày tháng năm 2015 trình Ủy ban nhân dân thành phố kèm theo Dự thảo Quyết định; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số /STP-VB ngày tháng năm 2015.

Để đầy đủ cơ sở pháp lý ban hành Quyết định nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về Dự thảo Quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Về nguyên tắc xây dựng:

Theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại 02 Thông tư trên thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương. Để thực hiện việc này, Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố một số nội dung như sau:

a) Về quy mô ban hành hệ số:

Như đã nêu trên, thì hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, khi xây dựng Bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua, các Sở, ngành đã xây dựng Bảng giá cho từng mục đích, giá đất đến từng tuyến đường và hướng dẫn giá đất áp dụng đối với từng vị trí. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố kiến nghị Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố thống nhất để Ủy ban nhân dân thành phố chỉ ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo từng khu vực quận, huyện.

b) Về phân loại các hệ số ban hành:

Theo báo cáo của Sở Tài chính khi tham gia xây dựng Dự thảo Nghị định và Thông tư hướng dẫn, đại diện Sở Tài chính có đề nghị quy định cụ thể trong Nghị định và Thông tư là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ban hành

nhiều hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho nhiều đối tượng khác nhau cho phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương.

Tuy nhiên, tại Hội nghị đại diện Bộ Tài chính có giải thích, trong Nghị định đã quy định thẩm quyền ban hành hệ số điều chỉnh giá đất cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, nên việc ban hành nhiều hệ số điều chỉnh giá đất cho các đối tượng sử dụng đất khác nhau là thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố kiến nghị Hội đồng nhân dân thành phố chấp thuận phân chia thành 03 nhóm đối tượng để quy định hệ số điều chỉnh giá đất, nhằm phù hợp với từng nhóm đối tượng sử dụng đất và phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế, xã hội của Thành phố.

2. Về hệ số điều chỉnh giá đất:

2.1. Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo từng nhóm đối tượng và tùy theo từng địa bàn quận, huyện và các yếu tố làm tăng, giảm giá đất như sau:

a) Nhóm 1: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, 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;

b) 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;

c) 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.

2.2. Hệ số điều chỉnh giá đất theo từng khu vực quận, huyện và nhóm đối tượng nêu trên, như sau:

Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2015 được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đã tăng bình quân từ 1,28 đến 1,99 lần so với Bảng giá đất năm 2014; bằng khoảng 23% đến 30% giá thực tế trên thị

trường. Tuy nhiên, kết quả khảo sát nêu trên đa số là các thông tin chuyên nhượng có vị trí khá thuận lợi nên có mức giá khá cao, nên để thuận lợi cho người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố dự kiến hệ số điều chỉnh giá đất như sau:

Khu vực	Quận, huyện	Hệ số điều chỉnh giá đất		
		Nhóm 1	Nhóm 2	Nhóm 3
Khu vực I	Quận 1	1,2	1,2	2,0
	Quận 3	1,2	1,2	2,0
	Quận 4	1,2	1,2	2,0
	Quận 5	1,2	1,2	2,0
	Quận 10	1,2	1,2	2,0
	Quận 11	1,2	1,2	2,0
	Quận Tân Bình	1,2	1,2	2,0
	Quận Phú Nhuận	1,2	1,2	2,0
Khu vực II	Quận 6	1,15	1,15	1,9
	Quận 7	1,15	1,15	1,9
	Quận Gò Vấp	1,15	1,15	1,9
	Quận Bình Thạnh	1,15	1,15	1,9
	Quận Tân Phú	1,15	1,15	1,9
Khu vực III	Quận 2	1,1	1,1	1,8
	Quận 8	1,1	1,1	1,8
	Quận 9	1,1	1,1	1,8
	Quận 12	1,1	1,1	1,8
	Quận Bình Tân	1,1	1,1	1,8
	Quận Thủ Đức	1,1	1,1	1,8
Khu vực IV	Huyện Bình Chánh	1,05	1,05	1,7
	Huyện Củ Chi	1,05	1,05	1,7
	Huyện Hóc Môn	1,05	1,05	1,7
	Huyện Nhà Bè	1,05	1,05	1,7
	Huyện Cần Giờ	1,0	1,0	1,6

2.3. Ngoài việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 2.2 trên, 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 0,1 lần so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2.2 trên.

b) 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 7,0 lần hoặc không xác định rõ hệ số sử dụng đất được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2.2 trên;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 7,0 đến dưới 10,0 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 0,1 lần so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2.2 trên;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 10 đến dưới 13 lần thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 0,2 lần so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2.2 trên;

- Trường hợp khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 13,0 trở lên thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 0,3 lần so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2.2 trên.

c) Trường hợp khu đất, thửa đất bị hạn chế chiều cao do bị ảnh hưởng trong khu vực an toàn bay hoặc sử dụng đất dưới hành lang an toàn lưới điện cao áp, thì hệ số điều chỉnh giá đất được giảm 0,1 lần so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Khoản 2.2 trên, nhưng tuyệt đối không được thấp hơn hệ số 1 lần.

Kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố xem xét và sớm có ý kiến để Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để thực hiện thống nhất trên địa bàn Thành phố./.

Nơi nhận :

- Như trên (kèm Dự thảo QĐ);
- TT Thành ủy “để b/c”;
- Các Ban HĐNDTP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VP-UB; CVP, PVP/ĐT, VX;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT/)

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín