

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

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

Số: 2396/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt “Dự án xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh dự kiến công bố ngày 01 tháng 01 năm 2020”

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

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

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất, dự thảo bảng giá đất điều chỉnh của Hội đồng Thẩm định bảng giá đất; việc thẩm định phương án giá đất, phương án hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của Hội đồng Thẩm định 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 giá đất;

Theo đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1201/TTr-STNMT-KTĐ ngày 21 tháng 02 năm 2019, Công văn số 2698/STNMT-KTĐ ngày 11 tháng 4 năm 2019 và Công văn số 3322/STNMT-KTĐ ngày 06 tháng 5 năm 2019; ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 1892/STC-QLG ngày 01 tháng 4 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Dự án xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh dự kiến công bố ngày 01 tháng 01 năm 2020”, kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ban Chi đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố tổ chức thực hiện Dự án xây dựng Bảng giá đất được phê duyệt tại Điều 1 nêu trên và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, Ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các 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
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Vĩnh Tuyên

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

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

DỰ ÁN

Xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh 2020

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2396/QĐ-UBND
ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

PHẦN MỞ ĐẦU

A. KHÁI QUÁT VỀ HIỆN TRẠNG THÔNG TIN TƯ LIỆU LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN - KINH TẾ XÃ HỘI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Vị trí địa lý

Thành phố Hồ Chí Minh nằm theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, nằm trong vùng có tọa độ địa lý từ 10⁰22'13" đến 11⁰22'17" vĩ độ Bắc và 106⁰01'25" đến 107⁰01'10" kinh độ Đông. Tp.HCM thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, phía Bắc giáp tỉnh Bình Dương, Tây Bắc giáp tỉnh Tây Ninh, Đông và Đông Bắc giáp tỉnh Đồng Nai, Đông Nam giáp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Tây và Tây Nam giáp tỉnh Long An và Tiền Giang.

Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích tự nhiên (DTTN): 2.095 km², dân số (năm 2011): 7,5 triệu người, chiếm 0,6% diện tích và 8,7% dân số so với cả nước; là trung tâm kinh tế, đào tạo, khoa học kỹ thuật, tài chính... lớn nhất cả nước, tập trung nguồn nhân lực chất lượng cao,... Thành phố phát triển kinh tế với tốc độ cao và đóng góp khoảng 22% GDP cả nước và khoảng 28% tổng thu ngân sách cả nước, chiếm 34% số doanh nghiệp cả nước (năm 2018).

Thành phố có 24 đơn vị hành chính trực thuộc, bao gồm 19 quận và 5 huyện; trong đó: khu vực 19 quận với tổng diện tích tự nhiên: 494 km² (chỉ chiếm 24% DTTN toàn Tp.HCM), dân số: 6,1 triệu người (chiếm đến 84% dân số toàn

Tp.HCM); khu vực 5 huyện: 1.601 km² (chiếm đến 76% DTTN toàn Tp.HCM), dân số: 1,4 triệu người (chỉ chiếm 16% dân số toàn Tp.HCM).

Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị lớn, có hạ tầng kỹ thuật phát triển khá toàn diện: giao thông đường thủy (cả đường sông và đường biển), đường bộ, hàng không, đường sắt,... tạo điều kiện thuận lợi trong giao lưu kinh tế - văn hóa với các vùng trong cả nước và quốc tế, thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa và du lịch,... của Thành phố, từ đó tạo lực cho phát triển các tỉnh phía Nam và cả nước.

Thành phố Hồ Chí Minh nằm ở trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (vùng có thế mạnh về phát triển công nghiệp và dịch vụ), gần với vùng ĐBSCL (sản xuất lúa và thủy sản lớn nhất nước) và Tây Nguyên (sản xuất cây công nghiệp lớn nhất nước), tạo nên sự giao thoa về phát triển kinh tế - xã hội giữa các vùng, hình thành nên Tp.HCM phát triển kinh tế - xã hội rất đa dạng.

Thành phố Hồ Chí Minh nằm ở ngã tư quốc tế giữa các con đường hàng hải từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây, là tâm điểm của khu vực Đông Nam Á. Trung tâm thành phố cách bờ biển Đông khoảng 50 km, có hệ thống cảng và sân bay quốc tế lớn nhất nước, đây là đầu mối giao thông nối liền các nước trong khu vực và quốc tế, rất thuận lợi trong việc giao lưu văn hóa và phát triển kinh tế - xã hội.

2. Tình hình kinh tế - xã hội

2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh tăng trưởng bình quân 10,76%/năm giai đoạn 1996 - 2010, cao hơn mức tăng trưởng bình quân chung cả nước 1,5 lần; trong đó: giai đoạn 2001 - 2010: tăng 11,1%/năm, 5 năm đầu (2001 - 2005): tăng 10,9%/năm, 5 năm cuối (2006 - 2010): tăng 11,2%/năm. Trong giai đoạn 1996 - 2010, nền kinh tế của Thành phố chịu ảnh hưởng bởi cuộc khủng hoảng tài chính châu Á năm 1997 và khủng hoảng kinh tế thế giới 2007. Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc không hoàn thành mục tiêu đã đề ra trong giai đoạn 2006 - 2010.

Giai đoạn 2011 - 2015, thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố và chương trình hành động số 11/-CTrHĐ/TU ngày 16/3/2011 của Thành Ủy, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định số 24/2011/QĐ-UBND ngày 14/5/2011 về chương trình hỗ trợ chuyển dịch cơ cấu kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng kinh tế Thành phố giai đoạn 2011 - 2015.

Trong giai đoạn 2011 - 2015, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 9,6%/năm thấp hơn

chi tiêu đề ra (theo quyết định số 24/2011/QĐ-UBND là 12%/năm), trong đó khu vực dịch vụ tăng 11,2%/năm thấp hơn chi tiêu đề ra (13%/năm); khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 7,42%/năm thấp hơn chi tiêu đề ra (11%/năm); khu vực nông nghiệp tăng 5,8%/năm cao hơn chi tiêu đề ra (5,0%/năm).

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo chiều hướng tích cực, tỷ trọng khu vực kinh tế công nghiệp - xây dựng và dịch vụ tăng, nông nghiệp giảm. Giai đoạn 2006 - 2010: Nông nghiệp ổn định, ngành công nghiệp và xây dựng giảm và dịch vụ tăng; đến năm 2010, ngành dịch vụ chiếm 53,5% - Công nghiệp và xây dựng chiếm 45,3% - Nông lâm nghiệp và thủy sản chỉ chiếm 1,2%.

Giai đoạn 2011 - 2015, tốc độ tăng GDP khu vực dịch vụ đạt 11,2%/năm; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 7,4%/năm; khu vực nông nghiệp tăng 5,8%/năm (hình 6). Tỷ trọng khu vực dịch vụ tiếp tục tăng, tỷ trọng khu vực công nghiệp-xây dựng và nông nghiệp giảm, đến năm 2015, tỷ trọng khu vực dịch vụ chiếm đến 59,9% cao hơn chi tiêu đề ra (theo quyết định số 24/2011/QĐ-UBND là 57%) và cao hơn các năm năm 2010 (53,5%), năm 2005 (50,6%); tỷ trọng khu vực công nghiệp - xây dựng giảm nhanh hơn kế hoạch, đến năm 2015 còn 39,2% (chi tiêu kế hoạch là 42%); khu vực nông nghiệp còn 0,9% (chi tiêu kế hoạch là 1%).

2.2. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường

2.1.1. Về điều kiện tự nhiên

- Vị trí địa lý của Thành phố Hồ Chí Minh rất thuận lợi trong phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và nguồn nhân lực trình độ cao cả trong nước và nước ngoài.

- Theo bản đồ phân vùng địa kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/50.000, Thành phố nằm trong vùng địa chất ổn định, đất đai có độ chịu tải cao, địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu dân cư,...

- Hệ thống sông rạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh khá phong phú, có thể khai thác phát triển các loại hình du lịch trên sông.

2.1.2. Về kinh tế xã hội

- Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị lớn nhất cả nước, một trung tâm lớn về kinh tế, văn hoá, khoa học công nghệ. Với lợi thế này Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều thuận lợi trong việc huy động các nguồn lực vào phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo chiều hướng tích cực. Ngoài ra, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế -

xã hội của cả nước thông qua đầu tư và cung cấp các dịch vụ, cung cấp nguồn nhân lực trình độ cao cho các địa phương.

- Thành phố Hồ Chí Minh có tiềm lực kinh tế mạnh so với các địa phương khác trong cả nước, do đó có điều kiện để đầu tư cơ sở hạ tầng đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm tài chính ngân hàng, thương mại, bất động sản, logistics, y tế giáo dục,... lớn nhất cả nước, Thành phố đã, đang và sẽ phát huy mạnh mẽ lợi thế này để thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội.

- Có nguồn nhân lực dồi dào, khả năng tiếp cận nhanh với trình độ phát triển của thế giới nên thuận lợi trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế sang các ngành có hàm lượng khoa học công nghệ cao và giá trị gia tăng lớn.

3. Phân bố diện tích đất

3.1. Tổng diện tích đất:

Kết quả thống kê hiện trạng sử dụng đất năm 2015 của 24 quận huyện:

- Diện tích đất đang khai thác, sử dụng: 208.596ha, chiếm 99,6% diện tích đất tự nhiên, gồm:

+ Đất nông nghiệp: 115.498ha, chiếm 55,1% diện tích đất tự nhiên; 93% diện tích phân bố ở 5 huyện ngoại thành, 6,5% phân bố ở 6 quận mới, 0,5% phân bố ở 13 quận trung tâm.

+ Đất phi nông nghiệp: 93.098ha, chiếm 44,4% diện tích đất tự nhiên; 55,6% diện tích phân bố ở 5 huyện ngoại thành, 29,7% phân bố ở 6 quận mới, 14,6% phân bố ở 13 quận trung tâm.

- Đất chưa sử dụng: 934ha, chỉ chiếm 0,4% diện tích đất tự nhiên, chủ yếu ở Cần Giờ.

- Đất khu công nghệ cao: 913ha ở quận 9.

- Đất đô thị: 53.836ha, chiếm 25,7% diện tích tự nhiên toàn Thành phố, phân bố 26,4% diện tích ở 13 quận nội thành cũ, 65,4% diện tích ở 6 quận mới, 8,2% diện tích ở 5 huyện ngoại thành. Vùng trung tâm và vùng ven (13 quận nội thành cũ và 6 quận mới), đất đô thị chiếm 100% diện tích tự nhiên; vùng ngoại thành (5 huyện), đất đô thị chiếm 2,8% diện tích tự nhiên.

3.1.1. Nhóm đất nông nghiệp

Diện tích đất nông nghiệp toàn thành phố đến cuối năm 2015 là 115.498ha, chiếm 55,1% tổng diện tích tự nhiên.

- **Đất trồng lúa:** diện tích 18.675ha chiếm 16,2% diện tích đất nông nghiệp, trong đó đất chuyên trồng lúa nước 10.765ha. Tập trung nhiều nhất ở huyện Củ Chi: 6.226ha, kế đến là huyện Bình Chánh 4.019ha, huyện Hóc Môn: 287ha, quận Bình Thạnh: 56ha, quận 9: 177ha.

- **Đất trồng cây hàng năm khác:** diện tích 16.775ha chiếm 14,5% diện tích đất nông nghiệp. Tập trung nhiều nhất ở huyện Củ Chi: 6.945ha; kế đến là huyện Bình Chánh: 3.638ha; huyện Hóc Môn: 2.506ha, quận 12: 1.268ha; huyện Cần Giờ: 987ha; ...

