

Số: /TTr-STNMT-KTĐ Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 7 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về ban hành 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

DỰ THẢO
Ngày 19/7/2024

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

I - SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, Quốc hội thông qua Luật đất đai số 31/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai 2024) có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Ngày 29 tháng 6 năm 2024, Quốc hội đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng, theo đó, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

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

“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.”

Tuy nhiên, 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 giảm so với thông tin thị trường đã thu thập được dẫn đến giá đất *chưa tiệm cận giá đất thị trường*, nên cần thiết phải điều chỉnh cho phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2024.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định Bảng giá đất được áp dụng cho 12 trường hợp (được nêu tại Mục phạm vi điều chỉnh của Bảng giá đất) để thực hiện các thủ tục hành chính nên có tầm quan trọng đối với đời sống xã hội. Do đó, nếu không triển khai Bảng giá đất điều chỉnh để áp dụng trên địa bàn Thành phố thì dẫn đến ách tắc trong giải ngân đầu tư công và thực hiện

các thủ tục hành chính cho người dân và các tổ chức.

II - CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 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 ... /2024/NĐ-CP ngày ... 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.

III - PHẠM VI ÁP DỤNG

Việc 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 được xác định làm căn cứ để áp dụng trong 12 trường hợp sau:

- 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.”

IV - NHỮNG ĐIỂM BẬT CẬP CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN HÀNH HÀNH

1. Những điểm hạn chế của Bảng giá đất hiện hành khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực

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:

- 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 chưa tiệm cận giá đất thị trường.

- Phạm vi áp dụng hẹp, chỉ sử dụng cho 08 trường hợp để thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

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

2. Dự báo tình hình thị trường bất động sản trong giai đoạn 2024-2025

Theo số liệu thống kê giá đất trên thị trường của năm 2024 và các năm trước cho thấy giá đất đã dần ổn định, từng bước phản ánh đúng giá trị thật của bất động sản trên thị trường. Tuy nhiên, trong thời gian tới sẽ không có biến động về giá đất do tồn kho căn hộ và nhà phố còn lớn, một số phân khúc

thị trường như nhu cầu thuê đất, thuê văn phòng tuy có giảm nhưng giá vẫn giữ ở mức cao. Vì vậy, việc xây dựng Quyết định điều chỉnh Bảng giá các loại đất có tính đến xu hướng và mức độ biến động của thị trường, đảm bảo Bảng giá các loại đất tương đồng giá đất thị trường.

Với các chính sách vĩ mô, kích cầu cho sản xuất, tiêu dùng như chậm, giãn, giảm thu thuế, thu tiền sử dụng đất, tái cơ cấu kinh tế trong đó có các chính sách tiền tệ, tín dụng hỗ trợ giải phóng hàng tồn kho sẽ là những tác động tích cực đến thị trường bất động sản trong thời gian tới.

V – CHỦ TRƯỞNG XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố

- 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.

Căn cứ 03 văn bản nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp 22 quận, huyện, thành phố Thủ Đức, đơn vị tư vấn để đến ngày 01 tháng 8 năm 2024 có Bảng giá đất điều chỉnh để 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.

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 22 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 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 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, thành phố Thủ Đức trong vòng 07 ngày; Quyết định điều chỉnh có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Về chủ trương, việc xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh chỉ áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024 (05 tháng). Sau đó sẽ tổng kết, đánh giá tác động về mặt kinh tế, xã hội từ đó tiếp tục điều chỉnh Bảng giá đất để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Về chủ trương xây dựng Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024¹, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thuê đơn vị tư vấn để thực hiện, đảm bảo đúng theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Nguyên tắc điều chỉnh

Căn cứ các quy định của pháp luật và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại các văn bản nêu trên thì nội dung về 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 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 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 khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với người dân.

VI - VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Công tác chuẩn bị

Công tác xây dựng 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 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 trong bối cảnh rất cấp bách. Vì thế, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có sự tập trung chỉ đạo quyết liệt và các sở, ngành, Ủy ban nhân dân 21 quận-huyện và thành phố Thủ Đức tổ chức phối hợp chặt chẽ, cụ thể:

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân 21 quận-huyện, thành phố Thủ Đức phối hợp thực hiện thu thập thông tin, dữ liệu từ các nguồn như sau:

¹ “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.”

+ Thông tin giao dịch phổ biến trên thị trường từ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Cục Thuế thành phố, Trung tâm Đấu giá tài sản Thành phố và các tổ chức hành nghề công chứng để thống kê, rà soát cung cấp về cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Thông tin giao dịch thành tại các quyết định do Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân các quận-huyện, thành phố Thủ Đức phê duyệt giá đất cụ thể.

+ Thông tin giao dịch tại các quyết định do Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân các quận-huyện, thành phố Thủ Đức đã phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Thông tin giao dịch phổ biến do Ủy ban nhân các quận-huyện, thành phố Thủ Đức đã đề xuất cho các Sở, ngành tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2024 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.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức lựa chọn đơn vị có chức năng tư vấn giá đất thực hiện tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh; 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 quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để đảm bảo có đơn vị tư vấn tham gia trong quá trình điều chỉnh Bảng giá đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các thông tin dữ liệu về giá thị trường tại các nguồn nêu trên và ý kiến của các Thành viên Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất Thành phố để hoàn chỉnh các bản dự thảo về Tờ trình.

2. Các bước thực hiện

Để đảm bảo tiến độ, nội dung thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Ủy ban nhân dân 21 quận-huyện, thành phố Thủ Đức và các Sở, ngành nhằm quán triệt chủ trương, cách thức thực hiện gồm 05 bước:

Bước 1: Thực hiện rà soát danh mục giá đất các tuyến đường cần điều chỉnh, bổ sung và các khu tái định cư để đề xuất bổ sung vào 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 trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

Bước 2: Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo Tờ trình và dự thảo 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 để tổ chức hội nghị phản biện lấy ý kiến của các cơ quan liên quan.

Bước 3: Sau khi tổ chức hội nghị phản biện lấy ý kiến của các cơ quan liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh sửa dự thảo Tờ trình và dự thảo 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 trình Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố xem xét, thẩm định; đồng thời gửi Sở Tư pháp thẩm định quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Bước 4: Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố xem xét, thẩm định đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo 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.

Bước 5: Sau khi Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố xem xét, thẩm định và tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp, ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình và dự thảo 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 trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

VII – CÁC NỘI DUNG CẦN THIẾT XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT ĐIỀU CHỈNH

1. Những biến động, điều chỉnh về số tuyến đường trong bảng giá

Tổng hợp kết quả điều chỉnh Bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 do Ủy ban nhân dân 21 quận-huyện và thành phố Thủ Đức gửi về thì Bảng giá đất điều chỉnh có 4.565 tuyến, tăng 557 tuyến so với Bảng giá đất hiện hành.

Theo Ủy ban nhân dân các quận-huyện và thành phố Thủ Đức việc đề nghị bổ sung các tuyến đường là xuất phát từ đòi hỏi thực tiễn của công tác quản lý nhà nước, nhằm đảm bảo sự công bằng, thuận tiện trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất đối với nhà nước, đồng thời các quận-huyện khẳng định việc bổ sung này không gây ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất đối với các dự án đang triển khai.

2. Về rà soát xử lý thông tin, dữ liệu

- Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân 21 quận-huyện, thành phố Thủ Đức phối hợp thực hiện thu thập thông tin, dữ liệu từ các nguồn như sau:

+ Thông tin giao dịch phổ biến trên thị trường từ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Cục Thuế thành phố, Trung tâm Đấu giá tài sản Thành phố và các tổ chức hành nghề công chứng để thống kê, rà soát cung cấp về cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Thông tin giao dịch thành tại các quyết định do Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân các quận-huyện, thành phố Thủ Đức phê duyệt giá đất cụ thể.

+ Thông tin giao dịch tại các quyết định do Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân các quận-huyện, thành phố Thủ Đức đã phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+ Thông tin giao dịch phổ biến do Ủy ban nhân các quận-huyện, thành phố Thủ Đức đã đề xuất cho các Sở, ngành tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2024 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.

- Sau đó, Đơn vị tư vấn giá đất thực hiện tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh; 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 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để đảm bảo có đơn vị tư vấn tham gia trong quá trình điều chỉnh Bảng giá đất.

Với vai trò là cơ quan chủ trì tham mưu, Sở Tài nguyên và Môi trường đã huy động toàn bộ nhân lực để trực tiếp hướng dẫn cho 21 quận huyện và thành phố Thủ Đức. Hầu hết các quận-huyện, thành phố Thủ Đức đã tích cực phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Đơn vị tư vấn để hoàn thành việc điều chỉnh Bảng giá đất.

VIII – BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Bảng giá các loại đất

Tại khoản 1 Điều 9 Luật Đất đai 2024, căn cứ vào mục đích sử dụng thì đất đai được phân thành 03 nhóm gồm: nhóm đất nông nghiệp; nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa sử dụng (gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng).

2. Nhóm đất nông nghiệp

Tại Khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai 2024 quy định về phân loại đất, thì nhóm đất nông nghiệp bao gồm 8 loại. Do đó, Bảng giá đất nhóm đất nông nghiệp quy định gồm 8 loại sau:

“2. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- a) Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;*
- b) Đất trồng cây lâu năm;*
- c) Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;*
- d) Đất nuôi trồng thủy sản;*
- đ) Đất chăn nuôi tập trung;*
- e) Đất làm muối;*
- g) Đất nông nghiệp khác.”*

3. Nhóm đất phi nông nghiệp

Tại Khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024 quy định về phân loại đất, thì nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm 8 loại. Do đó, Bảng giá đất nhóm đất nông nghiệp quy định gồm 10 loại sau:

“3. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- a) Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;*
- b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;*
- c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, an ninh);*
- d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: 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;*
- đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;*
- e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát 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;*
- g) Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng);*

h) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;

i) Đất có mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác.”

IX – NỘI DUNG QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Chương I gồm 2 Điều quy định về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

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.

1.2. Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

Người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Chương 2: quy định về bảng giá các loại đất

2.1. 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: 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.

b) Vị trí:

- Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản: Chia làm ba (03) vị trí:

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

+ Vị trí 2: 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 lúa nước, 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:

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

- Khu vực 1: Bảng 1

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
I	Các Quận (không bao gồm thành phố Thủ Đức)	8.600.000	7.000.000	5.500.000
II	Thành phố Thủ Đức			
1	Quận 2 (cũ)	6.100.000	5.400.000	4.900.000
2	Quận 9 (cũ)	5.500.000	4.900.000	4.500.000
3	Quận Thủ Đức (cũ)	6.100.000	5.400.000	4.900.000

- Khu vực 2:

+ Huyện Nhà Bè: Bảng 2

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Nhà Bè, xã Phú Xuân, xã Phước Kiển	4.000.000	3.400.000	3.100.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	3.800.000	3.200.000	2.900.000

+ Huyện Hóc Môn: Bảng 3

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Hóc Môn, xã Thới Tam Thôn, xã Tân Xuân, xã Xuân Thới Đông, xã Xuân Thới Thượng, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Trung Chánh, xã Đông Thạnh	3.400.000	2.600.000	2.300.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	3.300.000	2.500.000	2.200.000

+ Huyện Bình Chánh: Bảng 4

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Tân Túc, xã Bình Hưng, xã Phong Phú, xã Lê Minh Xuân, xã Vĩnh Lộc	3.200.000	2.600.000	2.300.000

	A, xã Vĩnh Lộc B, xã Phạm Văn Hai, xã Tân Kiên, xã Bình Chánh, xã Tân Quý Tây, Hưng Long			
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	2.700.000	2.200.000	1.700.000

+ Huyện Củ Chi: Bảng 5

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Củ Chi, xã Tân Thạnh Đông, xã Tân Thạnh Tây, xã Phú Hòa Đông, xã Hòa Phú, xã Bình Mỹ, xã Tân Phú Trung, xã Phước Vĩnh An, xã Tân An Hội, xã Trung An, xã Tân Thông Hội	3.100.000	2.400.000	2.000.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	2.600.000	2.100.000	1.600.000

- Khu vực 3: Huyện Cần Giờ, Bảng 6

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Cần Thạnh, xã Bình Khánh, xã Long Hòa	1.900.000	1.700.000	1.300.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	1.300.000	1.200.000	900.000

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm

- Khu vực 1: Bảng 7

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
I	Các Quận (không bao gồm thành phố Thủ Đức)	9.900.000	8.100.000	6.400.000
II	thành phố Thủ Đức			
1	Quận 2 (cũ)	6.700.000	5.900.000	5.400.000
2	Quận 9 (cũ)	6.100.000	5.400.000	4.900.000
3	Quận Thủ Đức (cũ)	6.700.000	5.900.000	5.400.000

- Khu vực 2:

+ Huyện Nhà Bè: Bảng 8

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Nhà Bè, xã Phú Xuân, xã Phước Kiển	4.400.000	3.700.000	3.400.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	4.200.000	3.500.000	3.200.000

+ Huyện Hóc Môn: Bảng 9

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Hóc Môn, xã Thới Tam Thôn, xã Tân Xuân, xã Xuân Thới Đông, xã Xuân Thới Thượng, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Trung Chánh, xã Đông Thạnh	3.900.000	3.100.000	2.600.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	3.800.000	2.900.000	2.500.000

+ Huyện Bình Chánh: Bảng 10

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Tân Túc, xã Bình Hưng, xã Phong Phú, xã Lê Minh Xuân, xã Vĩnh Lộc A, xã Vĩnh Lộc B, xã Phạm Văn Hai, xã Tân Kiên, xã Bình Chánh, xã Tân Quý Tây, Hưng Long	3.800.000	3.000.000	2.600.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	3.100.000	2.500.000	2.000.000

+ Huyện Củ Chi: Bảng 11

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Củ Chi, xã Tân Thạnh Đông, xã Tân Thạnh Tây, xã Phú Hòa Đông, xã Hòa Phú, xã Bình	3.600.000	2.900.000	2.300.000

	Mỹ, xã Tân Phú Trung, xã Phước Vĩnh An, xã Tân An Hội, xã Trung An, xã Tân Thông Hội			
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	3.000.000	2.400.000	1.900.000

- Khu vực 3: Huyện Cần Giờ, Bảng 12

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Nhóm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Nhóm 1: Thị trấn Cần Thạnh, xã Bình Khánh, xã Long Hòa	2.000.000	1.800.000	1.400.000
2	Nhóm 2: Các xã còn lại	1.600.000	1.300.000	1.000.000

c) Bảng giá đất rừng sản xuất

- Đất rừng sản xuất tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm khu vực 3, nhóm 2 tương ứng từng vị trí của từng quận huyện.

- 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 nông nghiệp trồng cây hàng năm theo nhóm 2 tương ứng từng vị trí, khu vực.

đ) Bảng giá đất làm muối

- Đất làm muối tính bằng 80% giá đất nuôi trồng thủy sản theo khu vực 3 tương ứng từng vị trí.

e) 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.

g) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và 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.

h) Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường được tính bằng 150% đất nông nghiệp cùng khu vực của cùng loại đất.

i) Đất chăn nuôi tập trung được tính bằng 150% đất nông nghiệp cùng khu vực của cùng loại đất.

2.2. Điều 4. Đối với đất phi nông nghiệp

1. Phân loại vị trí:

a) 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.

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.

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

Khi áp dụng quy định trên thì giá đất thuộc đô thị đặc biệt tại vị trí không mặt tiền đường không được thấp hơn mức giá tối thiểu trong khung giá đất của Chính phủ, tương ứng với từng loại đất.

2. Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp.

a) Bảng giá đất ở:

- Giá đất ở của vị trí 1: **Phụ lục Bảng 13 đính kèm.**

b) Đất thương mại, dịch vụ:

- Giá đất: tính bằng 80% giá đất ở liền kề (theo phụ lục Bảng 13 và các vị trí theo khoản 1 Điều này).

- 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; 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:

- Giá đất: tính bằng 60% giá đất ở liền kề (theo phụ lục Bảng 13 và các vị trí theo khoản 1 Điều này).

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

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

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

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

g) Đối với đất trong Khu Công nghệ cao: tính theo mặt bằng giá đất ở, sau đó quy định bằng giá các loại đất trong Khu Công nghệ cao như sau:

- Đất với đất thương mại, dịch vụ: tính bằng 80% giá đất ở - Bảng 13 đính kèm.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ: tính bằng 60% giá đất ở - Bảng 13 đính kèm.

2.3. 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 sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản:

- 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 rừng phòng hộ, rừng đặc dụng:

Tính bằng 80% giá đất rừng sản xuất.

5. 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.

3. Chương 3 quy định về điều khoản thi hành

Điều 6. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố, các Sở - ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các quận - huyện và thành phố Thủ Đức có trách nhiệm triển khai thi hành quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở - ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các quận - huyện và thành phố Thủ Đức đề xuất ý kiến trình Ủy ban nhân dân Thành phố hướng dẫn hoặc quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời./.

X – TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

Việc điều chỉnh Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 được thực hiện theo nguyên tắc thị trường, khi áp dụng sẽ tác động đến các nhóm đối tượng như sau:

- Nhóm các trường hợp được bố trí tái định cư: Bảng giá đất điều chỉnh được công bố đảm bảo tương đồng với giá đất cụ thể và phù hợp với giá thị trường.

- Nhóm 11 đối tượng thực hiện thủ tục hành chính thì mức độ tác động cụ thể như sau: Có 03 nhóm đối tượng không bị tác động và 08 nhóm bị tác động.

(i) 03 nhóm đối tượng không bị tác động gồm:

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

+ Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

+ 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.

(ii) 08 nhóm đối tượng bị tác động gồm:

+ Nhóm hộ gia đình, cá nhân được công nhận và chuyển mục đích sử dụng đất sẽ áp dụng bảng giá đất cho tất cả diện tích không phân biệt diện tích trong hay ngoài hạn mức (*điểm a, h, k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024*). Trong đó, đối với diện tích đất ngoài hạn mức không bị ảnh hưởng (do bảng giá đất được xây dựng theo nguyên tắc thị trường). Tuy nhiên, đối với diện tích đất trong hạn mức sẽ có xét đến các mốc thời điểm sử dụng đất để quy định tỷ lệ thu trên cơ sở bảng giá đất (nội dung này đang được Chính phủ đưa vào dự thảo Nghị định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

+ Tính thuế sử dụng đất. Trước đây, mức thuế sử dụng đất áp dụng mức 0,03% của giá đất tại Bảng giá đất. Đến nay, Bảng giá đất được điều chỉnh tiệm cận giá thị trường, do đó, mức thuế sử dụng đất sẽ tăng lên;

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

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

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

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

XI - NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Dự thảo điều chỉnh Bảng giá các loại đất áp dụng trên địa bàn Thành phố đã được xây dựng theo Dự án được duyệt, tuân thủ các quy định của pháp luật, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, chỉ đạo của Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố, đã được các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức thống nhất và đã được Hội đồng Thẩm định bảng giá đất Thành phố thẩm định và thông qua tại Thông báo sốngàytháng 7 năm 2024, Sở Tư pháp thẩm định văn bản tại Công văn số ... ngày ... tháng 7 năm 2024 và được Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố thống nhất tại Công văn số ... /MTTQ-BTT ngày ... tháng 7 năm 2024. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố Dự thảo bảng giá các loại đất (kèm báo cáo thuyết minh) xem xét trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua.

Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng nhân dân thành phố;
- Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất TP;
- Các Sở, ngành (thành viên BCĐXDBGD);
- Lưu: VP, KTD.

Nguyễn Toàn Thắng