

Ủy ban nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh

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

SỞ TÀI CHÍNH-CỤC THUẾ -
SỞ XÂY DỰNG-
SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 2 năm 2006

Số: 1280/HD-LS

V/v: Hướng dẫn áp dụng Bảng
giá các loại đất ban hành kèm
theo Quyết định số
227/2005/QĐ-UB ngày 27 tháng
12 năm 2005 của Ủy ban nhân
dân Thành phố

Kính gửi: -Các Sở, Ban, Ngành Thành phố.
 -Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

Căn cứ Quyết định số 227/2005/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Liên Sở: Sở Tài chính - Cục Thuế - Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Xây dựng hướng dẫn các nội dung cần thiết để tổ chức thực hiện việc áp dụng giá đất được thống nhất như sau:

I) Nguyên tắc chung:

1. Đất có vị trí mặt tiền đường (được xác định bởi địa chỉ hoặc số lô, số thửa trong bản đồ địa chính và là phần diện tích có ít nhất một mặt tiếp giáp với lề đường hiện hữu) thì đơn giá đất được áp dụng theo bảng giá đất ở tại đô thị và nông thôn (bảng 6) ban hành kèm theo Quyết định số 227/2005/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đất có vị trí nằm trong hẻm có địa chỉ mang tên đường nào thì áp dụng đơn giá đất của đường đó.

3. Đất sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng Khoản 2, Điều 4 Bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 227/2005/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đơn giá đất có vị trí trong hẻm được quy định như sau:

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			

4.1 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.

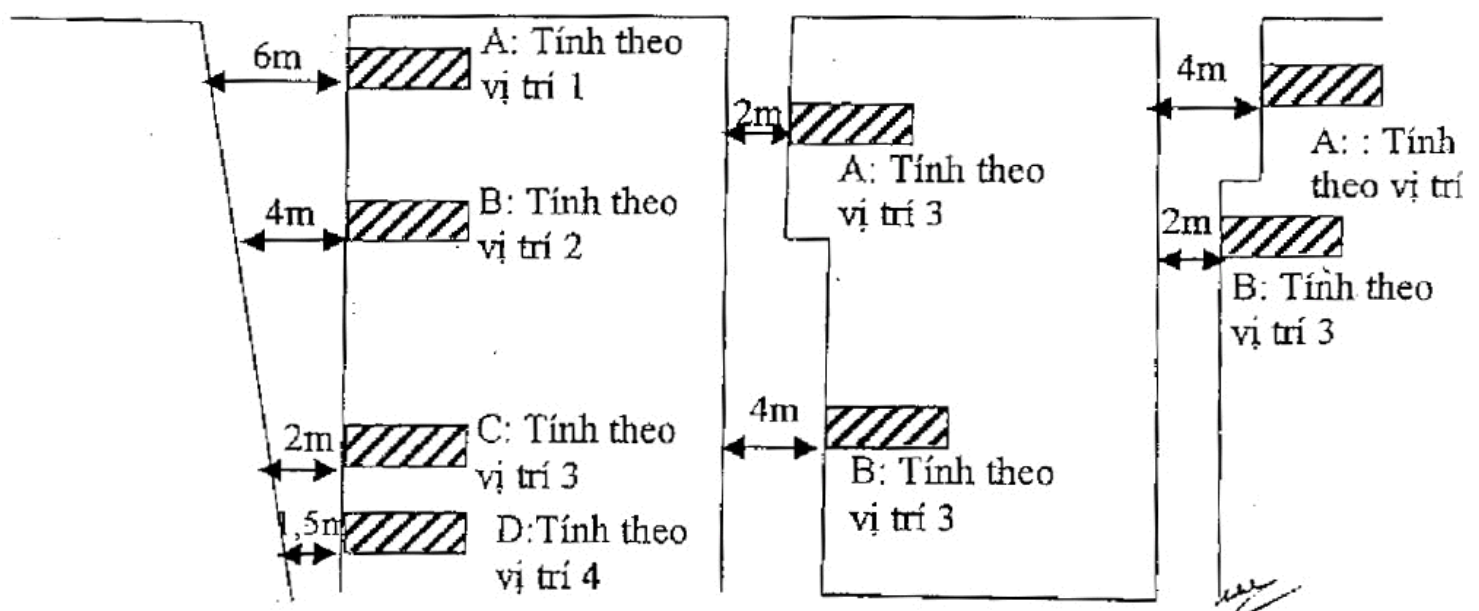
+ Vị trí 3: Có chiều rộng hẻm từ 2m đến dưới 3m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.

+ Vị trí 4: Có chiều rộng hẻm dưới 2m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.

4.2 Nguyên tắc xác định vị trí hẻm: Là dựa vào chiều rộng nhỏ nhất của hẻm mà khi vào vị trí đất đó phải đi qua. (Theo hình 1)

Hình 1

Đường X



4.3 Cấp hèm (hình 2)

-Hèm cấp 1: Là hèm có vị trí tiếp giáp với mặt tiền đường. Đơn giá đất của hèm cấp 1 được xác định theo hệ số vị trí so với đơn giá đất mặt tiền đường.

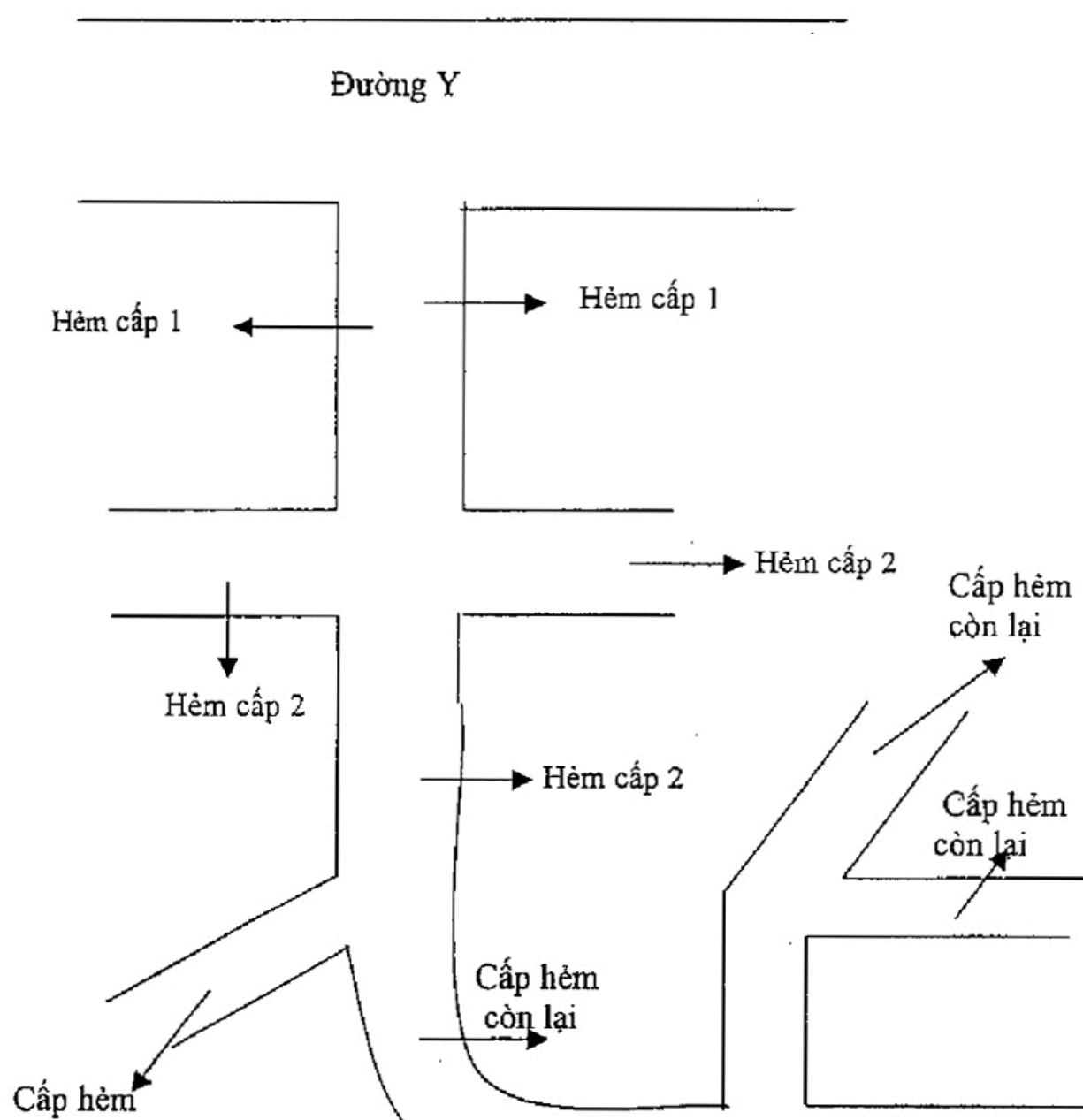
-Các cấp hèm còn lại: (bao gồm hèm cấp 2 và cấp hèm còn lại)

+ Hèm cấp 2: Là hèm có vị trí tiếp giáp với hèm cấp 1. Đơn giá đất của hèm cấp 2 được tính bằng 0,8 lần đơn giá đất của hèm cấp 1 cho từng vị trí hèm tương ứng.

+ Cấp hèm còn lại: Đơn giá đất được tính bằng 0,8 lần đơn giá đất của hèm cấp 2.

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

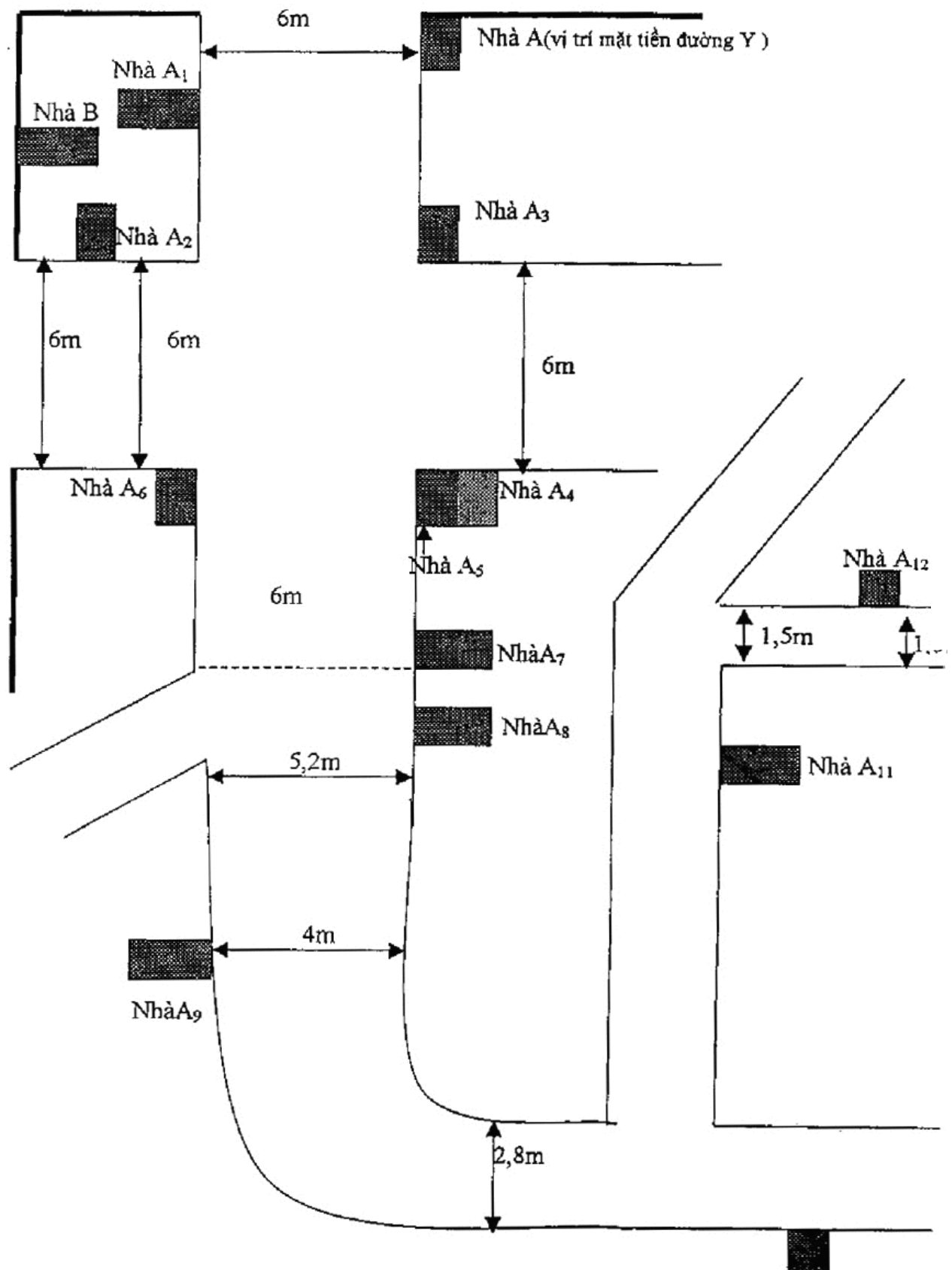
Hình 2



Hình 3

Đường Y: 10.000.000 đ/m²

Đường Z: 12.000.000 đ/m²



Ví dụ: (Hình 3)

- * Nhà A có địa chỉ: số 50 đường Y (vị trí mặt tiền đường)

Đơn giá đất của nhà A được xác định là 10.000.000 đồng/m²

- * Nhà A₁ có địa chỉ: số 50/2 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 1)

Đơn giá đất của nhà A₁ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 = 5.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

- * Nhà A₂ có địa chỉ: số 50/8/3 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 2)

Đơn giá đất của nhà A₂ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 \times 0,8 = 4.000.000 \text{ đồng/m}^2.$$

Nhưng nếu nhà A₂ có địa chỉ: số 20/5 đường Z (vị trí 1, hẻm cấp 1) → Đơn giá đất của nhà A₂ trong trường hợp này được xác định như sau:

$$12.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 = 6.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

- * Nhà A₃ có địa chỉ: số 50/7 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 1)

Đơn giá đất của nhà A₃ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 = 5.000.000 \text{ đồng/m}^2.$$

Nhưng nếu nhà A₃ có địa chỉ: số 50/7/1 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 2) → Đơn giá đất của nhà A₃ trong trường hợp này được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 \times 0,8 = 4.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

- * Nhà A₄ có địa chỉ: số 50/9/2 đường Y; nhà A₅ có địa chỉ số 50/9 đường Y; nhà A₆ có địa chỉ số 50/20 đường Y (cùng vị trí 1, hẻm cấp 2)

Đơn giá đất của nhà A₄ = A₅ = A₆ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 \times 0,8 = 4.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

- * Nhà A₇ có địa chỉ: số 50/15 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 2)

Đơn giá đất của nhà A₇ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 \times 0,8 = 4.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

- * Nhà A₈ có địa chỉ: số 50/19 đường Y (vị trí 1, cấp hẻm còn lại) ;

-Đơn giá đất của nhà A₈ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5 \times 0,8 \times 0,8 = 3.200.000 \text{ đồng/m}^2$$

- * Nhà A₉ có địa chỉ: số 50/40 đường Y (vị trí 2, cấp hẻm còn lại) ;

Đơn giá đất của nhà A₉ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,4 \times 0,8 \times 0,8 = 2.560.000 \text{ đồng/m}^2$$

- * Nhà A₁₀ có địa chỉ: số 50/60 đường Y; nhà A₁₁ có địa chỉ số 50/62/16 đường Y;

Đơn giá đất của nhà $A_{10}=A_{11}$ được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,3 \times 0,8 \times 0,8 = 1.920.000 \text{ đồng/m}^2.$$

* Nhà A_{12} có địa chỉ: số 50/63/25/11 đường Y (vị trí 4, cấp hẻm còn lại);

Đơn giá đất của nhà A_{12} được xác định như sau:

$$10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,2 \times 0,8 \times 0,8 = 1.280.000 \text{ đồng/m}^2.$$

* Nhà B có địa chỉ: số 20 đường Z (vị trí mặt tiền đường);

Đơn giá đất của nhà B được xác định là: 12.000.000 đồng/m²

II/ Một số trường hợp đặc biệt :

-Trường hợp 1 : Vị trí đất vừa có mặt tiền đường vừa không có mặt tiền đường thì phần diện tích không có mặt tiền đường có đơn giá đất được tính bằng 0,8 lần so với đơn giá đất mặt tiền đường. (Theo hình 4)

Hình 4

Đường W : 1.000.000 đ /m ²	
$A_1 = 1.000.000$ đ/m ²	Nhà A có diện tích : $A_1 + A_2$
	$A_2 = 1.000.000 \times 0,8$ $= 800.000 \text{ đ/m}^2$

-Trường hợp 2 : Đất có địa chỉ mặt tiền đường nhưng thực tế vị trí đất nằm trong hẻm thì đơn giá đất được áp dụng theo đơn giá đất trong hẻm; đất có địa chỉ trong hẻm nhưng thực tế vị trí đất nằm ở mặt tiền đường thì đơn giá đất được áp dụng theo đơn giá đất mặt tiền đường.

-Trường hợp 3: Đất trống nằm ở vị trí 2 mặt tiền đường, 3 mặt tiền đường, 4 mặt tiền đường thì đơn giá đất được xác định theo đường có đơn giá đất cao nhất.

-Trường hợp 4 : Khu đất, lô đất được giao, thuê, chuyển mục đích sử dụng chia thành 2 khu có vị trí nằm liền kề nhau, không có ranh cách biệt (không phân biệt theo 1 Quyết định hay theo 2 Quyết định) thì áp dụng 1 đơn giá đất. Trường hợp khu đất, lô đất được giao, thuê, chuyển mục đích sử dụng theo 1 quyết định nhưng lô đất có chia thành 2 khu có ranh cách biệt (cách nhau 1 con rạch, kênh thủy lợi *không cho san lấp*) không phân biệt trên Quyết định có hay không ghi riêng từng khu đất, lô đất thì áp dụng đơn giá đất theo vị trí từng khu đất, lô đất.

địa chỉ nhưng chỉ ghi tên ấp, khóm, tổ, khu phố ... không ghi tên đường thì đơn giá đất được tính theo hẻm có đơn giá thấp nhất.

-Trường hợp 6: Đất trống nằm ở vị trí trong hẻm ra được nhiều đường có đơn giá đất khác nhau thì đơn giá đất được xác định theo hẻm dẫn ra đường gần nhất.

-Trường hợp 7 :

*Đối với đất sử dụng để xây dựng nhà nhiều tầng không có thang máy thì đơn giá đất được phân bổ theo hệ số như sau:

Nhà	Hệ số tầng					
	Tầng 1 (Trệt)	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Từ tầng 6 trở đi
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

*Đất sử dụng để xây dựng nhà nhiều tầng có thang máy thì đơn giá đất được phân bổ theo hệ số như sau:

- Hệ số 0,4 cho tầng 1 (trệt).

- Hệ số 0,6 phân bổ đều cho các tầng còn lại.

-Trường hợp 8 : Đất không có đường, hẻm dẫn vào (phải đi vào bằng thuyền, ghe hoặc bờ đất) thì đơn giá đất được xác định theo đơn giá đất có vị trí trong hẻm (vị trí 4, cấp hẻm còn lại, hẻm đất) của đường gần nhất đã có giá dẫn đến khu đất nhưng không thấp hơn đơn giá đất của hàng đất trống cây lâu năm thấp nhất trong cùng khu vực.

III/ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng hướng dẫn phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên – Môi trường quận, huyện, các đơn vị có chức năng đo vẽ để xác định: đoạn đường, vị trí hẻm, cấp hẻm, loại hẻm (hẻm xi măng, hẻm nhựa, hẻm đất). Trong trường hợp bản vẽ chưa thể hiện rõ đoạn đường, vị trí hẻm, cấp hẻm, loại hẻm thì tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính liên hệ Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi khu đất tọa lạc để xác định.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để Liên Sở có hướng dẫn bổ sung phù hợp.

CỤC THUẾ.
KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



NGUYỄN ĐÌNH TẤN

SỞ TÀI CHÍNH
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ ANH NGUYỆT

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THANH NHÀN

SỞ XÂY DỰNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN HIEP

Nơi nhận:

- Như trên,
 - UBND Thành phố (để báo cáo),
 - Sở Tư Pháp
 - Chi Cục Thuế quận, huyện
 - Phòng Quản lý Đô thị, TNMT quận, huyện
 - UBND Phường, Xã, Thị trấn
 - Lưu (Sở TC-Cục Thuế, Sở TN&MT, Sở XD)
- } Để thực hiện