

Số: /TTr-STNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về thẩm định Bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố thẩm định Bảng giá các loại đất lần đầu, công bố và áp dụng từ 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I - SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2024 và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 được thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai được đính chính tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai
- 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ Quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất;

- Công văn 1360/UBND-ĐT ngày 26 tháng 8 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định 1358/QĐ-UBND ngày 09 tháng 09 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt dự án Xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;

- Căn cứ Hợp đồng số 09250133/2025/HĐBGĐ-SNNMT-MHD ngày 19/09/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường với Công ty TNHH Thẩm định giá MHD về tư vấn xây dựng bảng giá đất đối với khu vực 3 (tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

- Căn cứ Hợp đồng số 10726/2025/HĐ-SNNMT-KTĐ ngày 03/11/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức về tư vấn xây dựng bảng giá đất cho khu vực 1 (Thành phố Hồ Chí Minh cũ) và khu vực 2 (tỉnh Bình Dương).

2. Cơ sở thực tiễn và những hạn chế của Bảng giá đất hiện hành

Việc thiết lập Bảng giá đất lần đầu để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 là một nhiệm vụ trọng yếu và cấp bách đối với Thành phố Hồ Chí Minh. Nhu cầu này không chỉ xuất phát từ quy định bắt buộc của Luật Đất đai năm 2024 mà còn phản ánh yêu cầu thực tiễn trong công tác quản lý đất đai và sự phát triển mạnh mẽ về kinh tế - xã hội của địa phương. Do đó, xây dựng Bảng giá đất lần đầu mang lại những lợi ích như sau:

2.1. Khắc phục những hạn chế của bảng giá đất hiện hành

- Tại địa bàn khu vực 1-Thành phố Hồ Chí Minh trước sáp nhập, Bảng giá đất tại Quyết định 79/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 đã được thực hiện điều chỉnh theo khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024, phản ánh giá đất theo thực tiễn tại địa phương, nhằm hỗ trợ mục tiêu tăng trưởng kinh tế, giảm mức độ ảnh hưởng đối với các đối tượng sử dụng đất, cụ thể: cân đối giảm đối với giá đất sản xuất kinh doanh, giá đất thương mại dịch vụ và giá đất khu công nghệ cao.

- Tại địa bàn khu vực 2 - tỉnh Bình Dương trước sáp nhập, thì Bảng giá đất tại Quyết định 63/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cập nhật một số tuyến đường trong khu dân cư mới gần tiệm cận thị trường, còn lại đa số các tuyến đường đã có điều chỉnh, tuy nhiên, mức độ điều chỉnh giá còn có sự chênh lệch đáng kể so với mức giá giao dịch tại địa phương. Tình trạng chênh lệch giá giữa Bảng giá đất và giá thị trường

gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực như thất thu ngân sách, thiếu công bằng trong bồi thường giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư cho người dân bị thu hồi đất. Do đó, việc xây dựng một Bảng giá đất mới theo nguyên tắc thị trường là cần thiết để xóa bỏ tình trạng này, hướng đến sự minh bạch và công bằng.

- Tại địa bàn khu vực 3 - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập thì Bảng giá tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 và Quyết định số 65/2025/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước sáp nhập cũng có thực hiện điều chỉnh theo hệ số, tuy nhiên, mức độ điều chỉnh chưa đồng đều ở các xã, do vậy, cần phải cập nhật dữ liệu thị trường cho cân bằng tại địa bàn các xã.

2.2. Đáp ứng yêu cầu pháp lý theo Luật Đất đai 2024

Khoản 3 Điều 159 của Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Vì vậy, việc xây dựng Bảng giá đất mới là cần thiết để đảm bảo công tác quản lý đất đai tuân thủ đúng quy định hiện hành, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

2.3. Mở rộng phạm vi áp dụng theo quy định mới

Luật Đất đai 2024 (Điều 111 và 159) mở rộng phạm vi áp dụng bảng giá đất lên đến 12 trường hợp, bao gồm các nội dung quan trọng như: xác định tiền thuê đất trả hàng năm, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và **đặc biệt là giá đất tái định cư**. Những quy định này có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống người dân và môi trường đầu tư. Ví dụ, việc áp dụng bảng giá đất để xác định giá đất tái định cư giúp người dân biết trước giá trị đất được nhận, tăng tính minh bạch và rút ngắn thời gian thực hiện. Tương tự, việc sử dụng bảng giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá sẽ đơn giản hóa quy trình, đảm bảo công bằng và thúc đẩy giải ngân đầu tư công.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Nghị quyết ban hành Bảng giá các loại đất lần đầu, để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn Thành phố nhằm mục đích: thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai 2024, cũng như từ nhu cầu thực tiễn trong việc quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố, công tác xây dựng bảng giá các loại đất càng cần thiết hơn sau khi sáp nhập 3 địa phương gồm Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thành Thành phố Hồ Chí Minh mới hiện tại, trước đây, tại mỗi tỉnh đều đang áp dụng bảng giá đất riêng, được xây dựng và áp dụng đến hết 31/12/2025 theo quy định tại khoản 1, Điều 257, Luật Đất đai 2024. Do đó, việc xây dựng Bảng giá

các loại đất lần đầu, công bố và áp dụng từ 01/01/2026 trên địa bàn Thành phố sẽ đảm bảo sự nhất quán, thống nhất trong việc quản lý đất đai trong toàn Thành phố, hoàn thiện hơn về những hạn chế còn tồn tại trong Bảng giá các loại đất riêng biệt ở các khu vực trước khi sáp nhập.

Theo quy định Luật Đất đai 2024, Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ cho 12 trường hợp, trong đó:

- 04 trường hợp tiếp tục áp dụng bảng giá tương tự Luật Đất đai 2013 là (1) Tính thuế sử dụng đất; (2) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; (3) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và (4) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- 02 trường hợp áp dụng gần như tương tự Luật Đất đai 2013, tuy nhiên không phân biệt trong hay ngoài hạn mức là (5) tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của gia đình, cá nhân; (6) chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

- 07 trường hợp áp dụng hoàn toàn mới so với Luật Đất đai 2013 gồm (7) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; (8) 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; (9) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; (10) 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; (11) 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; (12) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê và (13) *Xác định 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* (khoản 3 Điều 111 và khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024).

2. Quan điểm ban hành Nghị quyết Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ các quy định của pháp luật và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố cần đảm bảo các yêu cầu như sau:

- Đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và làm cho thị trường ngày càng minh bạch hơn.

- Khắc phục những tồn tại của Bảng giá đất hiện hành và đảm bảo công bằng giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư khi thực hiện nghĩa vụ tài chính và các thủ tục hành chính về đất đai.

- Bảng giá đất được xây dựng có lộ trình, đảm bảo theo nguyên tắc thị trường và điều chỉnh cho phù hợp với tình hình biến động về giá đất của Thành phố.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này ban hành Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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:

- 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 thừa đất, khu đất đã được đầu tư hạ

tăng 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.”

2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

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

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT LẦN ĐẦU, ĐỀ CÔNG BỐ VÀ ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2026 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

1. Nguyên tắc thực hiện

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Phương pháp thực hiện

Thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất, trong đó, 02 cơ sở dữ liệu chính về giá đất được các cơ quan, đơn vị cung cấp gồm (1) giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân các cấp phê duyệt và (2) giá đất giao dịch thành trên thị trường do các Cơ quan đăng ký đất đai và Cơ quan Thuế cung cấp.

Trên cơ sở dữ liệu về giá đất từ Thuế Thành phố và các Cơ sở thuế, Trung tâm đấu giá tài sản Thành phố, Ban Quản lý các khu chế xuất-khu công nghiệp Thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân 168 phường, xã, đặc khu và các cơ quan, đơn vị liên quan cung cấp, Tổ chức thực hiện định giá đất thực hiện phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường xã để tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin để áp dụng phương pháp so sánh để điều chỉnh vị trí các tuyến đường, sau đó, đưa vào

dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh; 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. Sau đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến toàn thể nhân dân Thành phố và các đơn vị có liên quan, trình Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố có ý kiến thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét đề trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết về Bảng giá đất đồng thời với việc ban hành Nghị quyết về quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất (theo khoản 11 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP).

3. Quy trình thực hiện

Tại mục I Phần IV Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai được đính chính tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, cụ thể:

“I. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo thực hiện như sau:

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập dự án xây dựng bảng giá đất, trong đó xác định nội dung, thời gian, tiến độ, dự toán kinh phí thực hiện và các nội dung liên quan.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuẩn bị hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất và gửi Sở Tài chính; Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm định và gửi văn bản thẩm định hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất về cơ quan có chức năng quản lý đất đai. Hồ sơ thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Công văn đề nghị thẩm định dự án xây dựng bảng giá đất;*
- b) Dự thảo Dự án xây dựng bảng giá đất;*
- c) Dự thảo Tờ trình về việc phê duyệt dự án;*
- d) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án.*

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất. Hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất gồm:

- a) Dự án xây dựng bảng giá đất sau khi đã tiếp thu, hoàn thiện ý kiến thẩm định;*
- b) Tờ trình về việc phê duyệt dự án;*
- c) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án;*

d) Văn bản thẩm định hồ sơ dự án xây dựng bảng giá đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế (nếu có) để thực hiện xây dựng bảng giá đất.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất để xây dựng bảng giá đất hoặc đặt hàng, giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất.

6. Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành phần Hội đồng thẩm định bảng giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 161 Luật Đất đai để thẩm định dự thảo bảng giá đất.

7. Sở Tài chính trình Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng.

8. Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng bảng giá đất:

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

b) Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, thị trấn đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; xác định loại đất, tổng số thửa đất, số thửa đất của mỗi loại đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

c) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, 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;

d) Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

9. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện:

a) Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;

b) Đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo bảng giá đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trong thời gian 30 ngày;

c) Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo bảng giá đất. Hồ sơ lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất:

- Dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;

- Dự thảo bảng giá đất;

- Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.
- d) Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- đ) Chỉ đạo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

10. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất. Hồ sơ trình thẩm định bảng giá đất gồm:

- a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- b) Dự thảo bảng giá đất;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất;

11. Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện thẩm định bảng giá đất và gửi văn bản thẩm định bảng giá đất về cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

12. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai:

- a) Tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất.
- b) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất. Hồ sơ gồm:

- Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;
- Dự thảo bảng giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;
- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất;
- Văn bản thẩm định bảng giá đất;
- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất.

13. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảng giá đất.

14. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

15. Trong 15 ngày kể từ ngày quyết định xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi kết quả ban hành bảng giá đất về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 28 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

16. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định áp dụng một hoặc nhiều bước theo trình tự quy định mục II Phần 4 Phụ lục này.”

Mặc khác, theo khoản 2 Điều 8 Nghị định 151/2025/NĐ-CP thể hiện:

”Điều 8. Thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Thẩm quyền Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện, bao gồm:

1. Quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 92 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 7 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

2. Quyết định bảng giá đất lần đầu, quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 14, khoản 1 Điều 16, điểm a khoản 2 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.”

Và khoản 11 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung Nghị định 71/2024/NĐ-CP thể hiện:

”11. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 20 như sau:

2. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:”

Do đó, Hội đồng nhân dân Thành phố là cơ quan ban Nghị quyết quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất.

4. Việc tổ chức thực hiện

4.1. Chủ trương của Thành phố

Liên quan đến việc thực hiện xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố đã có các văn bản như sau:

- Công văn 1360/UBND-ĐT ngày 26 tháng 8 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

- Quyết định 1358/QĐ-UBND ngày 09 tháng 09 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt dự án Xây dựng Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 5158/SNNMT-KTĐ, số 5159/SNNMT-KTĐ, số 5160/SNNMT-KTĐ, số 5161/SNNMT-KTĐ, số 5162/SNNMT-KTĐ gửi Thuế Thành phố và các Cơ sở thuế, Trung

tâm đầu giá tài sản Thành phố, Ban Quản lý các khu chế xuất-khu công nghiệp Thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân 168 phường, xã, đặc khu và các cơ quan, đơn vị liên quan cung cấp cơ sở dữ liệu, hợp đồng giao dịch thành.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 12463/SNNMT-KTĐ báo cáo tiến độ công tác xây dựng Bảng giá đất lần đầu và kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các cơ quan liên quan cung cấp dữ liệu là phối hợp trong công tác xây dựng Bảng giá đất.

Trên cơ sở dữ liệu của các cơ quan đơn vị liên đề từ đó Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp cùng Tổ chức định giá đất thực hiện rà soát, phân tích và đề xuất Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn Thành phố.

4.2. Các bước tổ chức thực hiện

Thực hiện chủ trương của Ban Thường vụ Thành ủy đã thống nhất và chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai thực hiện các bước như sau:

4.2.1. Khảo sát thực tế giá đất

- Địa bàn khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh (cũ): Giá thấp nhất: 3.800.000 đồng/m². Giá cao nhất: 954.300.000 đồng/m² (Đông Khởi, Nguyễn Huệ, Lê Lợi). Hệ số tăng cao nhất: 2,99 lần so với Quyết định 79/2024.

- Địa bàn khu vực 2 - tỉnh Bình Dương: Giá thấp nhất: 1.900.000 đồng/m². Giá cao nhất: 149.300.000 đồng/m² (Yersin). Hệ số tăng cao nhất: 13,62 lần so với Quyết định 63/2024.

- Địa bàn khu vực 3 - tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Giá khảo sát cho thấy mức chênh lệch cao nhất lên tới 45,2 lần (Xã Kim Long) so với Bảng giá đất hiện hành.

4.2.2. Rà soát, cân đối (tính tương đương 60% giá khảo sát)

- Địa bàn khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh (cũ): Giá cao nhất: 687.200.000 đồng/m² (đường Đông Khởi, đường Nguyễn Huệ, đường Lê Lợi). Hệ số tăng cao nhất: 1,56 lần, hầu hết các tuyến đường không thay đổi so với Bảng giá đất Quyết định 79/2024/QĐ-UBND.

- Địa bàn khu vực 2 - tỉnh Bình Dương: Giá cao nhất: 89.600.000 đồng/m² (đường Bác sĩ Yersin, đường Bạch Đằng). Hệ số tăng cao nhất: 8,10 lần so với Quyết định 63/2024/QĐ-UBND.

- Địa bàn khu vực 3 - tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Giá cao nhất: 149.800 đồng/m² (đường Thùy Vân). Hệ số tăng cao nhất: 3,78 lần so với Quyết định 26/2024/QĐ-UBND.

4.2.3. Đối với các công tác soạn thảo và lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị quyết

Do trong điều kiện sáp nhập có nhiều gián đoạn thời gian trong việc phê duyệt dự án và chọn đơn vị tư vấn, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nỗ lực song vừa rà soát, cân đối dữ liệu vừa dự thảo Tờ trình, Nghị quyết ban hành Bảng giá đất để kịp thời ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2024.

4.2.4. Đối với công tác thẩm định hồ sơ xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026

Để có cơ sở thẩm định nội dung trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân Thành phố đã thực hiện kiện toàn Hội đồng thẩm định Bảng giá đất Thành phố và thành lập Tổ Giúp việc Hội đồng thẩm định theo 02 Quyết định gồm (1) Quyết định số ... /QĐ-UBND ngày ... tháng 12 năm 2025 và (2) Quyết định số ... /QĐ-UBND ngày ... tháng 12 năm 2025.

Dự thảo được thực hiện đúng trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đã tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ngành tỉnh, UBND cấp Phường xã, các đơn vị chuyên môn, đã được Hội đồng thẩm định bảng giá đất Thành phố thẩm định tại Văn bản số ... /HĐTĐBGĐ-STC ngày .../ 12/2025, Sở Tư pháp thẩm định văn bản quy phạm pháp luật tại Văn bản số ... /STP-XDKTVB ngày ... /12/2025.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Về tên gọi của dự thảo Nghị quyết

Nghị quyết ban hành Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Cấu trúc dự thảo Nghị quyết

Điều 1. Ban hành kèm theo Nghị quyết này Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Điều 2. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các sở, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, đặc khu, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

VI. NỘI DUNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Nội dung Nghị quyết Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành có cấu trúc như sau:

Chương I

PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về Bảng giá 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.”

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

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

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Đối với đất nông nghiệp

1. Phân khu vực và vị trí đất:

a) Khu vực: đất nông nghiệp được phân thành bốn (4) khu vực:

- Khu vực I: thuộc phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận;

- Khu vực II: thuộc phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trưng, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một, phường Phú

Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng;

- Khu vực III: thuộc xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng, xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giò, xã Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương, phường Tân Hải, phường Tân Phước; phường Tân Thành, phường Phú Mỹ;

- Khu vực IV: thuộc xã Bàu Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Long Hòa, xã Minh Thạnh, xã Ngã Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giã, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, Đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha;

b) Vị trí:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung; đất nông nghiệp khác. Chia làm ba (03) vị trí:

+ Vị trí 1: thửa đất trong phạm vi 200m đầu (0-200m) tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong Bảng giá đất ở) hoặc thửa đất không tiếp giáp với lề đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa tiếp giáp lề đường;

+ Vị trí 2: thửa đất không tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong Bảng giá đất ở) trong phạm vi 400m hoặc phần thửa đất sau vị trí 1 trong phạm vi trên 200m đến 400m (>200-400m);

+ 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 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 I: Bảng 1 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận	1.200	960	770

+ Khu vực II: Bảng 2 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị	1.000	800	640

Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trưng, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một, phường Phú Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng			
---	--	--	--

+ Khu vực III: Bảng 3 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng, xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giờ, xã Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương,	700	560	450

phường Tân Hải, phường Tân Phước; phường Tân Thành, phường Phú Mỹ			
--	--	--	--

+ Khu vực IV: Bảng 4 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Xã Bàu Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Long Hòa, xã Minh Thạnh, xã Ngãi Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giã, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, Đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha	480	380	300

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm

+ Khu vực I: Bảng 7 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận	1.440	1.150	920

+ Khu vực II: Bảng 8 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trưng, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một, phường Phú Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng	1.200	960	770

+ Khu vực III: Bảng 9 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng,	840	670	540

xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giờ, xã Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương, phường Tân Hải, phường Tân Phước, phường Tân Thành, phường Phú Mỹ			
--	--	--	--

+ Khu vực IV: Bảng 10 (Đơn vị tính: 1.000 đồng/m²)

Khu vực	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Xã Bàu Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Long Hòa, xã Minh Thạnh, xã Ngã Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giã, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, Đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha	580	460	370

c) Bảng giá đất rừng sản xuất:

- Đất rừng sản xuất tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tương ứng với từng khu vực, vị trí.
- 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 trồng cây hàng năm tương ứng với từng khu vực, vị trí.

d) Bảng giá đất chăn nuôi tập trung:

Đất chăn nuôi tập trung được tính bằng 150% đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí, nhưng không vượt quá đất ở cùng khu vực, vị trí.

e) Bảng giá đất làm muối

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

g) Đối với đất nông nghiệp trong Khu Nông nghiệp Công nghệ cao: giá đất nông nghiệp là 320.000 đồng/m².

Điều 4. Đối với đất phi nông nghiệp

1. Phân loại vị trí:

a) Vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường có tên trong Bảng giá đất ở quy định tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm, áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) hiện hữu 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.

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

d) Các trường hợp có vị trí còn lại được áp dụng tại Phụ lục 1 đính kèm.

2. Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp.

a) Bảng giá đất ở:

- Giá đất ở: vị trí 1 tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm; các vị trí còn lại tính theo điểm b, c, d khoản 1 Điều này.

b) Đất thương mại, dịch vụ:

- Giá đất thương mại, dịch vụ: vị trí 1 tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm; các vị trí còn lại tính theo điểm b, c, d khoản 1 Điều này.

- Riêng đối với loại hình sử dụng đất đặc thù có mật độ xây dựng thấp, hệ số sử dụng đất thấp như: cửa hàng xăng dầu; bãi tắm gắn với cơ sở kinh doanh, dịch vụ; cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn (trừ phần đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn) thì giá đất quy định như sau:

+ Tại các phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận: tính bằng 40% so với giá đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 2 đính kèm.

+ Tại các phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trưng, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một, phường Phú Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng: tính bằng 50% so với giá đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm.

+ Tại các xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng, xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ,

xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giuộc, xã Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương, phường Tân Hải, phường Tân Phước; phường Tân Thành, phường Phú Mỹ: tính bằng 60% so với giá đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm.

+ Tại các xã Bà Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Long Hòa, xã Minh Thạnh, xã Ngã Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giả, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, Đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha: tính bằng 75% so với giá đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm.

- Giá đất không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí.

c) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ:

- Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: vị trí 1 tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm; các vị trí còn lại tính theo điểm b, c, d khoản 1 Điều này.

- Riêng đối với loại hình sử dụng đất đặc thù có mật độ xây dựng thấp, hệ số sử dụng đất thấp như: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khoáng sản; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng (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); đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất công trình sự nghiệp (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); đất phi nông nghiệp khác (các hình

thức sử dụng đất đặc thù có mật độ xây dựng thấp như các khu chế xuất; công viên phần mềm Quang Trung; sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà kho, nhà xưởng; đất xây dựng siêu thị, cửa hàng thương mại - dịch vụ bán hàng bình ổn giá; kho tàng; bến bãi; bến cảng, bến tàu, bến phà, bến đò, bến xe, nhà ga, sân bay, đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không sân bay; trạm trung chuyển rác, nơi để xe ép rác; công viên chuyên đề, Thảo Cầm Viên); đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan của sân gôn, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn (trừ cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn) thì giá đất quy định như sau:

+ Tại các phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận: tính bằng 50% so với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 2 đính kèm.

+ Tại các phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trung, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một, phường Phú Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường

Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng: tính bằng 60% so với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm.

+ Tại các xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng, xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giuộc, xã Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương, phường Tân Hải, phường Tân Phước; phường Tân Thành, phường Phú Mỹ: tính bằng 75% so với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 2, Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm.

+ Tại các xã Bàu Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Long Hòa, xã Minh Thạnh, xã Ngã Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giã, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, Đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha: tính bằng 100% so với giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ quy định tại Phụ lục 3, Phụ lục 4 đính kèm.

- Giá đất không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm cùng khu vực, vị trí.

d) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

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

g) Đối với đất trong Khu Công nghệ cao:

- Đối với đất thương mại, dịch vụ: quy định tại Phụ lục 5 đính kèm.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ: quy định tại Phụ lục 5 đính kèm.

3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh nếu chênh lệch giữa đơn giá đất sản xuất kinh doanh với đơn giá đất nông nghiệp mà thấp hơn đơn giá đất nông nghiệp thì tiền sử

dụng đất được xác định theo đơn giá đất của đất trồng cây lâu năm tương ứng cùng khu vực, vị trí. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở nếu chênh lệch giữa đơn giá đất ở với đơn giá đất nông nghiệp thấp hơn đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm thì tiền sử dụng đất được xác định theo đơn giá đất của đất trồng cây lâu năm tương ứng cùng khu vực, vị trí.

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 mặt nước chuyên dùng:

a) Sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: tính bằng 100% giá đất nuôi trồng thủy sản.

b) Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp: tính bằng 50% giá loại đất phi nông nghiệp liền kề cùng loại đất.

c) 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 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.

Điều 6. Về thời hạn sử dụng đất đối với các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế thành phố các sở - ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các phường - xã có trách nhiệm triển khai thi hành quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu

có vướng mắc phát sinh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở - ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các phường - xã tham mưu, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố hướng dẫn hoặc quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp và kịp thời/

VII. TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

1. Báo cáo thuyết minh của 02 Tổ chức định giá đất (kèm Phụ lục 1).
2. Đánh giá tác động về mặt kinh tế - xã hội (kèm Phụ lục 2).

VIII. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết về ban hành Bảng giá các loại đất lần đầu và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đã được tuân thủ các quy định của pháp luật, thống nhất và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, đã được các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và đơn vị có liên quan phối hợp thực hiện.

Kính trình Hội đồng Thẩm định Bảng giá đất Thành phố xem xét, có ý kiến thẩm định sớm để kịp tiến độ Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo tại kỳ họp Hội đồng nhân dân Thành phố cuối năm để thông qua Nghị quyết ban hành Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 như Luật Đất đai 2024 đã quy định./.

(Đính kèm Phụ lục 1, 2 Tờ trình, dự thảo Tờ trình Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố, dự thảo Tờ trình Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố và dự thảo Nghị quyết về ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm Phụ lục 1, 2, 3, 4 đính kèm Nghị quyết).

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Ủy ban nhân dân Thành phố;
 - Văn phòng UBND Thành phố;
 - Tổ Giúp việc Hội đồng;
 - Các Sở: NNPTNT; CT; TP;
 - BQL KCN KCX; BQL KCNC;
 - Lưu: VP, KTĐ.
- DTVT:thchuc(3b).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng