

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Số: 2300/2012/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 28 tháng 12 năm 2012.

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Quy định giá các loại đất**  
**trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2013**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Căn cứ Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003, sửa đổi bổ sung năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 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 Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Nghị quyết số 13/2012/NQ-HĐND ngày 13/12/2012 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc cho ý kiến Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2013;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 353/TTr-STN&MT ngày 05/11/2012; Văn bản thẩm định số 1330/STC-GCS ngày 26/10/2012 của Sở Tài chính; Văn bản thẩm định số 50/BCTĐ-STP ngày 24/12/2012 của Sở Tư pháp.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2013.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2013.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, các tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- Cục KTVBQPPL Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HỘND TP;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHP;
- Các Sở, Ban, Ngành TP;
- UBND các quận, huyện;
- Website Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử TP;
- Báo HP, Đài PTTHHP, Báo ANHP;
- CPVP UBNDTP;
- Các CVUBNDTP;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Dương Anh Điền**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

## **QUY ĐỊNH**

### **Về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2013**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2300/2012/UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)*

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Bảng giá các loại đất quy định tại Quyết định này được sử dụng để xác định giá đất trong các trường hợp giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất quy định tại Điều 2 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và khoản 1, Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ; Thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thuế; Làm căn cứ để xác định giá khởi điểm khi đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng giá sàn để đấu thầu dự án có sử dụng đất.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này.

2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan.

## **Chương II**

### **NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

#### **Điều 3. Đất nông nghiệp**

1. Phân loại vị trí đất nông nghiệp để xác định giá như sau: Vị trí 1 tương đương đất nông nghiệp hạng I, hạng II; vị trí 2 tương đương đất nông nghiệp hạng III, hạng IV; vị trí 3 là đất nông nghiệp còn lại.

Đối với huyện Cát Hải:

Vị trí 1 là khu vực thị trấn Cát Bà; vị trí 2 là các xã còn lại của khu vực Cát Bà; vị trí 3 các xã khu vực Cát Hải.

2. Trên cơ sở xác định vị trí đất nông nghiệp tại khoản 1 Điều này để xác định Bảng giá đất lúa nước, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất.

3. Đối với đất làm muối: qui định một mức giá đất làm muối tại quận Đồ Sơn và huyện Cát Hải.

4. Giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở được tính bằng 2 lần mức giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm ở vị trí 1 cùng vùng nhưng không được cao hơn giá đất ở có cùng vị trí.

5. Giá đất nông nghiệp trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; giá đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được phê duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư được tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm của vị trí 1.

6. Giá các loại đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng được xác định bằng 60% giá đất rừng sản xuất.

7. Đối với đất nông nghiệp khác (bao gồm đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp), giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí vị trí 1.

#### **Điều 4. Đất ở tại nông thôn**

Phân loại khu vực, vị trí đất ở tại nông thôn để xác định giá:

1. Khu vực 1: áp dụng cho các thửa đất ở nằm ven các đường giao thông: quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, đường liên xã và được phân thành 3 vị trí để định giá, cụ thể như sau:

a) Vị trí 1: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường giao thông: quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, đường liên xã;

b) Vị trí 2: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ có chiều rộng từ 3m trở lên đi ra đường giao thông: quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, đường liên xã;

c) Vị trí 3: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ có chiều rộng dưới 3m đi ra đường giao thông: quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, đường liên xã.

2. Khu vực 2: Là khu vực đất ở nằm ven các đường trục xã, đường trục liên thôn và được phân thành 3 vị trí để xác định giá, cụ thể như sau:

a) Vị trí 1: áp dụng với các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường trục xã, đường trục liên thôn;

b) Vị trí 2: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ có chiều rộng từ 3m trở lên đi ra đường trục xã, đường liên thôn;

c) Vị trí 3: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ có chiều rộng dưới 3m đi ra đường trục xã và đường liên thôn.

3. Khu vực 3: Là khu vực đất ở còn lại trên địa bàn xã được quy định thành 1 vị trí, không chia tuyến để xác định giá.

4. Chiều rộng mặt đường, ngõ được xác định như sau:

Đối với đường, ngõ có vỉa hè thì chiều rộng mặt đường, ngõ được tính cả vỉa hè;

Đối với đường, ngõ không vỉa hè thì chiều rộng mặt đường, ngõ được tính hết mép, chân ta luy của đường, ngõ.

