

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về bảng giá đất
thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019)**

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 Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;

Thực hiện Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 11/12/2014 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc thông qua Bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 567/TTr-STN&MT ngày 19/11/2014, Công văn số 2505/STN&MT-KTĐGD ngày 25/12/2014; Văn bản số 199/TB-HĐTĐ ngày 17/11/2014 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố; Báo cáo thẩm định số 68/BCTĐ-STP ngày 25/12/2014 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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 HĐND 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**



Lê Văn Thành

QUY ĐỊNH

Về bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019)
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2970/2014/UBND ngày 25/12/2014 của Ủy
ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Bảng giá đất quy định tại Quyết định này được sử dụng để xác định giá đất trong các trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

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, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện các nội dung tại 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:

- a) Vị trí 1: áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn quận;
- b) Vị trí 2: áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn huyện.

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

3. Đất làm muối: quy định một mức giá đất làm muối tại quận Đồ Sơn và huyện Cát Hải.

4. Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng: giá đất được xác định bằng 60% giá đất rừng sản xuất.

5. Đất nông nghiệp khác theo điểm h khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013: giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm 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 như sau:

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 có khoảng cách đến hết 200m 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 từ 3m trở lên có khoảng cách trên 200m đi ra đường giao thông: quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, đường liên xã;

- 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 có khoảng cách đến hết 200m 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 từ 3m trở lên có khoảng cách trên 200m đi ra đường trục xã và đường liên thôn;

- 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 có vỉa hè thì chiều rộng mặt đường, ngõ được tính hết mép của đường, ngõ, ngách.

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 đoạn nhỏ nhất có chiều rộng hiện trạng từ 3m trở lên; cách vỉa hè về phía thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 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 hiện trạng đoạn nhỏ nhất nhỏ hơn 3m, cách vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 50m;

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

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

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

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

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

Điều 6. Đất thương mại, dịch vụ

1. Giá đất thương mại dịch vụ được xác định tương ứng với thời hạn sử dụng đất 70 năm.

2. Phân loại vị trí đất thương mại, dịch vụ:

a) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được phân loại vị trí theo khoản 2 Điều 5 Quy định này;

b) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được phân loại vị trí theo Điều 4 Quy định này.

Điều 7. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ

1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được xác định tương ứng với thời hạn sử dụng đất 70 năm.

2. Phân loại vị trí đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ:

a) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được phân loại vị trí theo khoản 2 Điều 5 Quy định này.

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được phân loại vị trí theo Điều 4 Quy định này.

Điều 8. Đất có mặt nước

Đất có mặt nước là thửa đất, vùng đất khi được cấp có thẩm quyền giao hoặc cho thuê có cả diện tích phần mặt nước và phần đất để thực hiện dự án 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:

+ Trường hợp sử dụng đất có mặt nước để san lấp mặt bằng xây dựng phát triển nhà ở thì tính theo giá đất ở quy định tại bảng 8.

+ Trường hợp sử dụng đất có mặt nước để san lấp mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ thì tính theo giá đất thương mại, dịch vụ.

+ Trường hợp sử dụng đất có mặt nước để san lấp mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh không phải là thương mại dịch vụ thì tính theo giá đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ.

+ Trường hợp sử dụng đất có mặt nước có phần diện tích nuôi trồng thủy sản thì phần diện tích này tính theo giá đất nuôi trồng thủy sản vị trí 1.

Điều 9. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển

Giá đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển sử dụng vào mục đích nào thì áp dụng theo giá đất đối với loại đất cùng mục đích đó.

Điều 10. 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 11. 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 giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 theo quy định;

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

- Tuyến III: trên 100m đến hết 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 ở 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 ở có khoảng cách đến các đường phố bằng nhau nhưng có mức giá khác nhau thì tính theo đường có mức giá cao nhất.

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% giá đất cùng vị trí, phạm vi từ trên 30m thì giá đất xác định theo các tuyến (tuyến II, III, IV) quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này. Trường hợp này chỉ áp dụng cho các thửa đất thuộc vị trí 1.

1.4. Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với hai mặt đường, phố trở lên thì phần diện tích trong phạm vi tuyến 1 của 2 đường, phố cộng thêm 10% mức giá của đường, phố có giá cao hơn, phạm vi tuyến II, III, IV xác định giá đất theo tuyến của từng đường phố có mức giá cao; trường hợp thửa đất mở cổng đi ra cả 2 đường, phố thì xác định theo mức giá của đường, phố được phép mở cổng theo quy hoạch được phê duyệt.

1.5. Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp một mặt đường, phố và một mặt ngõ có chiều rộng lớn hơn 3m thì phần diện tích trong phạm vi tuyến 1 cộng thêm 5% mức giá của đường, phố đó; phạm vi tuyến II, III, IV xác định giá đất theo tuyến của đường, phố đó.

1.6. Xử lý các trường hợp giáp ranh:

a. Trường hợp thửa đất ở giáp ranh giữa 2 đoạn trên cùng một trục đường có mức giá khác nhau giữa 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 đến 30m; thửa đất ở giáp ranh giữa 2 đoạn trên cùng một trục đường có mức giá khác nhau tại đô thị, nông thôn thì đoạn đường có mức giá đất cao thì giá đất được xác định bằng mức giá cao và đoạn đường có mức giá đất thấp thì giá đất được xác định bằng bình quân mức giá của 2 đoạn;

b. Trường hợp thửa đất ở nằm tại 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 ở 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 cao 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 cao và thấp đó.

c. Đối với các 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 đó nối liền kéo dài đến hết đường đó.

