

Số: /2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Quy định về phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự có nhiều hộ ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức  
Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6  
năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản  
quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi,  
bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số  
27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các  
tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của  
Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành  
văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của  
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày  
14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp  
thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của  
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày  
14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp  
thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung  
tại khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12  
năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của  
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 11209/TTr-SXD-QLN&CS  
ngày 21 tháng 11 năm 2024; kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số  
6861/BC-STP ngày 17 tháng 10 năm 2024 và kết quả biểu quyết của các  
Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về nguyên tắc, công thức xác định diện tích đất phân bổ của mỗi hộ để tính tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc tài sản công có cấu trúc biệt thự, có nhiều hộ ở trên địa bàn Thành phố.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác bán nhà biệt thự có nhiều hộ ở thuộc tài sản công.

### Điều 3. Nguyên tắc phân bổ diện tích đất

1. Việc phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự thực hiện đối với phần diện tích đất xây dựng nhà có nhiều hộ ở. Phần diện tích đất xây dựng nhà có một hộ ở được tính là diện tích đất sử dụng riêng của hộ đang ở.

2. Việc phân bổ diện tích đất của mỗi hộ được thực hiện từ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở trước, sau đó tính đến các phần diện tích khác.

### Điều 4. Công thức tính phân bổ diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở

$$DT \text{ đất XD phân bổ} = \frac{DTSD \text{ của hộ xét bán} \times \text{hệ số tầng tương ứng}}{\text{Tổng DTSD của từng tầng} \times \text{hệ số tầng tương ứng}} \times \text{Tổng DT đất XD phần nhà biệt thự có nhiều hộ ở}$$

Trong đó:

DT đất XD phân bổ: Diện tích đất xây dựng phần nhà biệt thự có nhiều hộ ở phân bổ cho hộ xét bán.

DTSD của hộ xét bán: Diện tích sử dụng nhà của hộ xét bán (bao gồm diện tích nhà sử dụng riêng và diện tích nhà sử dụng chung phân bổ cho căn hộ đó).

Tổng DTSD của từng tầng: Tổng diện tích sử dụng nhà của từng tầng (bao gồm diện tích nhà sử dụng riêng và diện tích nhà sử dụng chung).

Tổng DT đất XD phần nhà biệt thự có nhiều hộ ở: Tổng diện tích đất xây dựng phần nhà biệt thự có nhiều hộ ở cần phân bổ.

Hệ số tầng: được quy định tại Phụ lục VIII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

### Điều 5. Công thức tính phân bổ diện tích đất sử dụng chung

$$DT \text{ đất chung phân bổ} = \frac{\text{Tổng (DT đất riêng + DT đất XD phân bổ) của hộ xét bán}}{\text{Tổng (DT đất riêng + DT đất XD phân bổ) của các hộ sử dụng chung nhà biệt thự}} \times \text{Tổng DT đất sử dụng chung}$$

Trong đó:

DT đất chung phân bổ: Diện tích đất chung phân bổ cho hộ xét bán để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi tính giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công cho người đang thuê.

DT đất riêng: Diện tích đất sử dụng riêng của hộ xét bán.

DT đất XD phân bổ: Diện tích đất xây dựng chung đã phân bổ cho mỗi hộ.

Tổng DT đất sử dụng chung: Tổng diện tích đất chung của nhà biệt thự thuộc tài sản công cần phân bổ.

### **Điều 6. Điều khoản thi hành**

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn.

### **Điều 7. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

### **Điều 8. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện; Thủ trưởng các đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Đoàn ĐBQH TPHCM;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TPHCM;
- Thành viên UBND/TP;
- Sở Tư pháp, Cục Thuế TPHCM;
- VPUB: CVP, các PVP;
- Trung tâm Công báo TPHCM;
- Phòng ĐT, NCPC, KT, DA;
- Lưu: VT, (ĐT/Dy)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Bùi Xuân Cường**