

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

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

Số: 10/2021/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về ban hành Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường,  
hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi  
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2021**

### **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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai ;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;*

*Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;*

*Thực hiện Nghị quyết 27/NQ-CP ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về việc cho phép áp dụng thí điểm cơ chế, quy trình đặc thù để rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và bàn giao mặt bằng dự án có thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*

*Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2078/TTr-STNMT-KTĐ ngày 25 tháng 3 năm 2021; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 5990/STP-VB ngày 24 tháng 12 năm 2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2021.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất ban hành vào đầu kỳ hàng năm này chỉ có ý nghĩa để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi, không phải là giá đất cụ thể của loại đất thu hồi tại thời điểm quyết định thu hồi.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

### **Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất**

#### **1. Đối với đất phi nông nghiệp.**

a) Đất ở vị trí 1: đất có vị trí mặt tiền đường áp dụng đối với các thửa đất, khu đất có ít nhất một mặt giáp với đường được quy định trong bảng giá đất.

<b>STT</b>	<b>Quận - huyện</b>	<b>Hệ số điều chỉnh giá đất K</b>
1	Quận 1	4,5
2	Quận 3	4,5
3	Quận 4	5,5
4	Quận 5	4,5
5	Quận 6	4,5
6	Quận 7	4,5
7	Quận 8	5,5
8	Quận 10	6
9	Quận 11	5
10	Quận 12	12
11	Quận Tân Bình	5,5
12	Quận Bình Thạnh	4
13	Quận Phú Nhuận	5,5
14	Quận Tân Phú	7,5
15	Quận Gò Vấp	8,5
16	Quận Bình Tân	6,5
17	Huyện Bình Chánh	6,5
18	Huyện Nhà Bè	8
19	Huyện Cần Giờ	9
20	Huyện Hóc Môn	11
21	Huyện Củ Chi	13

22	Thành phố Thủ Đức	7,5
----	-------------------	-----

b) Đối với các vị trí đất ở còn lại:

- 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 3 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) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

- Đất thương mại, dịch vụ: tính bằng 80% giá đất ở liền kề.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; Đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất công trình sự nghiệp tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

- Đất giáo dục, y tế: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

- Đất tôn giáo: tính bằng 60% giá đất ở liền kề.

## **2. Đối với đất nông nghiệp:**

a) Vị trí: chia thành ba (03) vị trí:

- Vị trí 1: tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 200m;

- Vị trí 2: không tiếp giáp với lề đường (đường có tên trong bảng giá đất) trong phạm vi 400m.

- Vị trí 3: các vị trí còn lại.

b) Khu vực:

- Khu vực 1, gồm: quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 6, quận 8, quận 10, quận 11, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Phú Nhuận, quận Gò Vấp và quận Bình Thạnh.

- Khu vực 2, gồm: quận 7, quận 12, quận Bình Tân và Thành phố Thủ Đức.

- Khu vực 3, gồm: huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè và huyện Hóc Môn.

- Khu vực 4, gồm: huyện Cần Giờ.

b) Hệ số điều chỉnh cho từng khu vực:

Đơn vị tính: đ/m<sup>2</sup>

STT	Vị trí	Hệ số điều chỉnh (K)
<b>I</b>	<b>Khu vực 1</b>	
01	Đất nông nghiệp mặt tiền đường, đất thuộc khu dân cư hiện hữu và đất cùng thửa với đất ở.	35
02	Đất nông nghiệp ngoài khu dân cư (nông nghiệp thuần)	30
<b>II</b>	<b>Khu vực 2</b>	
01	Đất nông nghiệp mặt tiền đường, đất thuộc khu dân cư hiện hữu và đất cùng thửa với đất ở.	25
02	Đất nông nghiệp ngoài khu dân cư (nông nghiệp thuần)	20
<b>III</b>	<b>Khu vực 3</b>	
01	Đất nông nghiệp mặt tiền đường, đất thuộc khu dân cư hiện hữu và đất cùng thửa với đất ở.	20
02	Đất nông nghiệp ngoài khu dân cư (nông nghiệp thuần)	15
<b>IV</b>	<b>Khu vực 4</b>	
01	Đất nông nghiệp mặt tiền đường, đất thuộc khu dân cư hiện hữu và đất cùng thửa với đất ở.	15
02	Đất nông nghiệp ngoài khu dân cư (nông nghiệp thuần)	10

3. Trong quá trình thực hiện, tùy điều kiện cụ thể của dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân quận, huyện được phép rà soát, cân đối (mục đích sử dụng đất, vị trí, tuyến đường...) với các dự án có điều kiện hạ tầng kỹ thuật và kinh tế tương đồng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt trong khoảng thời gian không quá 01 năm để điều chỉnh hệ số cho phù hợp với giá chuyển nhượng để lấy ý kiến người dân đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

**Điều 4. Các phát sinh vướng mắc**

Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện phản ánh kịp thời đến Sở Tài nguyên và Môi trường để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

**Điều 5. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 5 năm 2021.

**Điều 6. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, Ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thành Phong**