

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 51/2012/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC BAN HÀNH QUY ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
NĂM 2013

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003; 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 việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004;

Căn cứ Nghị quyết số 21/2012/NQ-HĐND ngày 7/12/2012 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XIV (kỳ họp thứ 6) về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2013;

Theo đề nghị của Liên ngành: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế, Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch kiến trúc, Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Tờ trình số 4607/TT-LN ngày 02/11/2012 và Báo cáo thẩm định số 2786/STP-VBPQ ngày 14/12/2012 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2013 (có Phụ lục và Bảng giá các loại đất kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2013 và thay thế Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2012.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Bộ: TN&MT; TC; XD; Tư pháp;
- Viện KSND TC; Toà án NDTC;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn đại biểu Quốc hội TP Hà Nội;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ TP;
- CVP, PVP; tổ chuyên viên; KT, Nth;
- Trung tâm công báo (để đăng công báo);
- Lưu, VT(3b), KT(150b)

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

Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

VỀ GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI NĂM 2013
(Ban hành kèm theo Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương 1.

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá các loại đất quy định tại Quyết định này được xác định làm căn cứ và làm cơ sở tính toán để áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất phi nông nghiệp; thuế thu nhập trong việc giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- b) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;
- c) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34, Điều 35 của Luật Đất đai 2003;
- d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai 2003;
- đ) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp Nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai 2003;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;
- g) Xác định giá sàn để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất;
- h) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá, đấu thầu không được thấp hơn mức giá do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại quyết định này.

3. Quy định này không bắt buộc áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Điều 2. Nguyên tắc cụ thể khi định giá các loại đất

1. Căn cứ vào khả năng sinh lời, khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ, các vị trí được xác định theo nguyên tắc: vị trí 1 tiếp giáp trực đường giao thông có tên trong bảng giá có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo, các vị trí 2, 3, 4 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn.

2. Nguyên tắc khi định giá đất phi nông nghiệp.

a) Trường hợp thửa đất của một chủ sử dụng ở vị trí 1 có trùng từ 2 mức giá trở lên thì xác định giá theo vị trí có mức giá cao nhất.

b) Các vị trí trong mỗi đường, phố thuộc các quận; các phường của thị xã Sơn Tây; các thị trấn được xác định như sau:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với đường, phố được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này;

- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là ngõ) có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) từ 3,5m trở lên;

- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) từ 2m đến dưới 3,5m;

- Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) dưới 2m.

c) Đối với các thửa đất của một chủ sử dụng 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 thì áp dụng theo đường phố có mức giá cao nhất.

d) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 thuộc các khu dân cư cũ, không nằm trong khu đô thị mới, không nằm trong cụm công nghiệp hoặc khu công nghiệp, cách hè đường, phố từ 200m trở lên (theo chiều sâu của ngõ) được xem xét giảm giá như sau:

- Cách hè đường, phố từ 200m đến 300m: giảm 5% so với giá đất quy định;
- Cách hè đường, phố trên 300m đến 500m: giảm 10% so với giá đất quy định;
- Cách hè đường, phố trên 500m: giảm 15% so với giá đất quy định.

đ) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng có chiều sâu tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ được chia các lớp để tính giá như sau:

- Lớp 1: tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ đến 100m, tính bằng 100% mức giá quy định;
- Lớp 2: tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ từ trên 100m đến 200m, giảm 10% so với giá đất của lớp 1;
- Lớp 3 tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ từ trên 200m đến 300m giảm 20% so với giá đất của lớp 1;
- Lớp 4 tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ từ trên 300m giảm 30% so với giá đất của lớp 1.

e) Chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ nêu tại Điều 2 của quy định này được áp dụng như sau:

- Đối với các trường hợp được Nhà nước giao, cho thuê đất mới thì chỉ giới hè đường, phố tính theo chỉ giới quy hoạch đường, phố được duyệt;
- Các trường hợp còn lại, chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ tính theo chỉ giới hè đường, phố hiện trạng.

g) Trường hợp thửa đất của một chủ sử dụng đất có hình thể đặc thù (hình L, hình ⊥) thì phần diện tích tiếp giáp với đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ tính từ mặt tiền đến hết chiều sâu của thửa đất được áp dụng giá theo đúng vị trí, mục đích quy định tại các Điều 4, 5, 6, 7 Chương II của quy định này. Phần diện tích còn lại xác định như sau:

- Nếu thửa đất có mặt tiếp giáp với đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ $\geq 3,5m$ thì phần diện tích còn lại áp dụng hệ số $K = 0,9$ của giá đất theo quy định;
- Nếu thửa đất có mặt tiếp giáp với đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ kích thước từ 2m đến dưới 3,5m thì phần diện tích còn lại áp dụng hệ số $K = 0,8$ của giá đất theo quy định;
- Nếu thửa đất có mặt tiếp giáp với đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ kích thước $< 2m$ thì phần diện tích còn lại áp dụng giá đất vị trí thấp hơn liền kề của đường, phố có tên trong bảng giá hoặc ngõ.

