|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂNTHÀNH PHỐ HÀ NỘI-------**Số: 30/2019/QĐ-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc ---------------***Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2019* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**VỀ VIỆC BAN HÀNH QUY ĐỊNH VÀ BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2020 ĐẾN NGÀY 31/12/2024**

**-----------------------**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;*

*Căn cứ Luật Thủ đô năm 2012;*

*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 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định 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 giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất và tư vấn xác định giá đất;*

*Căn cứ Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 26/12/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XV, kỳ họp thứ 12 về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;*

*Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 12448/TTr-STNMT ngày 30/12/2019,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2020, thay thế các Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 và Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 30/5/2017 về việc sửa đổi, bổ sung quy định kèm theo Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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; Tòa 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;- VPUBTP: CVP. PCVP; tổ chuyên viên; KT, Nth;- Trung tâm tin học và công báo;- Lưu, VT(3b), KT(150b). | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂNCHỦ TỊCHNguyễn Đức Chung** |

**QUY ĐỊNH**

**VỀ GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2020 ĐẾN NGÀY 31/12/2024***(Ban hành kèm theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Giá các loại đất quy định tại Quyết định này được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp sau:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

2. Giá các loại đất quy định tại Quyết định này được sử dụng làm cơ sở xác định giá đất trong các trường hợp sau:

Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, phần diện tích vượt hạn mức công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân mà diện tích tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (xác định theo giá trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng;

**Điều 2. Giải thích từ ngữ:**

1. *Thửa đất (khu đất)* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ. Sau đây gọi chung là *thửa đất*.

2. *Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.

3. *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bổ các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó.

4. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất)* là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

5. *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất)* là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

6. *Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

7. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.

8. *Tổ chức sự nghiệp công lập* là tổ chức do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị-xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công theo quy định của pháp luật.

9. *Tổ chức kinh tế* bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

10. *Đất để xây dựng công trình ngầm* là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

11. *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

**Điều 3. Nguyên tắc xác định vị trí đất và giá đất**

1. Nguyên tắc chung

Căn cứ vào khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ, vị trí đất được xác định theo nguyên tắc như sau:

- Vị trí 1 tiếp giáp đường, phố có tên trong bảng giá đất (sau đây gọi tắt là đường (phố)) 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 và 4 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn vị trí 1.

2. Nguyên tắc xác định vị trí và giá đất phi nông nghiệp

*2.1. Nguyên tắc xác định vị trí đất:*

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với đường (phố) có tên trong bảng giá ban hành kèm theo Quyết định này;

- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ, ngách, hẻm (*sau đây gọi chung là ngõ*) có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (*tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ*) từ 3,5 m trở lên.

- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (*tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ*) từ 2 m đến dưới 3,5 m.

- Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một cạnh (mặt) giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (*tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ*) dưới 2 m.

*2.2. Nguyên tắc xác định giá đất cho các trường hợp đặc biệt:*

a) Đối với thửa đất có các mặt (cạnh) tiếp giáp từ hai đường (phố), ngõ trở lên thì giá đất được nhân hệ số như sau:

- Thửa đất có ít nhất 4 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất thì được nhân hệ số K = 1,3 của đường (phố) có giá đất cao nhất.

- Thửa đất có 3 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất thì được nhân hệ số K = 1,25 của đường (phố) có giá đất cao nhất.

- Thửa đất có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất thì được nhân hệ số K = 1,2 của đường (phố) có giá đất cao nhất.

- Thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất và có ít nhất một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ (có mặt cắt ngõ nhỏ nhất từ 3,5 m trở lên (*tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ)*) thì được nhân hệ số K = 1,15 của đường (phố) có tên trong Bảng giá đất.

- Thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất và có ít nhất một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với ngõ (có mặt cắt ngõ nhỏ nhất từ 2 m đến dưới 3,5 m tính *(tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất tới mốc giới đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ)*) thì được nhân hệ số K = 1,1 của đường (phố) có tên trong Bảng giá đất.

