

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 3785 /SNNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 6 năm 2025

Về áp dụng Bảng giá đất từ ngày 01 tháng
7 năm 2025 trên địa bàn Thành phố Hồ
Chí Minh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố.

**I. Tình hình áp dụng Bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 từ ngày
01 tháng 8 năm 2024 đến trước 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn 03
tỉnh: Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa Vũng Tàu:**

Theo khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai 2024 quy định: “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.”

Theo trình tự điều chỉnh bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai tại Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ, cụ thể:

**“Điều 17. Trình tự điều chỉnh bảng giá đất đối với trường hợp quy
định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai**

...

6. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo bảng giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo thành phần hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều 15 của Nghị định này.”

Căn cứ các quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 và Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 để điều chỉnh Bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương của mỗi tỉnh và áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(Chữ ký)



Bảng giá đất của 03 tỉnh áp dụng cho các trường hợp sau đây:

1. 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;
2. 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;
3. Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
4. Tính thuế sử dụng đất;
5. Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
6. Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
7. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
8. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
9. 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;
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.

II. Việc áp dụng Bảng giá đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. Căn cứ pháp lý

Thực hiện Nghị quyết 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025, theo đó, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 168 đơn vị hành chính cấp xã được sáp nhập từ 03 đơn vị hành chính cấp tỉnh là Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Do đó, việc sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì Bảng giá đất ban hành theo Luật Đất đai 2013 vẫn sẽ tiếp tục sử dụng cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Mặt khác, Bảng giá đất ban hành theo Luật Đất đai 2013 được điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

...

2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.”

Do đó, Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí, khu vực, tuyến đường cụ thể có tên trong Bảng giá đất của 03 tỉnh, thành trước khi sáp nhập sẽ áp dụng theo nguyên tắc tại vị trí, khu vực và tuyến đường cụ thể tại địa giới hành chính của 03 tỉnh trước khi sáp nhập, tương ứng địa giới hành chính của 168 đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, Bảng giá đất ban hành theo Luật Đất đai 2013 của địa phương nào sẽ được tiếp tục áp dụng theo nguyên tắc **vị trí, khu vực, tuyến đường cụ thể** của địa phương đó.

2. Nhận xét và kiến nghị

Việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bảng giá đất tại Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Bảng giá đất tại Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 và Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Bảng giá đất tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 theo quy định tại Khoản 6 Điều 17 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, không phải thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Như vậy, việc xem xét, chấp thuận tiếp tục áp dụng 03 Bảng giá đất nêu trên sau khi sáp nhập là thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố tiếp tục áp dụng 03 Bảng giá đất nêu trên tại 03 địa phương từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Căn cứ khoản 7 Điều 22 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bảng giá đất mới **áp dụng từ**

a



ngày 01 tháng 01 năm 2026 theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật đất đai và khoản 2 Điều 8 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo và dự thảo văn bản đề Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, chỉ đạo thực hiện./.

(Đính kèm Dự thảo)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Các sở: Nông nghiệp và Môi trường (Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa-Vũng Tàu), Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
 - Chi cục thuế khu vực II (Thành phố Hồ Chí Minh);
 - Chi cục thuế khu vực XVI (Bình Dương) (để biết);
 - Chi cục thuế khu vực XV (Bà Rịa-Vũng Tàu) (để biết);
 - Ủy ban nhân dân 168 đơn vị hành chính cấp xã thuộc Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Ban Giám đốc Sở (để biết);
 - Các phòng: PKTĐ; QLĐ, PC; VPS (để theo dõi);
 - Lưu VT, KTĐ.
- DTVT: Chuc (6b)

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

QUY HOẠCH DO THỊ & HẠ TANG TP HCM – BRVT – DUONG

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Số: /UBND-ĐT

Về áp dụng Bảng giá đất từ ngày
01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 7 năm 2024

Kính gửi:

- Thủ trưởng các Sở, ban ngành Thành phố;
- Chi cục thuế khu vực II (Thành phố Hồ Chí Minh), Khu vực XV (Bà Rịa-Vũng Tàu), Khu vực XVI (Bình Dương);
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân 168 đơn vị hành chính cấp xã.

Xét báo cáo, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số .../SNNMT-KTĐ ngày 30 tháng 6 năm 2025 về kiến nghị áp dụng Bảng giá đất theo từ ngày 01/7/2025 đến ngày 31/12/2025. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

1. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 tiếp tục áp dụng Bảng giá đất đã được ban hành tại từng địa phương trước khi sáp nhập, cụ thể: Bảng giá đất của Thành phố Hồ Chí Minh ban hành theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024; Bảng giá đất của tỉnh Bình Dương ban hành theo Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024; Bảng giá đất của tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024.

2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bảng giá đất mới **áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026** theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật đất đai và khoản 2 Điều 8 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND.TP (để b/c);
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP; PCVP/ĐT;
- Các Sở: TNMT, TC, TP;
- Cục Thuế Thành phố;
- Phòng ĐT, TH;
- Lưu: VT, (ĐT-HV).

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường