

Số: 2093 /TNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2014

V/v chuẩn bị kế hoạch cho việc xây dựng  
Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành  
phố năm 2015.

Kính gửi: Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất 24 quận – huyện.

Ngày 25 tháng 3 năm 2014, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1001/BTNMT-TCDLĐĐ về triển khai xây dựng bảng giá đất năm 2015 tại địa phương. Công tác xây dựng bảng giá đất năm 2015 được ban hành theo Luật Đất đai được Quốc hội khóa XIII kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Bảng giá đất được ban hành định kỳ 5 năm một lần công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 năm 2015 tại địa phương theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

Để chuẩn bị công tác xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2015 được thuận lợi, khắc phục những hạn chế tồn tại trong bảng giá đất đã ban hành những năm vừa qua, Bảng giá đất ở trên địa bàn thành phố năm 2015 vẫn được xây dựng theo tuyến đường, đoạn đường, nhưng phải đầy đủ, cân đối hợp lý giá đất các tuyến đường, đoạn đường theo khung giá đất được Chính phủ quy định. Các tuyến đường phải có cùng tỷ lệ % về giá đất được quy định với so với giá đất thị trường có cân đối các tuyến đường giáp ranh giữa các quận - huyện và các tuyến đường thuộc địa bàn ở từng quận - huyện.

Về tổ chức điều tra cơ sở dữ liệu giá đất năm 2014 để phục vụ công tác xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2015, vẫn tiến hành thực hiện theo Hướng dẫn số 02/HĐ-BCĐBGĐ ngày 23 tháng 5 năm 2012 của Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất thành phố về việc điều tra khảo sát, thu thập xử lý thông tin bất động sản phục vụ công tác xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất 24 quận – huyện khẩn trương tổ chức thực hiện một số việc sau đây:

## I. VỀ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT:

1. Thông tin giá thị trường của các tuyến đường có trong bảng giá đất năm 2014 qua các năm 2011, 2012, 2013 (Biểu số 1).

Nhằm có cơ sở cân đối mặt bằng giá đất cho từng quận - huyện và toàn thành phố, xây dựng dữ liệu về giá đất cho năm 2015.

Chú thích biểu số 1:

- Cột (1), (2), (3), (4), (5): Ghi theo Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2014.

- Cột (6), (7), (8): Chỉ ghi các tuyến đường, đoạn đường có số liệu điều tra trong năm.

- Đối với các dự án đền bù, đơn giá ghi vào cột (9) và tương ứng tại cột (10) ghi nội dung “tên dự án, vị trí, cấp hẻm, số nhà (nếu có)...”

2. Thông tin các tuyến chưa có tên trong Bảng giá đất năm 2014 (Biểu mẫu số 2).

Nhằm thống kê được các tuyến đường hiện có tại các quận - huyện, có cơ sở đánh giá, bổ sung vào Bảng giá đất ở năm 2015.

- Các tuyến đường đã có quyết định đặt tên đường của Ủy ban nhân dân thành phố nhưng chưa đưa vào Bảng giá đất ở năm 2014.

- Các tuyến đường do Ủy ban nhân dân quận - huyện đặt tên nhưng chưa đưa vào Bảng giá đất ở năm 2014.

- Đối với các tuyến đường chưa đặt tên, không thống kê đợt này, đề nghị quận - huyện xem xét tiêu chuẩn đặt tên đường hay là cấp hẻm để quản lý.

Chú thích biểu số 2:

- Cột (6), Cột (7): đánh dấu x vào ô thích hợp.

- Cột (8),(9),(10): Chỉ thực hiện đối với các tuyến đường quận - huyện đặt tên.

3. Thông tin các tuyến đường, đoạn đường “giáp ranh giữa các quận - huyện” (Biểu mẫu số 3).

- Giá đất tại các tuyến đường giáp ranh mang tính “kéo theo” các tuyến đường chung quanh của từng quận - huyện, có ý nghĩa rất quan trọng, nếu điều tra, so sánh, tính toán không khoa học, ảnh hưởng mất cân đối giữa mặt bằng giá đất giữa các quận - huyện trên địa bàn thành phố.

- Các quận – huyện có tuyến đường giáp ranh phải có cuộc họp thống nhất về giá các tuyến giáp ranh.

Chú thích biểu:

- Cột (6): đường giáp ranh có thể cùng 1 tên đường, có thể không cùng tên đường.

- Một đường có thể có nhiều đoạn, chỉ ghi đoạn giáp ranh.

- “Giáp ranh”: đường nối nhau xuyên qua nhiều quận huyện (qua cầu hoặc không qua cầu, đổi diện...).

- Cột (11): ghi qua cầu, không qua cầu, đổi diện.

4. Những tồn tại trong Bảng giá đất ở năm 2014 (Biểu mẫu số 4 và Biểu mẫu số 5).

Hiện nay trong Bảng giá đất ở tại các quận - huyện còn tồn tại nhiều bất hợp lý, chưa phù hợp điều này tạo ra những khó khăn cho việc quản lý về công tác giá đất, mặt khác gây những nhầm lẫn trong quá trình áp dụng bảng giá đất. Để khắc phục, đề nghị Ủy ban nhân dân các quận - huyện rà soát và chỉnh sửa một số bất cập sau:

4.1. Những biến động trên thực tế nhưng chưa được chỉnh sửa hoặc chỉnh sửa đồng bộ trong Bảng giá đất ở năm 2014.

- Tên đường, đoạn đường đã thay đổi nhưng chưa cập nhật trong Bảng giá đất ở.

- Ví dụ:

+ Trong vài năm qua, thành phố đã hoàn chỉnh nhiều “cầu vượt” nhưng trong Bảng giá đất ở năm 2014 vẫn ghi là “vòng xoay”.

+ Đường Lê Thánh Tôn (đoạn từ đường Tôn Đức Thắng đến Nguyễn Bình Khiêm) nay là đường Nguyễn Hữu Cảnh nhưng trong Bảng giá đất ở năm 2014 chưa chỉnh.

+ Quận 5: có 2 đường Phan Văn Trị nhưng Bảng giá đất ở chỉ có 1 đường...

4.2. Những tuyến đường, đoạn đường có giá đất  $\leq 50\%$  đường chính .

Với các trường hợp này, có thể xảy ra bất hợp lý vì đường có tên trong bảng giá lại có giá  $\leq$  hẻm cấp 1, vị trí 1.

Ví dụ:

- Tại quận Bình Thạnh: đường Hoàng Hoa Thám (đoạn từ đường Nguyễn Văn Đậu đến đường Phan Đăng Lưu) giá 10,6 triệu, chỉ =  $(10,6 * 100)/21,6 = 49\%$  đường Phan Đăng Lưu, trong khi hẻm cấp 1 vị trí 1 = 50%.

- Tại quận 3: đường Nguyễn Văn Mai giá 14,3 triệu, đường Hai Bà Trưng (đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Lý Chính Thắng) giá 44 triệu.

- Tại quận 8, tại phường 4,5, các đường mang số chẵn (giá 5,5 triệu) nằm trên trục chính là đường Phạm Hùng (giá 13 triệu), tức = 42%, giá thấp hơn hẻm vị trí 1, hẻm cấp 1 (giá 6,5 triệu).

#### 4.3. Những tuyến đường, đoạn đường đề nghị bỏ trong Bảng giá đất ở năm 2015.

- Những tuyến đường, đoạn đường có tên trong Bảng giá đất ở năm 2014 nhưng trên thực tế không có: do nhầm lẫn điều tra trước đây, trên bảng giá có đưa vào một số đường dự phỏng, nhưng thực tế hiện nay chưa có.

- Những đường có trong Bảng giá đất ở nhưng thực tế quận – huyện thấy tương đương cấp hẻm (độ rộng < 5m; có giá ≤ 50% đường chính, chiều dài ngắn...) đề xuất loại bỏ.

- Những tuyến đường, đoạn đường đã nhập vào đường khác .

#### 4.4. Thống kê các tuyến đường, đoạn đường có tên trong bảng giá đất nhưng giá chưa phù hợp.

- Căn cứ giá đất thị trường, rà soát giá đất trong Bảng giá đất ở của các tuyến đường, đoạn đường không phù hợp so với những tuyến đường, đoạn đường lân cận, xung quanh tương đồng về điều kiện cơ sở hạ tầng, kinh tế xã hội để điều chỉnh trong Bảng giá đất ở năm 2015 (điều kiện cơ sở hạ tầng, kinh tế xã hội, giá đất thị trường tương đồng nhưng giá quy định trong Bảng giá đất ở chênh lệch cao).