Giá đất sau khi áp dụng hệ số K không được vượt khung giá đất cùng loại tối đa của Chính phủ quy định; trường hợp vượt thì lấy bằng khung giá đất của Chính phủ.

b) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng đất tại vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 của Bảng số 5, 6 (trừ thị trấn Tây Đằng huyện Ba Vì) và Bảng số 7 thuộc các khu dân cư cũ *(Không nằm trong khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, cụm công nghiệp hoặc khu công nghiệp)* nếu có khoảng cách theo đường hiện trạng từ mốc giới đầu tiên của thửa đất đến đường (phố) có tên trong bảng giá ≥ 200m thì giá đất được giảm trừ như sau:

- Khoảng cách từ 200 m đến 300 m: giảm 5% so với giá đất quy định.

- Khoảng cách từ 300 m đến 400 m: giảm 10% so với giá đất quy định.

- Khoảng cách từ 400 m đến 500 m: giảm 15% so với giá đất quy định.

- Khoảng cách từ 500 m trở lên: giảm 20% so với giá đất quy định.

c) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng tại các vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 có ngõ nối thông với nhiều đường (phố) thì giá đất tính theo vị trí của đường (phố) (cao) nhất *(Có tính đến yếu tố giảm trừ tại Điểm b nếu có);*

d) Đối với thửa đất của một chủ sử dụng có cạnh (mặt) tiếp giáp với đường, phố, ngõ có chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ > 100 m được chia lớp để tính giá đất như sau:

- Lớp 1: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ đến 100 m tính bằng 100% giá đất quy định.

- Lớp 2: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 100 m đến 200 m, giảm 10% so với giá đất của lớp 1.

- Lớp 3: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 200 m đến 300 m giảm 20% so với giá đất của lớp 1.

- Lớp 4: Tính từ chỉ giới hè đường, phố, ngõ từ trên 300 m giảm 30% so với giá đất của lớp 1.

đ) Trường hợp thửa đất của một chủ sử dụng đất có hình thể đặc thù, bị che khuất (hình L, hình T...) có mặt (cạnh) tiếp giáp với đường, phố, ngõ thì phần diện tích tiếp giáp với đường, phố, ngõ tính từ mặt tiền đến hết chiều sâu của thửa đất được tính giá đất theo đúng vị trí, mục đích quy định tại các Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Chương II của quy định này; phần diện tích còn lại giá đất được áp dụng hệ số K như sau:

- Thửa đất (khu đất) có vị trí 1: K = 0,9 của giá đất theo quy định.

- Thửa đất (khu đất) có vị trí 2: K = 0,8 của giá đất theo quy định.

- Thửa đất (khu đất) có vị trí 3, vị trí 4: K = 0,7 của giá đất theo quy định.

e) Đối với các thửa đất có vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3: Giá đất trung bình của cả thửa đất sau khi áp dụng hệ số K hoặc chia lớp tại Điểm d, đ không được thấp hơn giá đất của vị trí thấp hơn liền kề với đường, phố, ngõ tiếp giáp của thửa đất; trường hợp thấp hơn thì lấy theo giá đất của vị trí thấp hơn liền kề.

g) Trường hợp các thửa đất thuộc địa giới hành chính các xã, 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 xác định vị trí và giá đất các trường hợp này tuân thủ các quy định tại các Điểm nêu trên và Điều 6 Chương II của quy định này.

h) Giá đất tại các tuyến đường (phố) mới chưa có tên trong bảng giá đất ban hành kèm theo 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) có tên tương đương trong khu vực.

3. Chỉ giới hè đường, phố nêu tại khoản 1, 2 Điều này được áp dụng như sau:

a) Đối với trường hợp thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê đất mới thì chỉ giới hè đường (phố) tính theo chỉ giới đường hiện trạng tương ứng với quy hoạch tỷ lệ 1/500 của thửa đất được duyệt.

b) Đối với trường hợp thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê đất mới được thực hiện theo nhiều giai đoạn khác nhau thì chỉ giới hè đường (phố) tính theo chỉ giới đường hiện trạng tương ứng với quy hoạch tỷ lệ 1/500 của thửa đất được duyệt.

c) Các trường hợp còn lại, chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá tính theo chỉ giới hè đường (phố) hiện trạng.

4. Giá đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại Bảng giá đất được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

**Chương II**

**GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**

**Điều 4. Giá đất nông nghiệp**

1. Giá đất nông nghiệp trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất 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 và Phụ lục phân loại xã.

2. Giá 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 xác định giá cao hơn, nhưng không vượt quá 50% giá đất nông nghiệp tương ứng quy định tại Bảng 1, Bảng 2, Bảng 3, Bảng 4 và Phụ lục phân loại xã.

3. Giá đất nông nghiệp khác (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; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa cây cảnh) được xác định bằng giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm của cùng khu vực, cùng vùng quy định tại Bảng 2 và Phụ lục phân loại xã.

**Điều 5. Giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị**

1. Tại các quận, các phường của thị xã Sơn Tây; các thị trấn thuộc các huyện, giá đất được xác định theo Điều 3 của quy định này, mức giá cụ thể cho từng đường, phố và từng vị trí quy định tại Bảng 5 (đối với các quận, các phường thuộc thị xã Sơn Tây); Bảng 6 (đối với các thị trấn thuộc các huyện).

2. Tại các phường Viên Sơn, Trung Hưng, Trung Sơn Trầm thuộc thị xã Sơn Tây, thị trấn Chúc Sơn thuộc huyện Chương Mỹ và thị trấn Tây Đằng thuộc huyện Ba Vì, giá đất được xác định theo quy định tại Điều 6 của Quy định này.

**Điều 6. Giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại 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, đất thương mại, dịch vụ và đạt sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ 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 7 và Phụ lục phân loại các xã.

2. Giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực ven trục đầu mối giao thông chính có tên trong bảng giá thuộc các huyện; các phường Viên Sơn, phường Trung Hưng, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây (quy định tại Bảng 8) và thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì (quy định tại Bảng 6) được xác định cụ thể cho từng đường, phố.

3. Giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định theo từng xã tại Bảng 9 áp dụng cho khu vực dân cư thuộc địa bàn các xã và thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì nằm ngoài phạm vi 200m của các tuyến đường phố có tên quy định tại Bảng 8, thị trấn Tây Đằng quy định tại Bảng 6. Đối với thửa đất của một chủ sử dụng tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 của Bảng số 8 và thị trấn Tây Đằng quy định tại Bảng số 6 được xác định như sau:

- Trong phạm vi tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đất đến 200 m được xác định theo nguyên tắc 04 vị trí quy định tại Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 3;

- Ngoài 200 m tính từ chỉ giới hè, đường (phố) cố tên trong bảng giá được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn quy định tại Bảng 9.

4. Thửa đất của một chủ sử dụng tại vị trí 4 quy định tại Bảng số 7 được xác định cụ thể như sau:

- Trong phạm vi tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đến 200 m được xác định theo vị trí 4;

- Ngoài 200 m tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá xác định giá theo quy định cụ thể tại Bảng 7.

5. Thửa đất của chủ sử dụng tại vị trí 4 quy định tại Bảng số 8; các phường Viên Sơn, phường Trung Hưng, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây quy định tại Bảng 5 và thị trấn Tây Đằng thuộc huyện Ba Vì quy định tại Bảng 6 được xác định cụ thể như sau:

- Trong phạm vi tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá đến 200 m được xác định theo vị trí 4;

- Ngoài 200 m tính từ chỉ giới hè đường (phố) có tên trong bảng giá xác định giá theo quy định cụ thể tại Bảng 9.

6. Các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại các khu dân cư nông thôn: sản xuất kinh doanh, cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư đã được kết nối với đường có tên trong Bảng giá thì căn cứ vào đường hiện trạng để áp dụng giá đất theo 4 vị trí của đường, phố gần nhất có tên trong Bảng giá và không được áp dụng giá đất khu dân cư nông thôn quy định tại Bảng số 9.

**Điều 7. Giá đất tại các khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư, khu công nghệ cao (đã xây dựng đường giao thông)**

1. Trường hợp thửa đất không nằm trong ranh giới khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư nhưng ở vị trí tiếp giáp hoặc có đường, ngõ nối thông gần hơn với đường, phố của khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư thì được xác định theo giá đất của đường, phố trong khu đô thị mới, khu đấu giá, khu tái định cư; 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 8. Giá đất phi nông nghiệp khác:**

1. Đất ở được phân loại theo *Mục 2.1; 2.2.1; 2.2.2; 2.2.3; 2.2.4.8* Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: được phân loại theo *Mục 2.2.5.1; 2.2.5.2; 2.2.5.3; 2.2.5.5; 2.2.6.5; 2.2.6.10; 2.3; 2.4; 2.8* Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Đất thương mại, dịch vụ: được phân loại theo Mục 2.2 Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường *(Không bao gồm các Mục đã nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 tại Điều này)*

4. Giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng (quy định theo Mục 2.5 Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường): thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013. Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ xác định bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có cùng vị trí, đường, phố, khu dân cư nông thôn.

5. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản (quy định theo *Mục 2.6; 2.7* Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) 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 không phải là đất thương mại, dịch vụ có cùng mục đích sử dụng, vị trí, đường, phố, loại xã.

Đối với các dự án đặc thù không được phân loại theo Mục 2 Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ được UBND Thành phố xác định giá đất cụ thể có từng trường hợp.

**Điều 9. Giá đất chưa sử dụng**

Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật Đất đai, bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá chưa có rừng cây, 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 III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 10. Tổ chức thực hiện**

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, khu đấu giá, khu tái định cư, khu công nghiệp và khu công nghệ cao giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã lập phương án giá, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

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 ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần và công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ; hàng năm tổng hợp tình hình, điều chỉnh giá đất theo quy định trình Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi điều chỉnh bảng giá đất.

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. Sửa đổi, bổ sung**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TT** | **NỘI DUNG** | **Trang** |
| **I** | **Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn 1 thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024** | **1** |
| **II** | **Bảng giá đất nông nghiệp** |  |
| 1 | Giá đất nông nghiệp trồng lúa nước và trồng cây hàng năm (Bảng số 1) | 13 |
| 2 | Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (Bảng số 2) | 14 |
| 3 | Giá đất nuôi trồng thủy sản; giá đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất (Bảng số 3,4) | 15 |
| **III** | **Bảng giá đất nội thành (Bảng số 5)** |  |
| 1 | Giá đất thuộc địa bàn quận Ba Đình | 16 |
| a | Giá đất thuộc địa bàn quận Bắc Từ Liêm | 23 |
| 3 | Giá đất thuộc địa bàn quận Cầu Giấy | 28 |
| 4 | Giá đất thuộc địa bàn quận Đống Đa | 32 |
| 5 | Giá đất thuộc địa bàn quận Hai Bà Trưng | 38 |
| 6 | Giá đất thuộc địa bàn quận Hà Đông | 46 |
| 7 | Giá đất thuộc địa bàn quận Hoàn Kiếm | 54 |
| 8 | Giá đất thuộc địa bàn quận Hoàng Mai | 64 |
| 9 | Giá đất thuộc địa bàn quận Long Biên | 71 |
| 10 | Giá đất thuộc địa bàn quận Nam Từ Liêm | 78 |
| 11 | Giá đất thuộc các phường thuộc thị xã Sơn Tây | 83 |
| 12 | Giá đất thuộc địa bàn quận Tây Hồ | 87 |
| 13 | Giá đất thuộc địa bàn quận Thanh Xuân | 90 |
| **IV** | **Bảng giá đất Thị trấn (Bảng số 6)** |  |
| 1 | Giá đất Thị trấn Tây Đằng thuộc huyện Ba Vì | 94 |
| 2 | Giá đất Thị trấn Xuân Mai thuộc huyện Chương Mỹ | 95 |
| 3 | Giá đất Thị trấn Phùng thuộc huyện Đan Phượng | 97 |
| 4 | Giá đất Thị trấn Đông Anh thuộc huyện Đông Anh | 98 |
| 5 | Giá đất tại các Thị trấn thuộc huyện Gia Lâm | 99 |
| 6 | Giá đất Thị trấn Trạm Trôi thuộc huyện Hoài Đức | 101 |
| 7 | Giá đất tại các Thị trấn thuộc huyện Mê Linh | 102 |
| 8 | Giá đất Thị trấn Đại Nghĩa thuộc huyện Mỹ Đức | 103 |
| 9 | Giá đất tại các Thị trấn thuộc huyện Phú Xuyên | 104 |
| 10 | Giá đất Thị trấn Gạch thuộc huyện Phúc Thọ | 105 |
| 11 | Giá đất Thị trấn Quốc Oai thuộc huyện Quốc Oai | 107 |
| 12 | Giá đất Thị trấn Sóc Sơn thuộc huyện Sóc Sơn | 108 |
| 13 | Giá đất Thị trấn Liên Quan thuộc huyện Thạch Thất | 109 |
| 14 | Giá đất Thị trấn Kim Bài thuộc huyện Thanh Oai | 110 |
| 15 | Giá đất Thị trấn Văn Điển thuộc huyện Thanh Trì | 111 |
| 16 | Giá đất Thị trấn Thường Tín thuộc huyện Thường Tín | 112 |
| 17 | Giá đất Thị trấn Vân Đình thuộc huyện Ứng Hòa | 113 |
| **V** | **Bảng giá đất khu vực giáp ranh (Bảng số 7)** |  |
| 1 | Giá đất khu vực giáp ranh thuộc huyện Chương Mỹ | 114 |
| 2 | Giá đất khu vực giáp ranh thuộc huyện Đan Phượng | 116 |
| 3 | Giá đất khu vực giáp ranh thuộc huyện Gia Lâm | 117 |
| 4 | Giá đất khu vực giáp ranh thuộc huyện Hoài Đức | 119 |
| 5 | Giá đất khu vực giáp ranh thuộc huyện Thanh Oai | 121 |
| 6 | Giá đất khu vực giáp ranh thuộc huyện Thanh Trì | 122 |
| **VI** | **Bảng giá đất ven trục giao thông chính (Bảng số 8)** |  |
| 1 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Ba Vì | 126 |
| 2 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Chương Mỹ | 131 |
| 3 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Đan Phượng | 134 |
| 4 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Đông Anh | 136 |
| 5 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Gia Lâm | 142 |
| 6 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Hoài Đức | 147 |
| 7 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Mê Linh | 149 |
| 8 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Mỹ Đức | 154 |
| 9 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Phú Xuyên | 158 |
| 10 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Phúc Thọ | 162 |
| 11 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Quốc Oai | 165 |
| 12 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Sóc Sơn | 170 |
| 13 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Sơn Tây | 174 |
| 14 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Thạch Thất | 176 |
| 15 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Thanh Oai | 181 |
| 16 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Thanh Trì | 185 |
| 17 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Thường Tín | 188 |
| 18 | Giá đất ven trục giao thông chính huyện Ứng Hòa | 193 |
| **VII** | **Bảng giá đất khu dân cư nông thôn (Bảng số 9)** |  |
| 1 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Ba Vì | 195 |
| 2 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Chương Mỹ | 196 |
| 3 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Đan Phượng | 197 |
| 4 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Đông Anh | 198 |
| 5 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Gia Lâm | 199 |
| 6 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Hoài Đức | 200 |
| 7 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Mê Linh | 202 |
| 8 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Mỹ Đức | 203 |
| 9 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Phú Xuyên | 204 |
| 10 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Phúc Thọ | 205 |
| 11 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Quốc Oai | 206 |
| 12 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Sóc Sơn | 207 |
| 13 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Sơn Tây | 208 |
| 14 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Thạch Thất | 209 |
| 15 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Thanh Oai | 210 |
| 16 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Thanh Trì | 211 |
| 17 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Thường Tín | 212 |
| 18 | Giá đất khu dân cư nông thôn huyện Ứng Hòa | 213 |
| **VIII** | **Phụ lục giá đất khu đô thị mới, khu đấu giá và tái định cư, khu công nghệ cao** | **214** |

|  |
| --- |
| **FILE ĐƯỢC ĐÍNH KÈM THEO VĂN BẢN** |