1.7. Trường hợp thửa đất ở 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 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). Chi giới kênh, mương, bờ đê, dốc cầu, đường sắt phải được xác định theo quy định của pháp luật hoặc quy hoạch tại thời điểm gần nhất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

1.8. Trường hợp thửa đất ở nằm dưới hành lang an toàn đường điện thì giá đất phần diện tích nằm dưới hành lang lưới điện được tính bằng 80% giá đất cùng vị trí do ảnh hưởng giảm giá trị sử dụng. (Khoảng cách, cự ly ảnh hưởng nêu trên phải xác định theo quy định của pháp luật về đường điện).

1.9. Trường hợp thửa đất nằm gần chợ lớn theo quy hoạch, trung tâm dịch vụ, thương mại trong phạm vi từ ranh giới sử dụng của chợ trở ra phạm vi 30m thì giá đất cộng thêm 10% giá đất cùng vị trí.

1.10. 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 vị trí 1 quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

1.11. Trường hợp thửa đất sử dụng chung có nhà nhiều tầng thuộc sở hữu nhà nước mà 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 khu đô thị, cụm công nghiệp, khu công nghiệp và các dự án phát triển nhà có quy hoạch cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh:

2.1. Trường hợp thửa đất ở cùng một chủ sử dụng đất (Chủ đầu tư Dự án) có vị trí 1 của đường, phố 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 vị trí 1 theo quy định;

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

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

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

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 của đường, phố đó.

2.3. Trường hợp thửa đất ở có chiều ngang mặt đường, phố 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 trên 30m thì giá đất xác định theo các tuyến (tuyến II, III, IV) quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều này. Trường hợp này chỉ áp dụng cho các thửa đất thuộc vị trí 1.

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

3. Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ

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

a. Thửa đất thuộc vị trí 1 chia 04 tuyến:

- Tuyến I: Tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất vị trí 1 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 hết 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.

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

- Tuyến I: Tính từ chi giới vỉa hè đường phố hoặc chi giới hành lang giao thông đến 30m, giá đất được xác định bằng 100% mức giá đất của vị trí 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 của đường, phố đó.

3.3. Trường hợp thửa đất có chiều ngang tiếp giáp với chi giới vỉa hè, hành lang giao thông, có một phần diện tích đất phía trong bị khuất mặt đường, phố thì phần diện tích khuất mặt đường, phố trong phạm vi tuyến I giá đất được xác định bằng 75% mức giá đất cùng vị trí, phạm vi trên 30m thì giá đất xác định theo các tuyến (tuyến II, III, IV) quy định tại điểm 3.1 khoản 3 Điều này. Trường hợp này chỉ áp dụng cho các thửa đất thuộc vị trí 1.

3.4. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hai mặt đường, phố trở lên thì giá đất được tính bằng giá đất của đường, phố mà chủ sử dụng mở cổng chính lối đi ra theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất mở lối đi từ hai cổng trở lên theo quy hoạch đã được phê duyệt thì được xác định tính theo giá đất của đường, phố có giá đất cao nhất.

3.5. Xử lý các trường hợp giáp ranh:

a. Trường hợp thửa đất giáp ranh giữa 2 đoạn trên cùng một trục đường, phố 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 trong phạm vi 30m;

b. Trường hợp thửa đất giáp ranh giữa 2 vị trí trên cùng một trục đường, phố (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 cao 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 giá cao và giá thấp đó.

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 75% 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 nguyên tắc phân loại vị trí tại Điều 4 Quy định này.

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 80% 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:

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.

Đối với các dự án phát triển nhà ở, dự án tái định cư đã có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh nhưng bảng giá đất chưa quy định giá đất các đường nội bộ trong dự án thì giá đất áp dụng theo vị trí 2 của đường đã quy định giá đất theo mục đích sử dụng mà dự án đi ra. Đồng thời, căn cứ vào vị trí và cơ sở hạ tầng thực tế của dự án để xác định giá đất cho phù hợp tại thời điểm xác định giá.

Khi xác định giá đất theo mục đích sử dụng mà chia tuyến theo vị trí có giá đất thấp hơn giá đất vị trí còn lại thì tính bằng giá đất vị trí còn lại.

Chương III BẢNG GIÁ ĐẤT

Điều 12. Bảng giá đất

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- a) Bảng giá đất trồng lúa nước và giá đất trồng cây hàng năm còn lại (bảng 01);
- b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm (bảng 02);
- c) Bảng giá đất rừng sản xuất (bảng 03);
- d) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (bảng 04);
- đ) Bảng giá đất làm muối (bảng 05).

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

a) Bảng giá đất ở; giá đất thương mại, dịch vụ; giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn (bảng 06);

b) Bảng giá đất ở; giá đất thương mại, dịch vụ; giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại đô thị (bảng 07);

c) Bảng giá đất có mặt nước (bảng 08).

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Điều chỉnh bảng giá đất

Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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 thành phố tại kỳ họp gần nhất.

Điều 14. Điều khoản thi hành

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố 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**


Lê Văn Thành