

**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 2011

(Ban hành kèm theo Quyết định số:2295 /2010/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 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; Luật Thuế thu nhập cá nhân ngày 21/11/2007; Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 03/6/2008; 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 tương đương đất nông nghiệp hạng V, hạng VI.

Đối với huyện Cát Hải :

- Vị trí 1 là khu vực thị trấn Cát Bà; vị trí 2 là các xã còn lại của thị trấn 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 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), 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 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 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 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 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 đường trục xã, đường liên thôn;

b) Vị trí 2: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với 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 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 để xác định giá.

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 đường phố, đoạn đường phố;

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 một trong những điều kiện sau:

- Ngõ có chiều rộng từ 3m trở lên hoặc ngách, hẻm có chiều rộng từ 3m trở lên; cách vỉa hè hoặc chỉ giới hành lang đường giao thông đến 50m.

c) Vị trí 3: 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 một trong những điều kiện sau:

- Ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 3m, cách vỉa hè hoặc chỉ giới hành lang đường giao thông đến 50m;

- Ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng từ 3m trở lên, cách vỉa hè hoặc chỉ giới hành lang đường giao thông từ trên 50m đến 200m.

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

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

1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được xác định bằng 60% mức giá đất ở có cùng vị trí.

2. Trường hợp đất chưa sử dụng được đưa vào sử dụng theo mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được xác định như sau:

- Trường hợp đã đầu tư về hạ tầng kỹ thuật thì giá đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Trường hợp chưa đầu tư về hạ tầng kỹ thuật, khó khăn trong việc đi lại thì giá đất được xác định bằng 50% mức giá đất ở có cùng vị trí.

- Trường hợp chưa đầu tư về hạ tầng kỹ thuật, khó khăn trong việc đi lại mà thửa đất không liền kề với đất ở thì giá đất được xác định bằng 40% giá đất ở có cùng vị trí gần nhất.

3. 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 chưa sử dụng

1. Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, khi cần định giá đất thì giá đất được xác định bằng 50% giá của loại đất liền kề đã được quy định giá trong bảng giá đất. Trường hợp đất chưa sử dụng liền kề với hai loại đất trở lên thì tính bằng 50% giá của loại đất có mức giá cao có cùng vị trí đã được xác định mục đích sử dụng đất. Trường hợp đất chưa sử dụng cần xác định giá mà không có thửa đất có giá liền kề thì được xác định bằng 40% giá của thửa đất gần nhất.

2. Đất chưa sử dụng khi được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá của loại đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng tại Quy định này để định mức giá cụ thể.

Điều 8. Xử lý một số trường hợp cụ thể đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

1. Trường hợp thửa đất ở cùng một chủ sử dụng đất, có chiều sâu trên 30m tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố hoặc ngõ, ngách, hẻm hoặc chỉ giới hành lang giao thông về phía thửa đất thì được chia thành các tuyến để xác định giá đất:

- Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố, ngõ, ngách, hẻm 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.

2. Trường hợp các 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. 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 khuất mặt đường thì phần diện tích khuất mặt đường trong phạm vi tuyến I giá đất được xác định bằng 70% 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 khoản 1 Điều này.

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 5% mức giá của đường có mức giá đất cao nhất đó.

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.

6. Trường hợp có nhiều thửa đất liền kề nhau của một chủ sử dụng đất, trong đó có ít nhất một thửa giáp vỉa hè hoặc chỉ giới hành lang đường giao thông trong bảng giá đất ban hành kèm theo Quy định này mà có chiều sâu lớn (có thể phân thành tuyến để tính giá) thì giá đất được xác định như sau:

- Đối với các thửa đất không bị án ngữ bởi thửa đất của chủ khác thì giá thửa đất đó được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Đối với các thửa đất bị án ngữ bởi thửa đất của chủ khác (mà thửa đất của chủ khác có 1 mặt tiếp giáp với chỉ giới vỉa hè hoặc hành lang giao thông) thì giá thửa đất đó được tính bằng 90% mức giá đất quy định tại khoản 1 Điều này.

7. Trường hợp thửa đất có chiều bảm mặt đường hoặc ngõ, ngách, hẻm rộng từ 2,5m trở xuống thì giá đất được xác định bằng 90% giá đất cùng vị trí.

8. Trường hợp thửa đất có mức độ chênh lệch chiều rộng phía trước lớn hơn phía sau (thắt đuôi chuột) thì giá đất được xác định như sau:

- Mức độ chênh lệch từ 1m trở lên thì giá đất được xác định bằng 90% giá đất cùng vị trí;

- Mức độ chênh lệch nhỏ hơn 1m thì giá đất được xác định bằng 95% giá đất cùng vị trí.

9. Trường hợp thửa đất bị chéo méo thì giá đất của phần diện tích chéo méo bằng 80% giá đất cùng vị trí.

10. Trường hợp thửa đất có vị trí đất bị án ngữ bởi con mương, kênh, dốc cầu hoặc đường sắt thì giá đất được xác định như sau:

- Tại mặt đường hoặc tại mặt ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 3m thì giá đất được tính bằng 70% giá đất cùng vị trí;

- Tại mặt đường hoặc tại mặt ngõ, ngách, hẻm từ 3m trở lên thì giá đất được tính bằng 90% giá đất cùng vị trí.

11. 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.

12. 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 5% giá đất cùng vị trí.

13. 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 khoản 1 Điều này.

14. 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	0,05	0,02	0,00

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.

15. Khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án (không áp dụng đối với việc giao đất ở nhỏ, lẻ cho hộ gia đình, cá nhân), giá đất quy định tại các bảng giá đất được xác định theo độ cao, thấp tự nhiên của thửa đất so với mặt đường và được xác định như sau:

- Từ trên 0,7m đến dưới 1,2m thì giá đất được xác định bằng 90 % giá đất cùng vị trí;
- Từ 1,2m đến dưới 3m thì giá đất được xác định bằng 80% giá đất cùng vị trí;
- Từ 3m đến dưới 4,5m thì giá đất được xác định bằng 70% giá đất cùng vị trí;
- Từ 4,5m đến dưới 6m thì giá đất được xác định bằng 60% giá đất cùng vị trí;
- Từ 6m trở lên thì giá đất được xác định bằng 50% giá đất cùng vị trí.

16. Các trường hợp khác:

- Đối với các khu đất chưa đủ điều kiện hoặc chưa hợp lý về mức giá đất cho từng mục đích sử dụng đất theo Quy định này, giao cho các Sở: Tài nguyên và Môi

trường, Tài chính, Ủy ban nhân dân các quận, huyện xem xét xác định mức giá cụ thể, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định điều chỉnh theo quy định tại khoản 12, Điều 1, Nghị định 123/2007/NĐ – CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ.

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 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 vị trí 1 thì lấy giá đất nông nghiệp 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 cả dự án 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, các khu tái định cư 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) cộng với chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, có cân đối đến giá của các khu đất liên kề để xác định mức thu tiền sử dụng đất.

Chương III

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 9. 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 10. 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 01/01/2011 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 Cục Thuế nhà nước thành phố chủ trì cùng với các ngành Tài chính, Tài nguyên và Môi trường rà soát các dự án đã đến thời hạn, điều chỉnh lại mức giá cho thuê đất để thực hiện theo quy định hiện hành;

Điều 11. 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.

Điều 12: 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