### **Điều 5. Đất ở tại đô thị**

1. Giá đất ở tại đô thị được xác định theo từng đường phố hoặc đoạn đường phố và vị trí đất để xác định giá.

2. Phân loại vị trí đất ở tại đô thị:

Đất ở tại đô thị theo từng đường phố hoặc đoạn đường phố được phân thành 04 vị trí để định giá, cụ thể như sau:

a) Vị trí 1: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với vỉa hè đường phố, đoạn đường phố về phía thửa đất;

b) Vị trí 2: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với ngõ, ngách, hẻm của đường phố, đoạn đường phố và có những điều kiện sau:

Ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng hiện trạng từ 3m trở lên; cách vỉa hè về phía thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông hết 50m.

c) Vị trí 3: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường, ngõ, ngách, hẻm của đường phố, đoạn đường phố và có một trong những điều kiện sau:

- Đường, ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng hiện trạng nhỏ hơn 3m, cách vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường giao thông hết 50m;

- Ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng hiện trạng từ 3m trở lên, cách vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường giao thông từ trên 50m hết 200m.

d) Vị trí 4: áp dụng với các thửa đất còn lại.

3. Nguyên tắc xác định chiều rộng mặt đường, ngõ được xác định như sau:

Đối với đường, ngõ có vỉa hè thì chiều rộng mặt đường, ngõ được tính cả vỉa hè;

Đối với đường, ngõ không vỉa hè thì chiều rộng mặt đường, ngõ được tính hết mép, chân taluy của đường, ngõ.

4. Nguyên tắc xác định chiều rộng đường, ngõ, ngách, hẻm được xác định như sau:

Đối với đường, đoạn đường phố có vỉa hè thì chiều rộng được tính từ hết vỉa hè;

Đối với đường, đoạn đường phố không vỉa hè thì chiều rộng được tính từ hết mép, chân taluy (hiện trạng) của đường, đoạn đường phố.

## **Điều 6. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp**

1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được xác định bằng 50% mức giá đất ở có cùng vị trí.

2. Đất phi nông nghiệp khác: thực hiện theo quy định tại các tiết 5, 6, 7, 8 điểm b khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ.

## **Điều 7: Đất có mặt nước**

Đất có mặt nước là thửa đất, vùng đất khi được cấp có thẩm quyền giao có sử dụng cả phần mặt nước và phần đất để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh như: nuôi trồng thủy sản; san lấp làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh.

Khi xác định giá đất có mặt nước để xác định nghĩa vụ tài chính cho các dự án, hộ gia đình cá nhân sử dụng đất có mặt nước được xác định theo mục đích sử dụng: nuôi trồng thủy sản; san lấp làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh tính theo giá đất mặt nước dùng cho sản xuất kinh doanh. Đất có mặt nước để san lấp mặt bằng xây dựng phát triển nhà ở tính theo giá đất ở quy định tại bảng 10.

Đất có mặt nước mà thửa đất, vùng đất khi cấp có thẩm quyền giao cho người sử dụng mà có một mặt tiếp giáp với đất liền thì mức giá áp dụng như quy định tại bảng 10; Trường hợp đất có mặt nước mà thửa đất, vùng đất khi cấp có



thâm quyền giao cho người sử dụng mà không có mặt nào tiếp giáp với đất liền (vùng gò, cồn cát, đất giữa, ngoài sông, biển) thì mức giá áp dụng bằng 50% mức giá đất mặt nước quy định tại bảng 10.

### **Điều 8. Đất chưa sử dụng**

Đất chưa sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi, núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, chưa có giá trong bảng giá đất khi được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định bằng 80% mức giá của thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đã được quy định giá trong bảng giá đất (trường hợp có nhiều thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng và có các mức giá khác nhau thì lấy giá trung bình các thửa đất đó làm cơ sở xác định giá cho thửa đất đưa vào sử dụng). Trường hợp không có thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng thì giá đất được xác định bằng 80% mức giá của thửa đất gần nhất có cùng mục đích sử dụng.

### **Điều 9. Xử lý một số trường hợp cụ thể đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp**

#### 1. Đối với đất ở:

1.1. Trường hợp thửa đất ở cùng một chủ sử dụng đất có vị trí 1 thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

- Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố hoặc chỉ giới hành lang giao thông đến 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất theo quy định;

- Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 80% giá đất của tuyến I;

- Tuyến III: Trên 100m đến 200m giá đất được xác định bằng 70% giá đất của tuyến I;

- Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I.

Việc chia tuyến chỉ áp dụng đối với thửa đất thuộc vị trí 1; thửa đất thuộc các vị trí 2, 3, 4 không chia tuyến.

1.2. Trường hợp các thửa đất của một chủ sử dụng đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có ngõ nội thông với nhiều đường phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường phố gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường phố bằng nhau nhưng có mức giá khác nhau thì tính bằng bình quân các mức giá.

1.3. Trường hợp thửa đất ở có chiều ngang mặt đường nhỏ hơn chiều ngang phía trong, có một phần diện tích đất phía trong bị che khuất bởi công trình hay thửa đất khác thì phần diện tích khuất mặt đường trong phạm vi tuyến I

giá đất được xác định bằng 80% mức giá đất cùng vị trí, phạm vi từ 30m trở lên thì giá đất xác định theo các tuyến (tuyến II, III, IV) quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

1.4. Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với hai mặt đường trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất của đường có giá cao nhất và được cộng thêm 10% mức giá của đường có mức giá đất cao nhất đó.

1.5. Xử lý các trường hợp giáp ranh:

a. Trường hợp thửa đất ở tại đô thị giáp ranh giữa 2 đoạn trên cùng một trục đường có mức giá khác nhau và đất ở tại nông thôn giáp ranh với đất ở tại đô thị được xác định bằng giá bình quân của hai đoạn giáp ranh trong phạm vi từ điểm tiếp giáp về mỗi phía 30m.

b. Trường hợp thửa đất nằm ở đoạn giáp ranh giữa 2 vị trí trên cùng một trục đường (giáp ranh giữa vị trí 2 với vị trí 3, giáp ranh giữa vị trí 3 với vị trí 4) mà giá đất có sự chênh lệch thì giá đất được xác định như sau:

- Đối với phần diện tích thuộc vị trí có giá đất cao thì giá đất được xác định bằng mức giá đó;

- Đối với phần diện tích thuộc vị trí có giá thấp hơn thì giá đất được xác định bằng giá bình quân giữa 2 vị trí.

c. Đối với các đường, tuyến đường tiếp giáp hoặc kéo dài trên địa bàn hành chính của 02 quận, huyện, xã, phường, thị trấn mà trong bảng giá đất chỉ xác định mức giá đất của địa bàn 01 quận, huyện, xã, phường, thị trấn thì xác định theo bảng giá đất của quận, huyện, xã, phường, thị trấn liền kề đã quy định giá đất của đường, tuyến đường đó.

1.6. Trường hợp thửa đất có vị trí đất bị án ngữ bởi kênh, muông, bờ đê, dốc cầu, đường sắt mà không đi ra bằng đường gom thì giá đất được xác định bằng 80% giá của tuyến đường, phố mà thửa đất có lối đi ra (chỉ áp dụng cho thửa đất được xác định vị trí 1)

1.7. Trường hợp thửa đất nằm dưới hành lang an toàn đường điện thì giá đất phần diện tích nằm dưới hành lang lưới điện được tính bằng 70% giá đất cùng vị trí.

1.8. Trường hợp thửa đất nằm gần chợ trong phạm vi từ ranh giới sử dụng của chợ trở ra 30m thì giá đất cộng thêm 10% giá đất cùng vị trí.

1.9. Trường hợp thửa đất cách mặt đường hiện trạng là khoảng lưu không cây xanh hoặc quy hoạch là sân, lối đi chung chủ hộ không được sử dụng (không có công trình án ngữ) thì giá đất được xác định theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.



1.10. Trường hợp thửa đất sử dụng chung có nhà nhiều tầng, nhiều hộ sử dụng thì giá đất được xác định theo hệ số tầng nhà như sau:

Nhà	Giá thửa đất	Hệ số tầng nhà (Tỷ lệ giá phân bổ)					
		Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6
2 tầng	1,0	0,7	0,3				
3 tầng	1,0	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	1,0	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	1,0	0,7	0,15	0,08	0,04	0,02	0,01

Đối với các nhà có tiện nghi dùng chung ở tầng 1 thì giá trị sử dụng đất của khu dùng chung được phân bổ cho các hộ (nếu không chia được), nếu đủ điều kiện chia tách thì chia cho các hộ.

2. Đối với đất ở tại các dự án phát triển nhà được duyệt theo quy hoạch.

2.1. Trường hợp thửa đất ở cùng một chủ sử dụng đất (chủ đầu tư dự án) có vị trí 1 thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

- Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố hoặc chỉ giới hành lang giao thông đến 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất theo quy định;

- Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 2 của tuyến đường;

- Tuyến III: Trên 100m đến 200m giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 3 của tuyến đường;

- Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng giá đất vị trí 4 của tuyến đường.

Việc chia tuyến chỉ áp dụng đối với thửa đất thuộc vị trí 1; thửa đất thuộc các vị trí 2, 3, 4 không chia tuyến.