- **Đất trồng cây lâu năm:** diện tích 31.371ha, chiếm 27,2% diện tích đất nông nghiệp. Trong đó trồng tập trung ở các huyện ngoại thành như Củ Chi: 15.299ha; Bình Chánh: 5.790ha; Nhà Bè: 3.277ha; Cần Giờ: 2.999ha; Nhà Bè: 3.275ha; Cần Giờ: 2.990ha; Hóc Môn: 1.032ha; và các quận ven như quận 9: 2.578ha; quận Bình Tân: 73ha; Thủ Đức: 111ha; quận 7: 106ha...

- **Đất rừng phòng hộ:** diện tích 34.015ha, chiếm 29,5% diện tích đất nông nghiệp, tập trung hầu hết ở địa bàn huyện Cần Giờ : 33.752, huyện Bình Chánh: 263ha.

- **Đất rừng đặc dụng:** diện tích 30ha, chiếm 0,03% diện tích đất nông nghiệp nằm trên địa bàn huyện Bình Chánh.

- **Đất rừng sản xuất:** diện tích 840ha, chiếm 0,7% diện tích đất nông nghiệp. Trên địa bàn huyện Bình Chánh: 770ha, huyện Củ Chi 48ha, quận 9: 22ha.

- **Đất nuôi trồng thủy sản:** Diện tích chuyên nuôi trồng thủy sản là 11.348ha; chiếm 9,8% diện tích đất nông nghiệp. Tập trung nhiều nhất ở huyện Cần Giờ: 7.752ha chiếm 68,3% đất nuôi trồng thủy sản toàn Thành phố, huyện Nhà Bè: 1.549ha; huyện Bình Chánh: 1.146ha, huyện Củ Chi: 350ha; Quận 2: 21ha; quận 9: 130ha; ...

- **Đất làm muối:** Diện tích là 2.069ha chiếm 1,8% diện tích đất nông nghiệp, đất làm muối chỉ có ở huyện Cần Giờ.

- **Đất nông nghiệp khác:** 383ha, chiếm 0,3% diện tích đất nông nghiệp.

3.1.2. Nhóm đất phi nông nghiệp

Diện tích đất phi nông nghiệp toàn thành phố đến cuối năm 2015 là 93.107ha, chiếm 44,4% tổng diện tích tự nhiên.

- **Đất quốc phòng:** diện tích 2.152ha, chiếm 2,3% so với diện tích đất phi nông nghiệp. Trong đó tập trung nhiều ở huyện Củ Chi: 821ha, Tân Bình: 554ha, quận 12: 111ha, Gò Vấp 109ha...

- **Đất an ninh:** diện tích 336ha, chiếm 0,4% diện tích đất phi nông nghiệp; phân bố 44,6% diện tích ở 5 huyện ngoại thành, 40,0% diện tích ở 13 quận nội thành cũ, 15,4% diện tích ở 6 quận mới.

- **Đất khu công nghiệp:** Theo số liệu thống kê đất đai năm 2015 (Sở TN&MT, 6/2016), hiện trạng diện tích các khu công nghiệp và khu chế xuất là 3.915ha (KCN: 3.494ha, KCX: 421ha), thấp hơn 106ha so với số liệu hiện trạng sử dụng đất KCN (Hepza, 2015): 4.021ha (bảng 24). Nguyên nhân do không kiểm kê 67ha đất KCN Phong Phú (Bình Chánh) đang trong thời kỳ xây dựng cơ bản chưa hoạt động và một số diện tích cây xanh trong các KCN.

- **Đất khu chế xuất:** diện tích 424ha, bao gồm 03 khu chế xuất là khu chế xuất Tân Thuận, quận 7 (300ha) và khu chế xuất Linh Trung (62ha), Linh Trung 2 (61,75ha) tại quận Thủ Đức.

- **Đất cụm công nghiệp:** diện tích 233ha, bao gồm các cụm công nghiệp trên địa bàn 2 huyện Hóc Môn và Bình Chánh, địa bàn huyện Hóc Môn có 2 CCN: Nhị Xuân giai đoạn 1 (54ha), Xuân Thới Sơn A (7,61ha); địa bàn huyện Bình Chánh có 4 CCN: Lê Minh Xuân (17ha), CCN Tổng công ty nông nghiệp Sài Gòn (89ha) đã giải phóng mặt bằng, Trần Đại Nghĩa (34ha/50ha), Tân Túc (29,8ha).

- **Đất thương mại, dịch vụ:** diện tích 1.161ha, chiếm 1,2% diện tích đất phi nông nghiệp, bao gồm diện tích đất sử dụng riêng của các công trình thương mại, dịch vụ, ngoài ra còn một phần diện tích trong các tòa cao ốc, các chung cư sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ được thống kê là đất ở.

- **Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** Diện tích 3.944ha, chiếm 4,2% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố rải rác trên địa bàn các quận huyện.

- **Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh:** Diện tích 19.598ha, chiếm 21,1% diện tích đất phi nông nghiệp. Tập trung nhiều trên địa bàn các quận huyện như huyện Củ Chi (3.683ha), huyện Bình Chánh (2.239ha), huyện Hóc Môn (1.662ha), quận 9 (1.920ha), quận 2 (1.073ha), quận Thủ Đức (1.073ha), quận Bình

Tân (1.037ha)...

- **Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** 154ha, chiếm 0,2% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung nhiều nhất ở huyện Củ Chi (107ha) và rải rác trên địa bàn một số quận huyện, là diện tích các di tích, danh thắng quốc gia như: Địa đạo Củ Chi, đền Bến Dược, dinh Thống Nhất, bến Nhà Rồng...

- **Đất bãi thải, xử lý chất thải:** 616ha, chiếm 0,7% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu ở các quận, huyện Củ Chi (bãi rác Phước Hiệp), Huyện Bình Chánh (bãi rác Đa Phước), Hóc Môn (bãi rác Đông Thạnh) và các bãi rác trung chuyển được phân bố rải rác trên địa bàn các quận huyện...

- **Đất ở nông thôn:** 7.732ha, chiếm 8,3% diện tích phi nông nghiệp. Bình quân đất ở nông thôn đạt 60 m²/người. Tỷ lệ đất ở nông thôn so với diện tích tự nhiên toàn Thành phố là 3,7%. Huyện có tỷ lệ cao nhất về đất ở nông thôn so với diện tích của huyện là Hóc Môn (24,8%) và huyện có tỷ lệ thấp nhất là Cần Giờ (0,7%).

- **Đất ở tại đô thị:** 19.631ha, chiếm 21,2% diện tích đất phi nông nghiệp. Bình quân diện tích đất ở đô thị là 29,7 m²/người (Các huyện và các quận mới có chỉ tiêu bình quân trên đầu người cao). Các quận có diện tích đất ở đô thị lớn là: quận 9 (2.520ha), quận 12 (2.300ha), quận Bình Tân (2.094ha), huyện Bình Chánh (1.943ha), quận Thủ Đức (1.886ha), quận 2 (1.373ha), quận 7 (1.024ha).

- **Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** 348ha, chiếm 0,4% diện tích phi nông nghiệp, nằm rải rác trên địa bàn các quận huyện.

- **Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** 55ha, chiếm 0,07% diện tích phi nông nghiệp, nằm rải rác trên địa bàn các quận huyện.

- **Đất xây dựng cơ sở ngoại giao:** 9ha, tập trung hầu hết trên địa bàn quận 1 và quận 3.

- **Đất cơ sở tôn giáo:** 426ha, nằm rải rác ở các quận, huyện. Đây là phần diện tích thuộc các đền, chùa, nhà thờ... nơi thực hiện các nghi lễ tôn giáo.

- **Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng:** 913ha, chiếm 0,98% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố nhiều ở quận 9 (76ha - trong đó có đất nghĩa trang Thành phố, đất nghĩa trang liệt sĩ...), quận Bình Tân (74ha), quận Thủ Đức (64ha), huyện Củ Chi (360ha), huyện Hóc Môn (144ha), huyện Bình Chánh (78ha),...

- **Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm:** diện tích 7ha, nằm trên địa bàn huyện Củ

Chi (06ha) và quận 9 (01ha).

- **Đất sinh hoạt cộng đồng:** diện tích 44ha, nằm rải rác trên địa bàn các quận huyện, nhiều nhất là huyện Củ Chi (13ha).

- **Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** diện tích 1.354ha, chiếm 1,5% diện tích đất phi nông nghiệp. Phân bố nhiều ở huyện Củ Chi (487ha), quận 2 (170ha), huyện Nhà Bè (99ha), huyện Bình Chánh (51ha), quận 9 (74ha), quận 7 (147ha), quận Gò Vấp (66ha),...

- **Đất cơ sở tín ngưỡng:** diện tích 72ha, chiếm 0,1% diện tích đất phi nông nghiệp.

- **Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối:** 29.747ha, chiếm 31,9% diện tích đất phi nông nghiệp, phần lớn là diện tích sông Sài Gòn.

- **Đất có mặt nước chuyên dùng:** 529ha, chiếm 0,6% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu tại huyện Cần Giờ (323ha), quận 2 (122ha), huyện Củ Chi (57ha).

- **Đất phi nông nghiệp khác:** 80ha, chủ yếu là đất trồng hoa lan, cây cảnh, chiếm 0,10% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu tại huyện Hóc Môn (47ha) và quận 2 (20ha).

3.2. Nhóm đất chưa sử dụng

Tổng diện tích đất chưa sử dụng trên toàn địa bàn thành phố là 934ha, chiếm 0,4% tổng diện tích đất tự nhiên. Tập trung chủ yếu tại huyện Cần Giờ với diện tích 926ha (chiếm 99,2% diện tích đất chưa sử dụng của toàn Thành phố), còn lại nằm ở huyện Hóc Môn: 7ha.

3.2.1. Đất khu công nghệ cao

Diện tích 913ha, là khu công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh nằm trên địa bàn Quận 9.

3.2.2. Đất đô thị

Diện tích 53.836ha bao gồm diện tích của các quận, các thị trấn thuộc huyện và một số khu đô thị mới tại các huyện.

3.3. Phân tích, đánh giá biến động các loại đất giai đoạn 2011-2015

- Đất tự nhiên giảm 16ha so với năm 2011 là do số liệu được thống kê chính xác lại theo hiện trạng của từng thửa đất.

- Đất nông nghiệp tiếp tục giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, do phương pháp thống kê, kiểm kê, phân loại đất theo luật Đất đai năm 2013 (loại đất thống kê theo hiện trạng sử dụng) có khác so với Luật Đất đai năm 2003 (loại đất thống kê theo giấy tờ pháp lý) nên số liệu diện tích tăng giảm của một số loại đất trong giai đoạn 2011-2015 chưa phản ánh đúng với thực tế biến động.

II. HIỆN TRẠNG VỀ DỮ LIỆU GIÁ ĐẤT

1. Bảng giá các loại đất của thành phố qua các giai đoạn

1.1. Giai đoạn từ 1995 đến 2004: Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố được ban hành theo Quyết định 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04 tháng 01 năm 1995 (Luật Đất đai 1993);

1.2. Giai đoạn từ 2004 đến 2014: (Luật Đất đai 2003):

- Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2005.
- Quyết định số 227/2005/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2006.
- Quyết định số 179/2006/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2007.
- Quyết định số 144/2007/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2008.
- Quyết định số 89/2008/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2009.
- Quyết định số 102/2009/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2010.
- Quyết định số 89/2010/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2011.
- Quyết định số 82/2011/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2012.
- Quyết định số 61/2012/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2013.
- Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2014.

- Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

- Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất ở ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

III. CÁC NGUỒN DỮ LIỆU VỀ GIÁ ĐẤT

1. Nguồn dữ liệu điều tra trong quá trình xây dựng Bảng giá đất qua các năm:

- Các quận - huyện: 15.000 mẫu.

- Đơn vị tư vấn: 4.000 mẫu.

2. Định giá công tác về bồi thường.

3. Thẩm định giá đất (Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính).

4. Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố.

5. Đấu giá quyền sử dụng đất (Sở Tư pháp).

IV. BẢN ĐỒ - SỔ BỘ ĐỊA CHÍNH

1. Bản đồ địa chính

Thành phố là đơn vị đầu tiên trên cả nước đã đo đạc xong bản đồ địa chính chính quy (công nghệ số), đây là cơ sở để việc định giá chính xác và là điều kiện quan trọng nhất để lập bản đồ về giá đất .

- Tổng số thửa được đo đạc: khoảng 2 triệu thửa đất.

- Lập bản đồ cho 322 phường, xã, thị trấn.

- Bản đồ dạng giấy và dạng số, đang được sử dụng tại phường, xã, thị trấn, quận, huyện và thành phố.

2. Sổ bộ địa chính

Thành phố có đầy đủ sổ bộ của 322 xã, phường, thị trấn.

3. Về phần mềm hệ thống đất đai

Trong hơn 10 năm qua, thành phố đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường hỗ trợ xây dựng phần mềm ViLis, đến nay cơ bản đã hoàn chỉnh tại 20/24 quận- huyện và

cũng đang chuẩn bị kế hoạch đưa số liệu về giá đất vào phần mềm ViLis để quản lý chung về dữ liệu ngành tài nguyên môi trường.

V. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 VÀ CÁC NGHỊ ĐỊNH, THÔNG TƯ HƯỚNG DẪN

Sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức nhiều lớp tập huấn chung cho các tỉnh phía Nam và tổ chức riêng nhiều lớp cho cán bộ trong ngành tài nguyên và các ngành có liên quan.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tập huấn chuyên sâu về chuyên môn cho các cán bộ thuộc ngành và các ngành, tổ chức có yêu cầu.

B. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

Dự án xây dựng Bảng giá các loại đất năm 2020 trên địa bàn thành phố được lập trên cơ sở:

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- 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 năm 2013;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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;

- Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất, dự thảo bảng giá đất điều chỉnh của Hội đồng Thẩm định bảng giá đất; việc thẩm định phương án giá đất, phương án hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của Hội đồng Thẩm định giá đất.

C. MỤC TIÊU - NHIỆM VỤ CỦA DỰ ÁN

I. MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN

- Phân ảnh trung thực số liệu điều tra giá đất trên thị trường, làm cơ sở để điều chỉnh, xây dựng Bảng giá đất năm 2020 phù hợp trong điều kiện kinh tế-xã hội của thành phố.

- Làm cơ sở quản lý Nhà nước về đất đai, đề ra biện pháp, chủ trương phù hợp trong quản lý và tạo cơ sở tài liệu giải quyết nhu cầu tính tiền sử dụng đất của người sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và ký hợp đồng thuê đất.

- Xây dựng bộ dữ liệu về giá đất qua các năm, tiến tới việc xây dựng bản đồ về giá đất, phân vùng giá trị đất trên địa bàn thành phố, phục vụ cho việc định giá đất khoa học hơn.

II. NHIỆM VỤ CỦA DỰ ÁN

- Lập phiếu điều tra tình hình giá đất thị trường trên toàn thành phố với số lượng theo yêu cầu.

- Lập hồ sơ cho từng mẫu điều tra đúng quy định.

- Tổng hợp đầy đủ các bảng biểu, báo cáo thuyết minh sự tăng giảm từng tuyến đường và đề ra hướng giải quyết cụ thể, có cơ sở thuyết phục.

- Đề xuất Bảng giá các loại đất năm 2020 trên địa bàn thành phố phù hợp với các đối tượng điều chỉnh quy định tại Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 .

PHẦN I

NỘI DUNG DỰ ÁN

A. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG, SẢN PHẨM, THỜI GIAN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHẠM VI XÂY DỰNG DỰ ÁN

Điều tra về giá đất được tiến hành trên phạm vi thành phố theo từng loại đất trong từng đơn vị hành chính; trong đó xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là xã) là đơn vị cơ bản để tiến hành điều tra. Kết quả điều tra cấp xã là cơ sở để tổng hợp số liệu cấp quận - huyện và thành phố.

II. ĐỐI TƯỢNG ĐIỀU TRA

Điều tra giá thị trường các loại đất của tất cả đối tượng sử dụng đất, tuy nhiên cơ bản vẫn là hộ gia đình- cá nhân sử dụng đất.

III. SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN

- 1 - Phiếu điều tra thông tin về giá đất.
- 2- Các bảng biểu, báo cáo tuyệt minh.
- 3 - Bảng giá các loại đất năm 2020 của thành phố.

IV. THỜI GIAN THỰC HIỆN DỰ ÁN

Từ 01 tháng 01 năm 2019 đến 31 tháng 12 năm 2019.

B. MỤC ĐÍCH, NỘI DUNG, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

I. MỤC ĐÍCH XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

Căn cứ Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

(1) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình cá nhân;

(2) Tính thuế sử dụng đất;

(3) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

(4) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lãnh vực đất đai;

(5) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

(6) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

II. NỘI DUNG CỦA BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

1. Quy định Bảng giá đất với các loại đất sau đây

a - Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

b - Bảng giá đất trồng cây lâu năm;

c - Bảng giá đất rừng sản xuất;

d - Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

đ - Bảng giá đất làm muối;

e - Bảng giá đất ở tại nông thôn;

g - Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

h - Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

i - Bảng giá đất ở tại đô thị;

k - Bảng giá thương mại, dịch vụ tại đô thị;

l - Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

Ngoài các Bảng giá đất nêu trên, Ủy ban nhân dân các cấp tỉnh được ban hành chi tiết Bảng giá các loại đất theo phân loại quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013 phù hợp với thực tế tại địa phương.

2. Quy định giá đất trong Bảng giá đất

a - Giá đất trong bảng giá đất quy định theo nguyên tắc đất thuộc loại nào thì áp dụng khung giá đất của loại đất đó theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 4 năm 2014 và phải phù hợp với khung giá đất của Chính phủ.

Đối với đất ở đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định giá cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất; trường hợp quy định mức giá cao hơn thì phải báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định.

- Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá cao hơn nhưng không quá 50% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá.

b - Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng thì căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất và căn cứ các phương pháp định giá để quy định mức giá đất;

c - Đối với các loại đất nông nghiệp khác, căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá và căn cứ phương pháp định giá để quy định mức giá đất;

d - Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh hoặc giá đất ở đối với đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá để quy định mức giá đất;

đ - Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dung sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá để quy định mức giá đất;

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 các loại đất

cùng mục đích đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

1. Trình tự xây dựng Bảng giá các loại đất thực hiện theo quy định sau đây:

a - Xác định vị trí đất, loại đất theo xã, phường, thị trấn trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh;

b - Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin giá thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế- xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

c - Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

d - Xây dựng bảng giá đất và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; xử lý bảng giá đất trong khu vực giáp ranh theo Điều 13 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP;

đ - Hoàn thiện bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e - Thẩm định dự thảo bảng giá đất;

f - Trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất;

h - Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất.

2. Hồ sơ xây dựng Bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có:

a - Tờ trình về ban hành bảng giá đất;

b - Dự thảo bảng giá đất;

c - Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

d - Văn bản thẩm định bảng giá đất;

3. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự thảo bảng giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá các loại đất.

4. Việc thẩm định Bảng giá các loại đất do Hội đồng thẩm định Bảng giá đất thực hiện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định Bảng giá các loại đất bao gồm các thành phần sau:

a - Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch Hội đồng;

b - Đại diện Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài

nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tổ chức có năng lực tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá tại địa phương định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

C. NỘI DUNG TRIỂN KHAI XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

Ngày 29 tháng 11 năm 2013 tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XIII đã thông qua Luật Đất đai và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, trong đó tại Khoản 1 Điều 114 quy định:

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng, ban hành Bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần, công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

- Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Như vậy, Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020 được ban hành ổn định cho 05 năm (hàng năm căn cứ vào sự biến động giá đất trên thị trường để có sự điều chỉnh cho phù hợp).

Do đó, việc xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020 cần phải được rà soát, phân tích, đánh giá toàn diện nhằm khắc phục một số bất cập tồn tại trong Bảng giá đất hiện nay và đánh giá tác động của Bảng giá các loại đất đối với các mặt kinh tế, xã hội của thành phố, nhằm xây dựng phương án tối ưu cho việc lập Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020.

Trên cơ sở đó, Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố đã tiến hành chuẩn bị các công tác cho việc xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020 như sau:

I. CÔNG TÁC CHUẨN BỊ

1 - Bổ sung vào Bảng giá các loại đất theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 4 năm 2014:

- Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;
- Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;
- Bảng giá thương mại, dịch vụ tại đô thị;
- Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;
- Các Bảng giá đất khác (nếu cần).

2 – Tổng hợp giá thị trường qua các năm 2015, 2016, 2017, 2018:

- Các quận- huyện đã điều tra giá thị trường trong các năm 2015, 2016, 2017, 2018 kết hợp với dữ liệu về giá đất để tính bồi thường, thẩm định giá đất cụ thể, dữ liệu về đấu giá...

- Tổ chức điều tra giá đất thị trường phục vụ công tác xây dựng Bảng giá các loại đất năm 2020.

- Ngoài ra, trong năm 2019 Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tổ chức đấu thầu chọn đơn vị tư vấn để điều tra khoảng 15.000 mẫu.

- Tổ chức điều tra giá đất thị trường phục vụ công tác xây dựng Bảng giá các loại đất năm 2015.

II. PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN

1. Bảng giá đất trên địa bàn thành phố vẫn được xây dựng theo quy tắc như các năm trước, cụ thể:

- Xây dựng theo các tuyến đường, đoạn đường.
- Đối với các hẻm: Ngoài giá đất mặt tiền đã được xây dựng, các vị trí hẻm, cấp hẻm vẫn không thay đổi (có 4 vị trí hẻm, 3 cấp hẻm).
- Riêng đối với đất nông nghiệp tính theo khu vực.

2. Bổ sung mới vào Bảng giá đất ở các tuyến đường.

- Những tuyến đường mới được đặt tên (được Ủy ban nhân dân thành phố đặt tên tính đến ngày kết thúc điều tra).

- Những tuyến đường có quyết định đặt tên đường của Ủy ban nhân dân quận - huyện (chưa có Quyết định đặt tên của UBND thành phố). Tuy nhiên các tuyến đường này phải đạt điều kiện về kỹ thuật theo tiêu chuẩn đặt tên đường tại Quyết

định số 92/2005/QĐ-UB ngày 06 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về thành lập Hội đồng đặt mới, sửa đổi tên đường, công viên, quảng trường và công trình công cộng trên địa bàn thành phố (chiều dài tối thiểu trên 200m, lộ giới tối thiểu 12m trở lên). Trong quá trình xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố quận - huyện đề nghị bổ sung một số tuyến đường, **chưa có quyết định đặt tên đường** của Ủy ban nhân dân thành phố mà trước đây tính đơn giá đất theo vị trí hẻm đã cho kết quả không phù hợp, đồng thời các quận - huyện khẳng định việc bổ sung này không gây ảnh hưởng đến công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất đối với các dự án đang triển khai. Mặt khác, xuất phát từ đòi hỏi thực tiễn của công tác quản lý nhà nước, nhằm đảm bảo sự công bằng, thuận tiện trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất đối với nhà nước, đồng thời không gây xáo trộn đời sống người dân.

3. **Điều chỉnh** lại mặt bằng giá đất của Bảng giá đất ở năm 2015 cho phù hợp với khung giá đất của Chính phủ (đến thời điểm hiện nay Chính phủ vẫn chưa ban hành Khung giá mới thay thế Nghị định số 104/2014/NĐ-CP quy định về Khung giá các loại đất), cụ thể:

- Về cơ bản tiếp tục giữ nguyên giá đất các tuyến đường theo Bảng giá đất ở năm 2015 sau đó rà soát các tuyến đường trong Bảng giá đất ở có giá chưa phù hợp với giá của các tuyến đường lân cận, xung quanh có cùng điều kiện cơ sở hạ tầng để điều chỉnh trong Bảng giá đất ở năm 2020 (theo đề nghị của quận - huyện và có sự kiểm tra của tổ chuyên môn thuộc Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố).

4. Điều chỉnh lại giá đất giáp ranh giữa các quận - huyện chưa phù hợp với điều kiện cơ sở hạ tầng, kinh tế xã hội của khu vực trên cơ sở thống nhất giữa các quận huyện và Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố).

5. Phối hợp với các tỉnh có đất giáp ranh là tỉnh Long An, Đồng Nai, Bình Dương, Tây Ninh; lập bản đồ vùng giáp ranh phân theo từng loại đất, khảo sát giá từng loại đất trong vùng giáp ranh giữa 2 tỉnh, thống nhất giá các loại đất vùng trong vùng giáp ranh (Theo hướng dẫn tại Điều 13 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP).

III. CÁC BƯỚC TIẾN HÀNH

1. Bảng giá đất ở

Bước 1: xác định tuyến đường, đoạn đường cần điều chỉnh, bổ sung trong Bảng giá đất ở năm 2020.

- Căn cứ vào phương án nêu trên, Ban chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất quận - huyện xác định các tuyến đường, đoạn đường cần điều chỉnh, bổ sung trong Bảng giá đất ở năm 2020.

Bước 2: *tổng hợp mẫu điều tra thu thập được tại các tuyến đường, đoạn đường lân cận xung quanh và xác định hệ số điều chỉnh.*

- Tổng hợp mẫu điều tra ở các tuyến đường, đoạn đường lân cận, xung quanh trong cùng khu vực và tương đồng với tuyến đường, đoạn đường đề xuất giá về các mặt kết cấu hạ tầng, kinh tế - xã hội.

- Hệ số điều chỉnh = Giá qui định trong bảng giá hiện hành của các tuyến đường lân cận xung quanh/Giá thị trường tương ứng của các tuyến đường lân cận xung quanh.

Bước 3: *Đưa ra mức giá ban đầu (A).*

- $A = \{ \text{Giá thị trường điều tra của tuyến đường, đoạn đường bổ sung điều chỉnh hoặc những tuyến đường, đoạn đường lân cận xung quanh có các điều kiện kinh tế, cơ sở hạ tầng tương đồng} \} \times \{ \text{Hệ số (\%)} \text{ điều chỉnh của tuyến đường lân cận xung quanh} \}$.

Bước 4: *Mức giá đề xuất (B).*

- B (giá đề xuất) = A và cân đối với các tuyến đường lân cận, tương đồng.

- Trường hợp các tuyến đường bổ sung là các tuyến đường giáp ranh giữa các quận, huyện thì trước khi đưa ra giá cụ thể các quận, huyện giáp ranh phải thống nhất giá.

Những công việc từ Bước 1 đến Bước 4, Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất quận - huyện thực hiện theo hướng dẫn của Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố.

Bước 5: *Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố rà soát, trao đổi với Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất 24 quận - huyện để thống nhất Bảng giá đất ở năm 2020.*

- Trên cơ sở giá đất do Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất của 24 quận - huyện đề xuất và thông tin về giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, Tổ chuyên viên giúp việc cho Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố sẽ cùng Tổ chuyên viên quận - huyện rà soát, cân đối để thống nhất giá đất cho từng quận - huyện và giữa các

quận - huyện giáp ranh.

- Sau khi các Tổ chuyên viên thống nhất đề xuất Bảng giá của từng quận - huyện, Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố hợp với Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất 24 quận - huyện đề thống nhất Bảng giá đất ở năm 2020.

- Trên cơ sở kết quả Bảng giá các loại đất đã được thống nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo Bảng giá đất các loại đất chuyển Hội đồng thẩm định giá đất thành phố.

Bước 6: Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố thẩm định Bảng giá các loại đất; đồng thời gửi Sở Tư pháp thẩm định quy trình việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Bước 7: Sau khi Hội đồng thẩm định giá đất thành phố và Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định Bảng giá các loại đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Bảng giá các loại đất để Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố.

Bước 8: Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố cho ý kiến.

Bước 9: Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Bảng giá các loại đất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

Bước 10: Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020.

2. Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố năm 2020

Vẫn giữ nguyên 02 nhóm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể:

- Đất thương mại, dịch vụ.
- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ.

3. Bảng giá các loại đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố năm 2020

- Giá đất nông nghiệp được xác định bằng phương pháp thu nhập thuần do đó tổng chi phí và mức thu nhập thuần túy bình quân của vị trí đất của loại đất cần định giá và đúng với mục đích sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được

tính bình quân trong 3 năm ngay trước thời điểm xác định giá đất.

- Trong 03 năm từ năm 2015 - 2018 việc thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh nông nghiệp không có biến động mạnh, mặt bằng giá vẫn giữ nguyên do đó Bảng giá các loại đất nông nghiệp năm 2020 đề nghị vẫn giữ nguyên mức giá đất như tại Bảng giá các loại đất nông nghiệp năm 2015, cụ thể có 05 bảng giá như sau:

- a) Bảng giá đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác.
- b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm.
- c) Bảng giá đất rừng sản xuất.
- d) Đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tính bằng 80% giá đất rừng sản xuất.
- đ) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản.
- e) Bảng giá đất làm muối.
- f) Đối với đất nông nghiệp khác, được tính bằng giá đất nông nghiệp (không phải đất nông nghiệp khác) trước khi chuyển sang mục đích nông nghiệp khác.

PHẦN II

TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI- DỰ TOÁN KINH PHÍ

A. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan chủ trì dự án: Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố.
- Cơ quan chủ trì thực hiện dự án: Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Cơ quan phối hợp thực hiện dự án:
 - + Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tư pháp, Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.
 - + Ủy ban nhân dân 24 quận - huyện và Ủy ban nhân dân 322 phường, xã, thị trấn.

I. NHIỆM VỤ CỦA CÁC CƠ QUAN TRONG VIỆC TRIỂN KHAI XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

1. Cấp thành phố

Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố do đồng chí Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố làm trưởng Ban.

- Ban hành các văn bản, quyết định chỉ đạo thực hiện.
- Duyệt Dự án do Sở Tài nguyên và Môi trường trình.

2. Trách nhiệm các thành viên Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố

a - Sở Tài nguyên và Môi trường (Thường trực Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố):

- Xây dựng phương án, lập kế hoạch và chủ trì, phối hợp với các sở - ngành, quận - huyện triển khai thực hiện.
- Quyết định thành lập Tổ chuyên môn (giúp việc cho Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố).
- Tổ chức tập huấn cho những người tham gia công tác.
- Sở Tài nguyên và Môi trường ngoài tham mưu cho Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố còn thực hiện những nội dung sau:
 - + Trực tiếp hoặc phân công theo dõi, cùng phòng tài nguyên môi trường các quận - huyện kiểm tra các tổ chức trực tiếp điều tra giá đất.
 - + Phối hợp với các sở - ngành có liên quan thực hiện công tác.

b - Sở Tài Chính:

- Thành viên trong Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố, phối hợp chặt chẽ với các sở - ngành, quận - huyện thực hiện công tác.
- Thẩm định kết quả xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố.
- Dự trù kinh phí, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc sử dụng và thanh quyết toán kinh phí.

c - Sở Tư pháp:

- Thẩm định các văn bản có liên quan.

d - Các sở - ngành còn lại: cử cán bộ tham gia Tổ chuyên môn.

đ - Ủy ban nhân dân quận- huyện:

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện điều tra trực tiếp giá đất tại địa phương mình.

- Phòng tài nguyên và môi trường kiểm tra phiếu kê khai của các xã, phường, thị trấn.

- Thực hiện tổng hợp, báo cáo, phân tích theo yêu cầu của hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

e - Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân quận - huyện trong việc điều tra giá đất tại địa bàn mình quản lý.

II. TÓM TẮT KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

Trên cơ sở trình tự các bước thực hiện, Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố đề xuất tiến độ sau:

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Thời gian
I	Những nội dung xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020		01/01/2019 - 20/12/2019
1	Về thu thập thông tin		
	- Công tác chuẩn bị cho kế hoạch xây dựng Bảng giá đất các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020.	- Sở Tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân quận - huyện	Mời 24 quận - huyện về họp triển khai. (Dự kiến tháng 02/2019).
	- <i>Quận - huyện tổ chức điều tra, thu thập thông tin.</i>	<i>Quận - huyện</i>	<i>Dự kiến tháng 03/2019 - 07/2019)</i>
2	Dự án xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020		
	- Dự thảo Dự án xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn năm 2020	Sở Tài nguyên và Môi trường	Dự kiến tháng 04/2019 - 06/2019
	- Tổ chức họp các thành viên Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng	Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá	Dự kiến tháng 06/2019 -

giá đất thành phố để thông qua dự án xây dựng Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020 trình Ủy ban nhân dân thành phố xin chủ trương.	đất thành phố	07/2019
- Rà soát nội dung Hướng dẫn 3100/HDLCQ-TNMT-STC-SXD-CT năm 2015 về áp dụng bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định 51/2014/QĐ-UBND do Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh ban hành.	- Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố - Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất 24 quận - huyện	Dự kiến tháng 06/2019 - 31/8/2019 (Rà soát Hướng dẫn số 3100/HDLCQ-TNMT-STC-SXD-CT ngày 15 tháng 5 năm 2015, để bổ sung những nội dung còn thiếu cho phù hợp với điều kiện hiện nay).
- Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại Ủy ban nhân dân quận, huyện theo mẫu thống kê số 7, 8, 10	Ủy ban nhân dân quận - huyện	Dự kiến tháng 07/2019 - 08/2019
- Tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo mẫu số 11, 13	Sở Tài nguyên và Môi trường	Dự kiến tháng 07/2019 - 08/2019
- Hợp thành viên BCĐBGĐ TP, BCĐBGĐ 24 quận - huyện, thống nhất thông qua dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2015.	- Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố - Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất 24 quận - huyện	Dự kiến trong tháng 08/2019
- Lấy ý kiến nhân dân về việc xây dựng Bảng giá đất.	- Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài chính - Ủy ban nhân dân quận - huyện	Dự kiến trong tháng 09/2019
- Gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố thẩm	- Sở Tài nguyên	Dự kiến tháng 09/2019 -

định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020.	và Môi trường - Sở Tài chính	10/2019
- Gửi Sở Tư pháp thẩm định quy trình ban hành văn bản.	- Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Tư pháp	
- Sau khi có ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố và Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020 để Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố.	Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất thành phố	Dự kiến tháng 10/2019 - 11/2019
- Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố có ý kiến trước khi quyết định và công bố Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020.	Ủy ban nhân dân thành phố	
- Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020 sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố.	Sở Tài nguyên và Môi trường	Dự kiến tháng 12/2019.
- Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Bảng giá đất.	Ủy ban nhân dân thành phố	Dự kiến tháng 12/2019.

(Những công việc in nghiêng ở bảng trên được thực hiện liên tục đến cho đến khi Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2020).

B. KINH PHÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ NĂM 2020

I. Kinh phí hoạt động cho Ban Chỉ đạo xây dựng và lập Bảng giá đất thành phố năm 2020 là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), kinh phí điều tra khảo sát xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2020 - 2024 là:

1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) (theo Quyết định số 5678/QĐ-UBND ngày 10/12/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao chi tiêu dự toán thu - chi ngân sách nhà nước năm 2019 và Quyết định số 1890/QĐ-STNMT-KHTC ngày 28/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

II. Kinh phí hoạt động cho Ban Chỉ đạo xây dựng Bảng giá đất quận - huyện: chấp thuận mức kinh phí hoạt động cho Ban Chỉ đạo xây dựng bảng giá đất quận - huyện năm 2020 như mức kinh phí năm 2014 (đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại Công văn số 5182/UBND-ĐTMT ngày 30 tháng 9 năm 2013) là 50.000.000 đồng/năm./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH