TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá đất mới của TP. Hồ Chí Minh dự kiến cao nhất 810 triệu đồng/m2

15:42 28/07/2024

Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh đang lấy ý kiến dự thảo về ban hành Quyết định điều chỉnh Quyết định số 02 về bảng giá đất trên địa bàn. Theo dự thảo, bảng giá đất dự kiến áp dụng có 4.565 tuyến đường, tăng 577 tuyến đường so với bảng giá đất hiện hành.

Căn cứ theo bảng giá đất điều chỉnh dự kiến áp dụng, giá đất tại nhiều tuyến đường trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh đã tăng mạnh so với giá hiện hành.

Trong đó, giá đất ở đô thị cao nhất của TP. Hồ Chí Minh là 810 triệu đồng/m2 của các các tuyến đường trung tâm như Đồng Khởi, Nguyễn Huệ, Lê Lợi... So với bảng giá đất hiện hành, giá đất dự kiến này đã tăng gấp 5 lần.

Đơn cử, bảng giá đất đường Đồng Khởi, Lê Lợi từ 162 triệu đồng/m2 tăng lên 810 triệu đồng/m2 (tăng 648 triệu đồng/m2). Một số tuyến đường lân cận khu vực trung tâm cũng được điều chỉnh tăng mạnh.



Tại TP. Thủ Đức, bảng giá đất hiện hành nhiều tuyến đường chỉ có giá từ 5 - 7 triệu đồng/m2, dự kiến điều chỉnh lên giá 65 - 88 triệu đồng/m2. Đường Trần Não dự kiến có giá 149 triệu đồng/m2, trong khi bảng giá hiện hành chỉ có giá từ 13 - 22 triệu đồng/m2.

Hay đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, TP. Thủ Đức dự kiến có giá 149 triệu đồng/m2, bảng giá đất hiện hành chỉ 9,2 triệu đồng/m2; đường Xuân Thuỷ dự kiến tăng từ 11 triệu đồng/m2 lên 163 triệu đồng/m2...

Khu vực huyện Nhà Bè, bảng giá đất hiện hành nhiều tuyến đường chỉ từ 1,4 - 4,5 triệu đồng/m2, dự kiến sẽ có giá tăng lên mức từ 20 - 70 triệu đồng/m2.

Đáng chú ý, trong bảng giá đất kỳ này, TP. Hồ Chí Minh cũng dự kiến đất thương mại, dịch vụ bằng 80% giá đất ở liền kề. Giá đất không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm trong khu dân cư cùng khu vực.

Luật Đất đai mới nhất quy định, bảng giá đất sẽ được sử dụng trong các trường hợp sau đây: tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tính lệ phí quản lý và sử dụng đất; tính tiền xử phạt, tiền bồi thường khi vi phạm trong lĩnh vực đất đai và tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Bảng giá đất mới này dự kiến áp dụng từ ngày 1/8 đến hết ngày 31/12 năm nay. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh sẽ đánh giá tác động về mặt kinh tế, xã hội để tiếp tục điều chỉnh bảng giá đất áp dụng từ ngày 1/1 đến 31/12/2025.

Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cho biết, việc điều chỉnh bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 được thực hiện dựa trên nguyên tắc thị trường, khi áp dụng sẽ tác động đến một số nhóm.

Tuy nhiên, với diện tích đất trong hạn mức sẽ có xét đến các mốc thời điểm sử dụng để quy định tỷ lệ thu trên cơ sở bảng giá đất. Với việc tính thuế sử dụng đất, trước đây mức thuế này áp dụng 0,03% của giá đất tại bảng giá. Đến nay, bảng giá đất được điều chỉnh tiệm cận giá thị trường nên mức thuế sẽ tăng lên.

Cũng theo lý giải từ Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh, bảng giá đất cũ bị khống chế bởi quy định tại Nghị định số 96/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất (tối đa 162 triệu đồng). Điều này dẫn đến giá đất chưa tiệm cận giá đất thị trường, nên cần thiết phải điều chỉnh cho phù hợp với quy định của Luật Đất đai mới, theo hướng sát với thị trường hơn.

Nếu không triển khai bảng giá đất điều chỉnh để áp dụng trên địa bàn Thành phố thì dẫn đến ách tắc trong giải ngân đầu tư công và thực hiện các thủ tục hành chính cho người dân và các tổ chức.

Thu Trang *(t/h)*