

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 31 tháng 01 năm 2005

Số: 734 /HD-LS.

V/v: Hướng dẫn áp dụng Bảng  
giá các loại đất ban hành kèm  
theo Quyết định số  
316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng  
12 năm 2004 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 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 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:

*1) 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 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 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 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

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

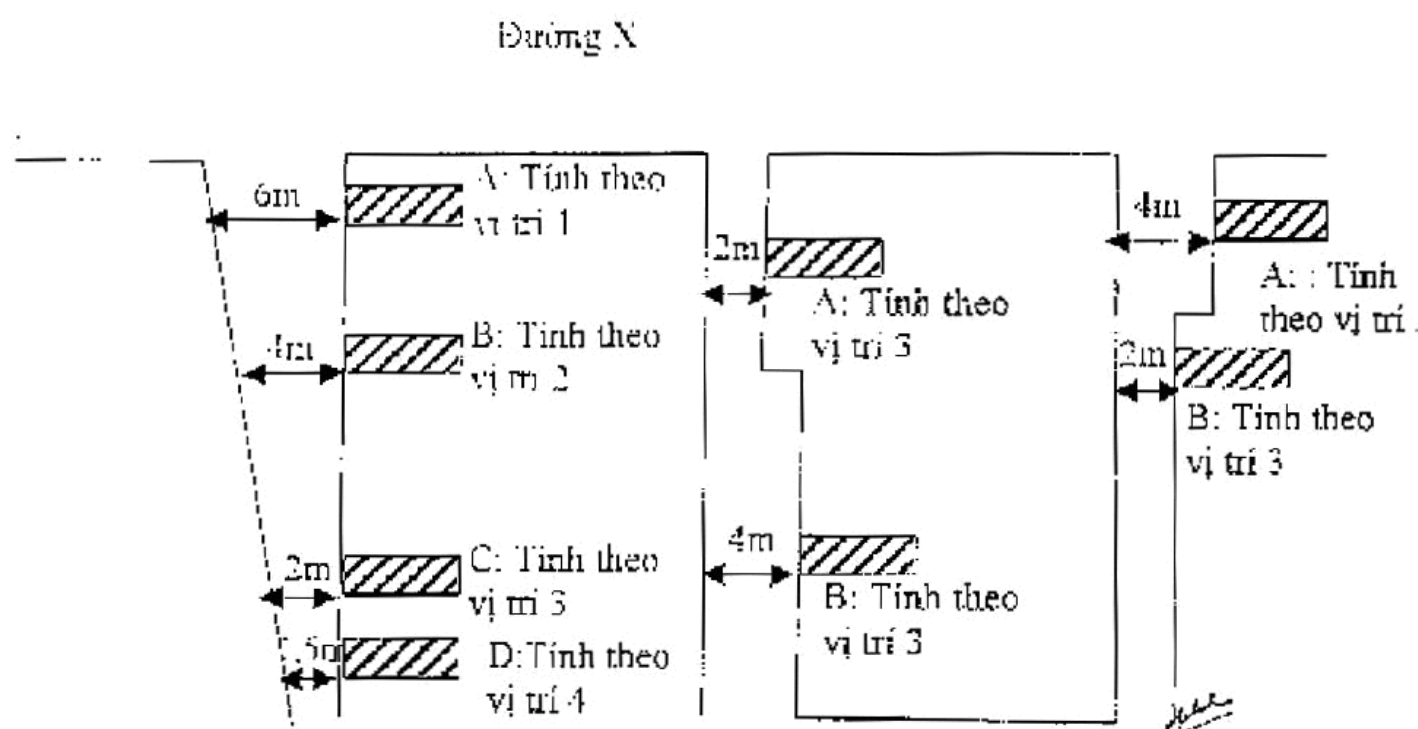
STT	Loại hẻm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
1	Hẻm cấp 1	0,5	0,4	0,3	0,2
2	Các cấp hẻm còn lại	Tính không quá 0,8 lần giá hẻm cấp 1			

#### 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 muốn vào vị trí đất đó phải đi qua. (Theo hình 1)

**Hình 1**



### 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.

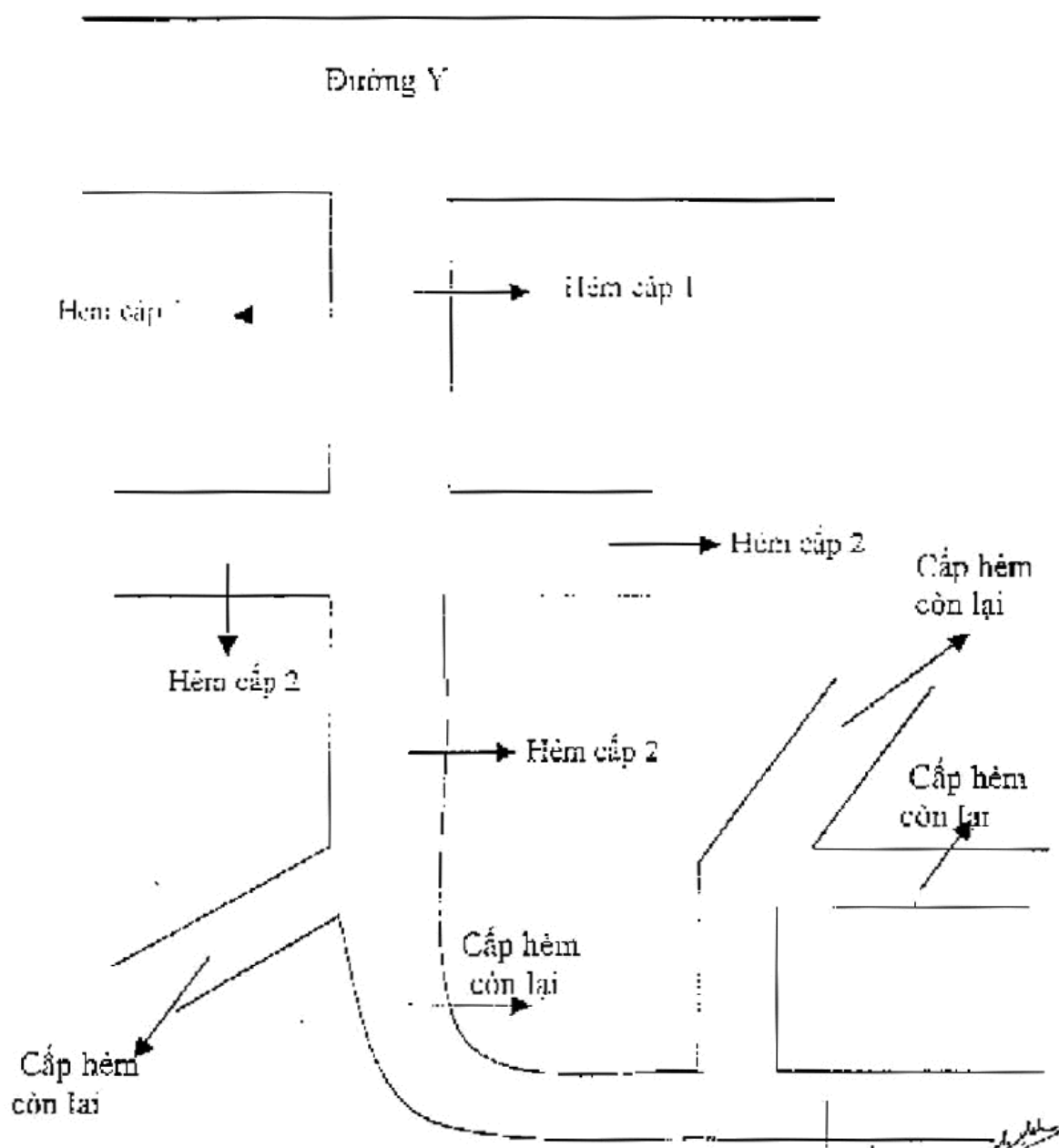
-Các cấp hèm còn lại: (bao gồm hèm cấp 2 và cấp hèm còn lại)

+ 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 trải nhựa hoặc bê tông, xi măng của cùng loại hèm.

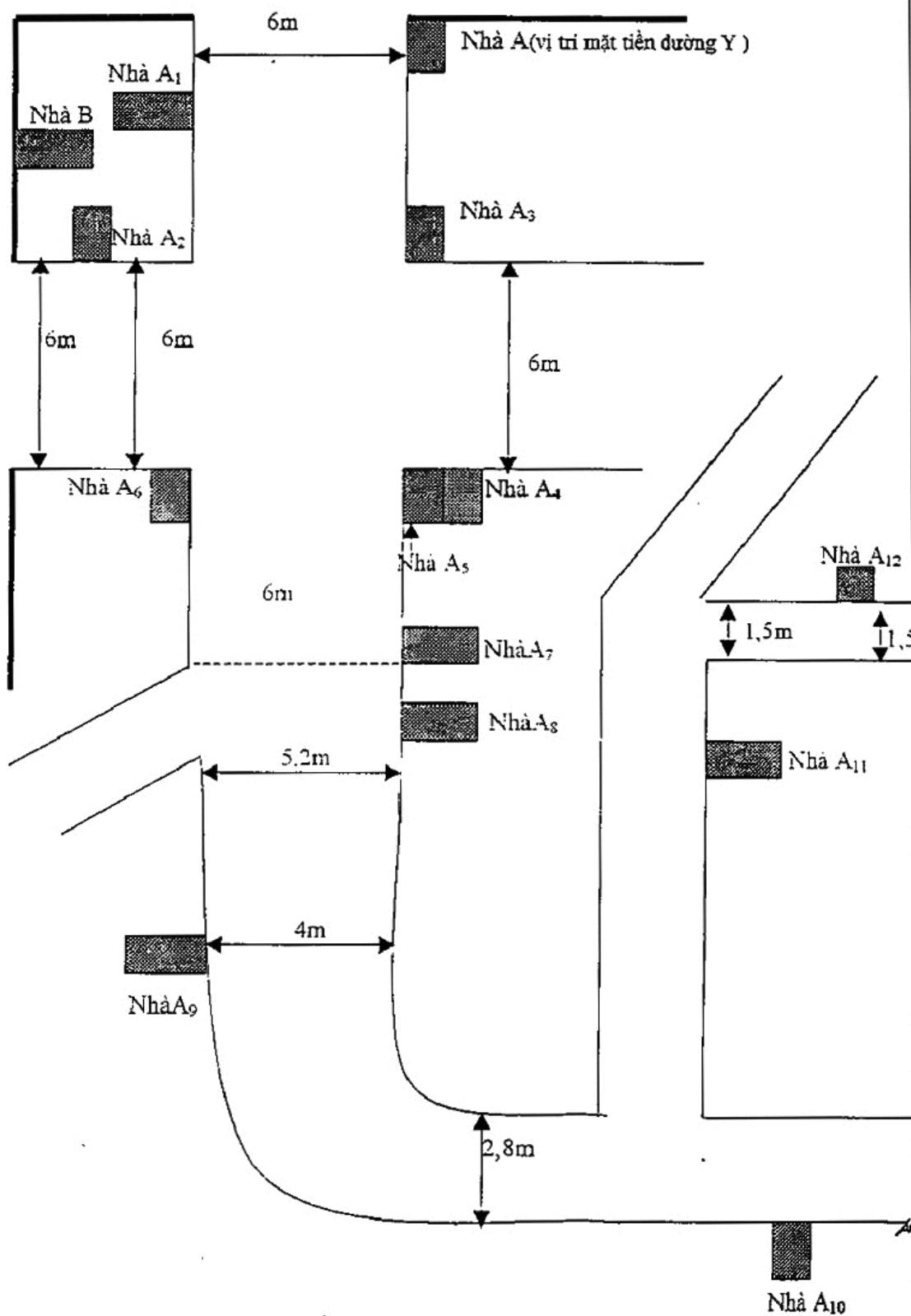
**Hình 2**



**Hình 3**

Đường Y: 10.000.000 đ/m<sup>2</sup>

Đường Z: 12.000.000 đ/m<sup>2</sup>



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/m<sup>2</sup>

\* Nhà A<sub>1</sub> có địa chỉ: số 50/2 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 1)

Đơn giá đất của nhà A<sub>1</sub> được xác định như sau:

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

\* Nhà A<sub>2</sub> có địa chỉ: số 50/8/3 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 2)

Đơn giá đất của nhà A<sub>2</sub> 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 A<sub>2</sub> có địa chỉ: số 20/5 đường Z (vị trí 1, hẻm cấp 1) → Đơn giá đất của nhà A<sub>2</sub> 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 A<sub>3</sub> có địa chỉ: số 50/7 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 1)

Đơn giá đất của nhà A<sub>3</sub> 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 A<sub>3</sub> có địa chỉ: số 50/7/1 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 2) → Đơn giá đất của nhà A<sub>3</sub> 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 A<sub>4</sub> có địa chỉ: số 50/9/2 đường Y; nhà A<sub>5</sub> có địa chỉ số 50/9 đường Y; nhà A<sub>6</sub> có địa chỉ số 50/20 đường Y (cùng vị trí 1, hẻm cấp 2)

Đơn giá đất của nhà A<sub>4</sub> = A<sub>5</sub> = A<sub>6</sub> 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 A<sub>7</sub> có địa chỉ: số 50/15 đường Y (vị trí 1, hẻm cấp 2)

Đơn giá đất của nhà A<sub>7</sub> 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 A<sub>8</sub> có địa chỉ: số 50/19 đường Y (vị trí 1, cấp hẻm còn lại) ;

-Đơn giá đất của nhà A<sub>8</sub> 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 A<sub>9</sub> có địa chỉ: số 50/40 đường Y (vị trí 2, cấp hẻm còn lại) ;

Đơn giá đất của nhà A<sub>9</sub> 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  $A_{10}$  có địa chỉ: số 50/60 đường Y; nhà  $A_{11}$  có địa chỉ số 50/63/16 đường Y (cùng vị trí 3, cấp hẻm còn lại);

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/m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>		
A <sub>1</sub> = 1.000.000 đ/m <sup>2</sup>	Nhà A có diện tích : A <sub>1</sub> + A <sub>2</sub>	
	A <sub>2</sub> = 1.000.000 x 0,8 = 800.000 đ/m <sup>2</sup>	

-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 (chưa có địa chỉ) 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 chia

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.

-Trường hợp 5: Đất nằm trong hẻm, có địa chỉ mang tên đường nhưng đường đó không có hẻm dẫn vào mà phải đi vào bằng hẻm của đường khác hoặc có 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	Tầng 6
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.

III/ Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các phòng Quản lý đô thị 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 ÁNH 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



LÊ QUANG TRUNG

Nơi nhận:

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

XÁC NHẬN BẢN CHỤP  
TẠI VĂN PHÒNG SỞ TÀI CHÍNH  
TP.HCM Ngày ..01...tháng..2...năm..2006

TL. GIÁM ĐỐC  
CHỖ VẤN PHÒNG  
PHÓ VẤN PHÒNG



TRẦN VĂN HUẤN