#### 4.5. Những tồn tại khác.

##### 4.5.1. Chính sửa từ “Trọn đường” trong Bảng giá đất ở

- “Trọn đường”: là xuyên suốt chiều dài con đường chỉ nằm gọn trong 1 quận hoặc 1 huyện, nếu con đường còn xuyên qua quận – huyện khác thì phải ghi “từ đoạn..... đến đoạn”, nhưng hiện tại, còn nhiều trường hợp ghi “trọn đường” trong Bảng giá đất ở tại nhiều quận - huyện. Vấn đề này dẫn đến việc tích hợp theo tuyến tại cấp thành phố không được.

##### 4.5.2. Cách ghi đường mang số tự nhiên.

- Bảng giá đất ở từng quận - huyện, cách ghi chưa thống nhất, ảnh hưởng đến việc tích hợp các phiếu điều tra (không quy về cùng 1 đường), hoặc tích hợp về tuyến đường của từng phường - xã - thị trấn, quận - huyện...

- Các cách thể hiện trong bảng giá: như đường số 1, đường số 01, đường 1 đường 001, 1...

- Đề nghị thống nhất ghi: ĐƯỜNG SỐ 1 – XÃ BÀ ĐÌÊM

ĐƯỜNG SỐ 2 – KHU DÂN CƯ HIM LAM.

##### 4.5.3. Bảng giá đất ở theo vần A,B,C.

- Vần A,B,C, được lập cho từng quận - huyện để thuận tiện cho việc tra cứu, không thể lập theo từng xã - phường - thị trấn được vì 1 con đường có khi nằm trên nhiều xã - phường - thị trấn .

#### 4.5.4. Tên đường và tên đường nối dài

- Trường hợp những đường nối dài (đường Thành Thái, đường Thành Thái nối dài; đường Nguyễn Thị Nhỏ, đường Nguyễn Thị Nhỏ nối dài...) nếu trên thực tế cùng tuyến thì gộp vào tên đường chính và thêm đoạn (nếu có giá trị khác).

#### 4.5.5. Các quận - huyện có đường giáp ranh, đề nghị thống nhất nhau cách ghi tên đường.

- Các tuyến đường đi qua nhiều quận - huyện, nhưng ghi chưa thống nhất (đường 3 tháng 2 từ quận 10, 11..., nhưng quận ghi 3 tháng 2; ba tháng 2; 3 tháng hai).

- Thông nhất ghi: 3 THÁNG 2.

### TRẦN HƯNG ĐẠO.

#### 4.5.6. Trong cùng một xã - phường - thị trấn nhưng có tên đường trùng nhau:

- Ví dụ: xã Bình Hưng có 5 đường mang tên “Đường số 1” tại các dự án Khu dân cư Gia Hòa, dự án Khu dân cư Himlam, dự án Khu dân cư Trung Sơn... (vì dự án khu dân cư không phải là đơn vị hành chính, do đó sau khi bàn giao lại cho địa phương quản lý thì tên các dự án sẽ không còn như vậy sẽ có nhiều đường trùng tên nhau).

#### 4.5.7. Sửa lại một số ký hiệu không phù hợp trong Bảng giá đất ở (>= sửa lại $\geq$ ; <= sửa lại $\leq$ ..).

### 4.6. Chú thích biểu:

#### 4.6.1. Biểu mẫu số 4: Thống kê các tuyến đường có giá chưa phù hợp.

- Áp dụng cho trường hợp: (3.4)

- Cột (2): Hàng đầu ghi tên đường, đoạn cần chỉnh giá, các hàng tiếp theo ghi tên các tuyến đường, đoạn đường dùng để so sánh.

#### 4.6.2. Biểu số 5: Thống kê những tồn tại trong Bảng giá đất ở năm 2014.

- Áp dụng cho các trường hợp: (3.1), (3.2), (3.3), (3.5.1), (3.5.4).

- Cột (1): Số thứ tự ghi theo Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Cột (9): Tính giá bằng tỷ lệ % so với đường chính.

- Cột (10): Ghi loại đường (đất, bê tông, nhựa...), lộ giới, chiều dài con đường.

5. Đề nghị bổ sung những thông tin còn thiếu sót trong biểu 7a các quận - huyện đã tổng hợp và gửi về năm 2013 (nhiều phiếu kê khai thông tin còn thiếu các tiêu chí như: cấp hẻm, vị trí hẻm, tờ bản đồ, số thửa, diện tích, giá đất...).

## II. VỀ HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT:

Hiện nay, Hướng dẫn Liên sở số 7575/HĐ-LS ngày 07 tháng 8 năm 2008 của Sở Tài chính – Sở Tài nguyên và Môi trường – Cục Thuế thành phố - Sở Xây dựng về việc hướng dẫn áp dụng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 144/2007/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố không còn phù hợp với tình hình thực tế hiện nay. Vì vậy, Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất thành phố đã dự thảo gợi ý công văn hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Hướng dẫn số 7575/HĐ-LS nêu trên gửi Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất 24 quận – huyện lấy ý kiến đóng góp (**dính kèm**).

Đề nghị Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất 24 quận – huyện thực hiện các nội dung tại Mục I và gửi báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường trước **ngày 30 tháng 4 năm 2014**. Riêng Mục II, đề nghị Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất quận - huyện gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước **ngày 31 tháng 5 năm 2014**.

(Đính kèm Hướng dẫn số 02/HĐ-BCDBGD ngày 23 tháng 5 năm 2012 của Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất thành phố) *CUM*

**Noi nhận:**

- Như trên;
  - Sở Tài chính;
  - Cục Thuế thành phố;
  - Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
  - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố;
  - Sở Xây dựng;
  - Lưu: VT, PKTĐ.
- DT: D/Dương.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Văn Hồng**

**THÔNG TIN VỀ NHỮNG TÒN TẠI TRONG BẢNG GIÁ  
ĐẤT NĂM 2014**

(Đính kèm Công văn số 2093 /TNMT-KTD ngày 07 tháng 4 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường  
về việc chuẩn bị kế hoạch xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2015)

STT	BẢNG GIÁ ĐẤT NĂM 2014			NỘI DUNG HIỆU CHỈNH	HIỆU CHỈNH TRONG NĂM 2015			ĐƯỜNG CÓ GIÁ NHỎ HƠN HOẶC BẢNG HẺM CẤP 1, VỊ TRÍ 1 (GIẢI TRÌNH)	ĐỀ NGHỊ LOẠI KHỎI BẢNG GIÁ ĐẤT (GIẢI TRÌNH)	GHI CHÚ
	TÊN ĐƯỜNG	TỪ	ĐẾN		TÊN ĐƯỜNG	TỪ	ĐẾN			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
35	HOÀNG HOA THÁM	NGUYỄN VĂN ĐẬU	PHAN ĐĂNG LƯU					So với giá đường Phan Đăng Lưu: (10.300/21.600)= 47%		
19	NGUYỄN VĂN MAI	TRỌN ĐƯỜNG						So với giá đường Hai Bà Trưng: (14.300/44000)=32,5%		
51,52,53	Các đường số (nhánh đường Nguyễn Văn Công )							Lộ giới 3m đến 4 m, chiều dài < 200m ( không đạt theo QĐ 92, đề nghị chuyen thành hẻm....		
34	LÊ THÁNH TÔN	TÔN ĐỨC THẮNG	NGUYỄN BÌNH KHIÊM	ĐÔI TÊN	NGUYỄN HỮU CẢNH	TÔN ĐỨC THẮNG	NGUYỄN BÌNH KHIÊM			
54	NAM KỲ KHỎI NGHĨA (quận 3)	TRỌN ĐƯỜNG		ĐÔI TÊN ĐOẠN		CÀU NGUYỄN VĂN TRỎI	NGUYỄN THỊ MINH KHAI			



43	THÀNH THÁI	BA THÁNG HAI	TÔ HIÉN THÀNH	GỘP TUYẾN	THÀNH THÁI	BA THÁNG HAI	TÔ HIÉN THÀNH			
	THÀNH THÁI (NÓI DÀI)	TÔ HIÉN THÀNH	BẮC HÀI			TÔ HIÉN THÀNH	BẮC HÀI			

**Ghi chú:**

1. STT: Số thứ tự theo QĐ 60/2013.

2. Cột (9): là những tuyến đường có giá  $\leq$  (hệ số cấp 1, vị trí 1), tức là  $\leq 50\%$  đường chính.

3. Cột (10): Các tuyến đường đề nghị loại bỏ phải giải trình rõ: Không đủ tiêu chuẩn đặt tên đường theo QĐ 92/2005/QĐ-UBND; đường không có trên thực tế; đã nhập vào đường khác và đổi tên.....