Giá đất của cả thửa đất sau khi xác định không được thấp hơn giá đất vị trí thấp hơn liền kề với đường phố, ngõ tiếp giáp của thửa đất.

h) Trường hợp các thửa đất thuộc địa giới hành chính các xã ngoại thành, nằm xen kẽ với các thửa đất tại các trục đường giao thông thuộc địa giới hành chính thị trấn, vùng giáp ranh quận nội thành; hoặc trên cùng một đoạn đường giao thông bên này là địa giới hành chính xã, bên kia là địa giới hành chính thị trấn, vùng giáp ranh quận nội thành thì xác định giá theo vị trí có mức giá cao nhất. Nguyên tắc phân loại vị trí, xác định giá đất các trường hợp này tuân thủ các quy định tại các mục a, b, c, d, đ, e, g nêu trên và Điều 5 Chương II của quy định này.

i) Trường hợp các thửa đất ở khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường phố mà có mặt tiếp giáp với hai đường, phố có tên trong Bảng giá thì được tính hệ số bằng 1,2 giá đất của đường, phố có giá đất cao nhất; trường hợp thửa đất ở vị trí giao cắt giữa một đường, phố có tên trong bảng giá với một đường chưa có tên và có mặt cắt đường từ 3,50m trở lên (vị trí 2) thì được tính hệ số bằng 1,1 giá đất của đường, phố có tên trong bảng giá. Nhưng mức giá sau khi điều chỉnh không vượt quá mức giá tối đa theo khung giá đất của Chính phủ.

k) Giá đất tại các tuyến đường, phố mới mở chưa có tên trong quy định này được xác định theo các nguyên tắc tại khoản 1, 2 Điều này và tương ứng với mức giá đất của đường, phố tương đương có tên trong khu vực.

Chương 2.

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 3. Giá đất nông nghiệp

1. Giá đất nông nghiệp trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng tại các xã thuộc các huyện được xác định căn cứ mục đích sử dụng khi giao, cho thuê và được phân theo khu vực, theo vùng (vùng đồng bằng, vùng trung du, vùng núi) quy định tại Bảng 1; Bảng 2, Bảng 3; Bảng 4; Bảng 5 và Phụ lục phân loại các xã.

2. Giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở; đất nông nghiệp 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 xét duyệt (trường hợp chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng khu dân cư) được tính bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm cùng khu vực, cùng vùng quy định tại Bảng 3.

3. Giá đất nông nghiệp khác (bao gồm: đất tại các xã ngoại thành 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, nuôi trồng thủy sản, xây dựng cơ sở ươm 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) được xác định bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm của cùng khu vực, cùng vùng quy định tại Bảng 3.

Điều 4. Giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị

1. Tại các quận; các phường của thị xã Sơn Tây (trừ các phường Viên Sơn, Trung Hưng, Trung Sơn Trầm thuộc thị xã Sơn Tây); các thị trấn thuộc các huyện (trừ thị trấn Tây Đằng thuộc huyện Ba Vì), giá đất được xác định theo Điều 2 của quy định này, mức giá cụ thể cho từng đường, phố và từng vị trí quy định tại Bảng 6 (đối với các quận, các phường thuộc thị xã Sơn Tây); Bảng 7 (đối với các thị trấn thuộc các huyện).

2. Tại các phường: Viên Sơn, Trung Hưng, Trung Sơn Trầm thuộc thị xã Sơn Tây và thị trấn Tây Đằng thuộc huyện Ba Vì, giá đất được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 dưới đây.

3. Giá đất tại các khu đô thị mới (đã xây dựng xong đường giao thông).

a) Trường hợp đường, phố trong khu đô thị mới đã đặt tên và đã được xác định trong bảng giá thì xác định giá theo đường phố đó; Trường hợp đường, phố trong khu đô thị mới chưa đặt tên hoặc đã được đặt tên nhưng chưa được xác định trong bảng giá thì xác định theo phụ lục Bảng giá đất các khu đô thị mới ban hành kèm theo quyết định này.

b) Trường hợp thửa đất không nằm trong ranh giới khu đô thị mới nhưng ở vị trí tiếp giáp hoặc có đường, ngõ nối thông gần hơn với đường, phố của khu đô thị mới thì được xác định theo giá đất của đường, phố trong khu đô thị mới; trường hợp thửa đất đó nằm ở vị trí 2, 3, 4 thì xác định theo đường, phố trong khu vực có mức giá tương đương có quy định giá đất các vị trí.

Điều 5. Giá đất ở và sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khu vực nông thôn (gồm khu vực giáp ranh đô thị, khu vực ven trục đường giao thông chính và các xã nông thôn)

1. Giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thuộc các xã, thị trấn giáp ranh các quận (có chung ranh giới hành chính với quận) được xác định cụ thể cho từng đường, phố quy định tại Bảng 8 và Phụ lục phân loại các xã. Cụ thể như sau:

a) Các xã giáp ranh thuộc huyện Từ Liêm: được xác định theo 4 vị trí (1, 2, 3, 4) như đất phi nông nghiệp quy định cho các quận, thị trấn.

b) Các xã giáp ranh thuộc các huyện Chương Mỹ, Gia Lâm, Hoài Đức, Thanh Oai, Thanh Trì:

- Trong phạm vi tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá đến 200m được xác định theo 4 vị trí (1, 2, 3, 4) như đất phi nông nghiệp quy định cho các quận, thị trấn;

- Vị trí còn lại ngoài 200m tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá quy định cụ thể tại Bảng 8.

2. Giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực ven trục đầu mối giao thông chính có tên trong bảng giá (từ chỉ giới hè đường, phố đến 200m) thuộc các huyện; các xã và phường Viên Sơn, phường Trung Hưng, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây (quy định tại Bảng 9) và thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì (quy định tại Bảng 7) được xác định cụ thể cho từng đường, phố, cụ thể như sau:

- Trong phạm vi tính từ chỉ giới hè đường, phố đến 200m được xác định theo 4 vị trí (1, 2, 3, 4) như đất phi nông nghiệp quy định cho các quận, thị trấn và không thấp hơn giá đất cùng mục đích sử dụng khu dân cư nông thôn liền kề.

Trường hợp thửa đất nằm trong phạm vi 200m của các trục đường có tên trong bảng giá giao nhau thì xác định giá theo vị trí của đường có mức giá cao nhất (thực hiện Mục a, Khoản 2 Điều 6 của quy định này).

- Vị trí còn lại ngoài 200m tính từ chỉ giới hè đường, phố có tên trong bảng giá áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn liền kề.

3. Giá đất ở và sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khu dân cư nông thôn tại các khu vực còn lại được quy định tại Bảng 10.

Các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại các khu dân cư nông thôn được quy hoạch để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh, khu đô thị mới, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu tái định cư, ... có hạ tầng đồng bộ thì căn cứ vào đường quy hoạch được duyệt (nếu không có đường quy hoạch thì áp dụng theo đường hiện trạng) để áp dụng giá đất theo 4 vị trí của đường, phố gần nhất có tên trong bảng giá quy định tại Bảng 8, Bảng 9 và không bị giới hạn bởi phạm vi 200m tính từ chỉ giới hè đường, phố.

Điều 6. Giá đất phi nông nghiệp khác

1. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước và đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ), đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), được xác định bằng giá đất ở có cùng vị trí, đường, phố, loại xã.

2. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng theo các quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm: đất có các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán trại cho người lao động phục vụ thi công công trình xây dựng; đất tại các trường trồng trực tiếp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi động vật được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà cửa hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp) được xác định bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có cùng vị trí, đường, phố, loại xã.

3. Giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa: Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ có quy định cho từng trường hợp phát sinh cụ thể.

4. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản của cùng khu vực, cùng vùng; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản được xác định bằng giá đất phi nông nghiệp có cùng mục đích sử dụng, vị trí, đường, phố, loại xã.

Điều 7. Giá đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng, khi cần có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đối với loại đất này thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá cao nhất (trường hợp liền kề với hai loại đất khác nhau trở lên) để xác định giá đất. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng được quy định tại bản quy định này để định mức giá cụ thể.

Chương 3.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Đối với những khu vực chưa được xác định trong Bảng giá, Phụ lục ban hành kèm theo quy định này hoặc các trường hợp mới phát sinh do xây dựng đường, phố, khu đô thị mới, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã xác định giá, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định bổ sung.

Điều 9. Trường hợp áp dụng giá đất vào các đối tượng và mục đích sử dụng đất cụ thể theo các quy định của pháp luật phải thực hiện sát giá thị trường trong điều kiện bình thường mà giá đất quy định tại quyết định này chưa phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính chủ trì cùng các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (nơi có đất) lập phương án giá trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định hoặc báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố cho ý kiến trước khi quyết định theo các nguyên tắc sau:

1. Đối với giá các loại đất phi nông nghiệp, nếu áp dụng vào các mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật phải xác định mức giá sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường thì tại thời điểm xác định giá, Liên ngành lập phương án trình UBND Thành phố quyết định điều chỉnh giá đất đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật trong giới hạn cho phép cao hơn hoặc thấp hơn không quá 20% mức giá của cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng đất đã công bố. Các trường hợp điều chỉnh cao hơn hoặc thấp hơn 20% mức giá của cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng đất đã công bố thì Liên ngành phải lập phương án báo cáo UBND Thành phố để xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi quyết định.

2. Các trường hợp điều chỉnh giá đất nông nghiệp (nếu có), Liên ngành phải lập phương án báo cáo UBND Thành phố để xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi quyết định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm định kỳ tổ chức cập nhật biến động giá đất trên địa bàn để làm căn cứ lập phương án trình Ủy ban nhân dân Thành phố công bố giá đất vào ngày 01 tháng 01 hàng năm; Tổng hợp tình hình và kết quả điều chỉnh giá đất báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp gần nhất.

Điều 10. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm chỉ đạo các Phòng Tài nguyên và Môi trường theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên địa bàn, kịp thời báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

Điều 11. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định./.

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 của UBND Thành phố)

PHÂN LOẠI XÃ

1. Huyện Gia Lâm:

- Khu vực giáp ranh nội thành: Các xã Cổ Bi, Đông Dư, thị trấn Trâu Quỳ;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

2. Huyện Thanh Trì:

- Khu vực giáp ranh nội thành: Các xã Hữu Hòa, Tam Hiệp, Tả Thanh Oai, Tân Triều, Thanh Liệt, Tứ Hiệp, Yên Mỹ;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

3. Huyện Từ Liêm:

- Khu vực giáp ranh nội thành: Các xã Cổ Nhuế, Đại Mỗ, Đông Ngạc, Mễ Trì, Mỹ Đình, Tây Mỗ, Trung Văn, Xuân Đình;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

4. Huyện Hoài Đức:

- Khu vực giáp ranh nội thành: Các xã An Khánh, Đông La, La Phù;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

5. Huyện Thanh Oai:

- Khu vực giáp ranh nội thành: Các xã Bích Hòa, Cao Viên, Cự Khê;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

6. Huyện Chương Mỹ:

- Khu vực giáp ranh nội thành: Các xã Thụy Hương, Phụng Châu, thị trấn Chúc Sơn;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

7. Huyện Ba Vì:

- Miền núi: Các xã Ba Trại, Ba Vì, Khánh Thượng, Minh Quang, Tân Lĩnh, Vân Hòa, Yên Bài;
- Vùng trung du: Các xã Cẩm Lĩnh, Phú Sơn, Sơn Đà, Thuận Mỹ, Thụy An, Tiên Phong, Tòng Bạt, Vật Lại;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

8. Huyện Mỹ Đức:

- Miền núi: xã An Phú;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

9. Huyện Quốc Oai:

- Miền núi: Các xã Đông Xuân, Phú Mãn;
- Vùng trung du: Các xã Đông Yên, Hòa Thạch, Phú Cát;
- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

10. Huyện Sóc Sơn:

- Vùng trung du: Các xã Bắc Sơn, Hồng Kỳ, Minh Phú, Minh Trí, Nam Sơn;

- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

11. Thị xã Sơn Tây:

- Vùng trung du: Các xã Cổ Đông, Đường Lâm, Kim Sơn, Sơn Đông, Thanh Mỹ, Xuân Sơn;

- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

12. Huyện Thạch Thất:

- Miền núi: Các xã Tiên Xuân, Yên Trung, Yên Bình;

- Vùng trung du: Các xã Bình Yên, Cần Kiệm, Cẩm Yên, Đồng Trúc, Hạ Bằng, Lại Thượng, Tân Xã, Thạch Hòa;

- Vùng đồng bằng: địa bàn còn lại.

13. Huyện Đan Phượng: Vùng đồng bằng.

14. Huyện Đông Anh: Vùng đồng bằng.

15. Huyện Mê Linh: Vùng đồng bằng.

16. Huyện Phú Xuyên: Vùng đồng bằng.

17. Huyện Phúc Thọ: Vùng đồng bằng.

18. Huyện Thường Tín: Vùng đồng bằng.

19. Huyện Ứng Hòa: Vùng đồng bằng.

FILE ĐƯỢC ĐÍNH KÈM THEO VĂN BẢN



Bang gia