2.2. Trường hợp các thửa đất một dự án của một chủ sử dụng đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có ngõ nối thông với nhiều đường phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường phố gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường phố bằng nhau nhưng có mức giá khác nhau thì tính bằng bình quân các mức giá.

2.3. Trường hợp thửa đất ở có chiều ngang mặt đường nhỏ hơn chiều ngang phía trong, có một phần diện tích đất phía trong bị che khuất bởi công trình hay thửa đất khác thì phần diện tích khuất mặt đường trong phạm vi tuyến I giá đất được xác định bằng 80% mức giá đất cùng vị trí, phạm vi từ 30m trở lên

thì giá đất xác định theo các tuyến (tuyến II, III, IV) quy định tại điểm 2.1 khoản 2 điều này.

2.4. Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với hai mặt đường trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất của đường có giá cao nhất và được cộng thêm 10% mức giá của đường có mức giá đất cao nhất đó.

3. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

3.1. Trường hợp thửa đất cùng một chủ sử dụng đất thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

Thửa đất thuộc vị trí 1 chia 04 tuyến:

- Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố hoặc chỉ giới hành lang giao thông đến 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất theo quy định;

- Tuyến II: Trên 30m đến 100m, giá đất được xác định bằng 75% giá đất của tuyến I;

- Tuyến III: Trên 100m đến 200m giá đất được xác định bằng 60% giá đất của tuyến I;

- Tuyến IV: Trên 200m, giá đất được xác định bằng 45% giá đất của tuyến I.

Thửa đất thuộc các vị trí 2, 3, 4 chia thành 02 tuyến:

- Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố hoặc chỉ giới hành lang giao thông đến 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất theo quy định;

- Tuyến II: Trên 30m đến hết thửa đất, giá đất được xác định bằng 75% giá đất của tuyến I.

3.2. Trường hợp thửa đất của một chủ sử dụng đất tại các vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 có ngõ nối thông với nhiều đường phố có giá đất khác nhau thì áp dụng theo vị trí của đường phố gần nhất. Nếu thửa đất có khoảng cách đến các đường phố bằng nhau nhưng có mức giá khác nhau thì tính bằng bình quân các mức giá.

3.3. Trường hợp thửa đất có chiều ngang tiếp giáp với chỉ giới vỉa hè, hành lang giao thông, có một phần diện tích đất phía trong bị khuất mặt đường thì phần diện tích khuất mặt đường trong phạm vi tuyến I giá đất được xác định bằng 75% mức giá đất cùng vị trí, phạm vi từ 30m trở lên thì giá đất xác định theo các tuyến (tuyến II, III, IV) quy định tại điểm 3.1 khoản 3 điều này.

3.4. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hai mặt đường trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất của đường mà chủ sử dụng mở cổng chính lối đi ra.

Trường hợp thửa đất mở lối đi từ hai cổng trở lên thì được tính giá của đường phố có giá đất cao nhất.

### 3.5. Xử lý các trường hợp giáp ranh:

a. Trường hợp thửa đất tại đô thị giáp ranh giữa 2 đoạn trên cùng một trục đường có mức giá khác nhau được xác định bằng giá bình quân của hai đoạn giáp ranh trong phạm vi từ điểm tiếp giáp về mỗi phía 30m.

b. Trường hợp thửa đất giáp ranh giữa 2 vị trí trên cùng một trục đường (giáp ranh giữa vị trí 2 với vị trí 3, giáp ranh giữa vị trí 3 với vị trí 4) mà giá đất có sự chênh lệch thì giá đất được xác định như sau:

- Đối với phần diện tích thuộc vị trí có giá đất cao thì giá đất được xác định bằng mức giá đó;

- Đối với phần diện tích thuộc vị trí có giá thấp hơn thì giá đất được xác định bằng giá bình quân giữa 2 vị trí.

c. Đối với các đường, tuyến đường tiếp giáp hoặc kéo dài trên địa bàn hành chính của 02 quận, huyện, xã, phường, thị trấn mà trong bảng giá đất chỉ xác định mức giá đất của địa bàn 01 quận, huyện, xã, phường, thị trấn thì xác định theo bảng giá đất của quận, huyện, xã, phường, thị trấn liền kề đã quy định giá đất của đường, tuyến đường đó.

3.6. Trường hợp thửa đất có vị trí đất bị án ngữ bởi kênh, mương, bờ đê, dốc cầu, đường sắt mà không đi ra bằng đường gom thì giá đất được xác định bằng 70% của tuyến đường, phố mà thửa đất có lối đi ra (chỉ áp dụng cho thửa đất được xác định vị trí 1).

Trường hợp phải đi bằng đường gom thì xác định theo giá đất của đường gom, nếu không có giá đất của đường gom thì tính theo giá đất có cùng chiều rộng với đường đó theo khu vực.

3.7. Trường hợp thửa đất nằm dưới hành lang an toàn đường điện thì giá đất phần diện tích nằm dưới hành lang lưới điện được tính bằng 70% giá đất cùng vị trí.

3.8. Trường hợp thửa đất cách mặt đường hiện trạng là khoảng lưu không cây xanh hoặc quy hoạch đường gom, là sân, lối đi chung chủ hộ không được sử dụng (không có công trình án ngữ) thì giá đất được xác định theo quy định tại điểm 3.1 khoản 3 điều này.

### 4. Các trường hợp khác:

Đối với khu vực được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp

cùng Sở Tài chính, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận, huyện điều tra giá đất thị trường tại khu vực có sự thay đổi nêu trên để xây dựng bảng giá đất điều chỉnh trình Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp gần nhất.

Khi xác định giá đất để giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường và các nghĩa vụ tài chính về đất theo các quy định tại Điều này mà có mức giá đất thấp hơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1 thì lấy giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm vị trí 1 để tính cho phần diện tích đó.

Khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các dự án vào khu đất có mặt nước thì tính giá đất cho phần mặt nước không phân tuyến.

Khi xác định giá cho các khu đất đã quy hoạch chi tiết để giao đất xây dựng nhà ở, giao đất phát triển đô thị, căn cứ vào vị trí các lô thửa đất để xác định giá theo hiện trạng tự nhiên của lô thửa đất (đất có cơ sở hạ tầng hiện tại) có tính đến yếu tố chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng tại khu vực hình thành giá đất mới và cân đối đến giá của các khu đất liên kề để xác định mức thu tiền sử dụng đất.

Đối với các dự án phát triển nhà ở đã có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh nhưng bảng giá đất chưa quy định giá đất với các đường nội bộ trong dự án thì giá đất áp dụng theo vị trí 2 của đường đã quy định giá đất mà dự án đi ra.

Đối với các khu tái định cư căn cứ vào vị trí giá đất các lô thửa đất xung quanh, có xem xét đến hạ tầng kỹ thuật để xác định giá đất cho khu tái định cư có tương đồng với giá đất quy định tại bảng giá đất cùng khu vực.

### **Chương III**

## **BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

### **Điều 10. Bảng giá các loại đất**

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- a) Bảng giá đất trồng lúa nước (Bảng 1);
- b) Bảng giá đất trồng cây hàng năm còn lại (Bảng 2);
- c) Bảng giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 3);
- d) Bảng giá đất rừng sản xuất (Bảng 4);
- đ) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 5);
- e) Bảng giá đất làm muối (Bảng 6).

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- a) Bảng giá đất ở, giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 7);
- b) Bảng giá đất ở, giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 8);
- c) Bảng giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở (Bảng 9);
- d) Bảng giá đất có mặt nước (Bảng 10).

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Xử lý trong trường hợp chuyển tiếp**

1. Đối với các trường hợp thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đã có quyết định tính tiền sử dụng đất, đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ trước ngày 01/01/2013 nếu đang thực hiện thì vẫn thực hiện theo quyết định về mức giá đất tại thời điểm ban hành quyết định tính tiền sử dụng đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Việc điều chỉnh giá cho thuê đất đối với các hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm: giao Sở Tài chính chủ trì cùng Cục Thuế nhà nước thành phố rà soát các dự án đã hết thời hạn ổn định 5 năm, điều chỉnh lại mức giá cho thuê đất để Sở Tài nguyên và Môi trường ký lại hợp đồng thuê đất theo quy định.

#### **Điều 12. Điều chỉnh giá các loại đất**

Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh giá các loại đất theo quy định tại khoản 12, Điều 1, Nghị định số 123/2007/NQ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các Sở Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân các quận, huyện căn cứ vào các quy định hiện hành để khảo sát, nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh bổ sung giá đất trình Ủy ban nhân dân thành phố, báo cáo xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố trước khi quyết định ban hành và báo cáo Hội đồng nhân dân tại kỳ họp gần nhất.

#### **Điều 13: Điều khoản thi hành**

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố theo chức năng và nhiệm vụ của Ngành có trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này trên địa bàn thành phố, giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh theo quy định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Dương Anh Điền**