

# **PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**

## **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

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

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

Số: 28/2012/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 7 năm 2012*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở  
đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

---

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

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004

của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Liên Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tại Tờ trình số 5237/TT-STC-STNMT-CT ngày 08 tháng 6 năm 2012; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 2625/STP-VB ngày 12 tháng 6 năm 2012,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Quyết định này quy định về việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất của phần diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng (có hiện trạng là đất ở), chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại tiết a điểm 1.5 (1.5.2) Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

### **Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất**

1. Hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất của phần diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (công nhận quyền sử dụng đất) đối với đất đang sử dụng có hiện trạng là đất ở thuộc khu dân cư (do Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận) của hộ gia đình, cá nhân thì toàn bộ diện tích đất ở vượt hạn mức được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất là hai (02) lần giá đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức sử dụng (hạn mức giao) đất ở khi chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì toàn bộ diện tích đất ở vượt hạn mức được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất tùy theo từng khu vực như sau:

a) Khu vực 1, gồm: Quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình, quận Phú Nhuận: Hệ số điều chỉnh giá đất là bốn phẩy năm (4,5) lần giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm;

b) Khu vực 2, gồm: Quận 2, quận 6, quận 7, quận 8, quận 9, quận 12, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Bình Tân, quận Thủ Đức, quận Tân Phú: Hệ số điều chỉnh giá đất là bốn (4,0) lần giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm;

c) Khu vực 3, gồm: Huyện Bình Chánh, huyện Cần Giờ, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn, huyện Nhà Bè: Hệ số điều chỉnh giá đất là ba phẩy năm (3,5) lần giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm;

d) Trường hợp trên cùng một tuyến đường, đoạn đường giáp ranh giữa 02 quận, huyện có cùng mức giá đất ở, nhưng có hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất khác nhau, thì Ủy ban nhân dân quận - huyện được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất thấp hơn (trong 02 hệ số điều chỉnh giá đất) để tính thu tiền sử dụng đất.

**3. Căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Chi Cục Thuế quận - huyện xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích vượt hạn mức như sau:**

a) Đối với vị trí đất mặt tiền đường (đường có tên trong Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm): áp dụng giá đất quy định tại Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và công bố hàng năm nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này;

b) Đối với vị trí đất trong hẻm (không mặt tiền đường): Căn cứ cấp hẻm, vị trí hẻm tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố để xác định giá đất vị trí đất trong hẻm nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này; các trường hợp khác chưa được quy định tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố thì giao Liên Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục Thuế hướng dẫn thực hiện theo quy định.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

**1.** Căn cứ quy định tại Điều 1, Điều 2 Quyết định này và các quy định của pháp luật liên quan Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính, Chi Cục Thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan ở quận - huyện thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất ở theo Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Chỉ đạo Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng xác nhận giá đất nông nghiệp đang tính bồi thường theo quy định trên địa bàn cho cơ quan Thuế làm cơ sở xác định mức chênh lệch để tính thu tiền sử dụng đất ở theo quy định.

c) Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất ở.

2. Giao Liên Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế cập nhật giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường hàng năm để báo cáo, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất nêu tại Điều 2 của Quyết định này cho phù hợp.

#### **Điều 4. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Các trường hợp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định và thu tiền sử dụng đất ở trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng và không điều chỉnh theo Quyết định này.

2. Xử lý một số vấn đề tồn tại khi Quyết định này có hiệu lực thi hành:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, chuyển mục đích sử dụng đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở theo quy định của pháp luật có phần diện tích vượt hạn mức sử dụng đất ở mà phải thu tiền sử dụng đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, nhưng chưa được xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với phần diện tích này, thì giao cơ quan Thuế căn cứ Quyết định này để tính thu tiền sử dụng đất ở.

3. Bãi bỏ Quyết định số 64/2011/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 5.** Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh vướng mắc thì các Sở, ngành thành phố và Ủy ban nhân dân quận - huyện phản ánh kịp thời cho Sở Tài chính để Sở nghiên cứu, phối hợp với các Sở, ngành liên quan đề xuất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

**Điều 6.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**