

QUY ĐỊNH

Giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 09 /2020/QĐ-UBND
ngày 07 / 4 /2020 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất ban hành tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 114 của Luật Đất đai, cụ thể như 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 đai;

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 quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ, cụ thể như sau:

Xác định giá đất để làm giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

Điều 2. Nguyên tắc, phương pháp xây dựng bảng giá đất

1. Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất

đai; phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

2. Căn cứ vào Khung giá đất quy định tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ.

3. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 (bảy mươi) năm.

Điều 3. Các yếu tố để xác định giá đất ở tại đô thị

1. Xác định vị trí đất:

a) Căn cứ đất ở mặt tiền đường phố và ven đường kiệt (hoặc hẻm) mà phân loại theo 5 vị trí sau đây:

- Vị trí 1: Đất ở mặt tiền đường phố.
- Vị trí 2: Đất ở ven các đường kiệt có độ rộng từ 4,5m trở lên.
- Vị trí 3: Đất ở ven các đường kiệt có độ rộng từ 3m đến dưới 4,5m.
- Vị trí 4: Đất ở ven các đường kiệt có độ rộng từ 1,7m đến dưới 3m.
- Vị trí 5: Đất ở ven các đường kiệt có độ rộng dưới 1,7m.


b) Độ rộng của đường kiệt (tính từ thửa đất đến đường phố chính) được xác định bằng mặt cắt ngang nơi hẹp nhất của khoảng cách hai bờ tường (hoặc hai bờ rào) đối diện của đường kiệt, bao gồm: vỉa hè, cống thoát nước có đánh dẫy hai bên đường kiệt (phần mặt đường lưu thông được, thuộc đất công).

c) Đối với các đường kiệt là vị trí 2, vị trí 3 là đường đất thì giá đất tính bằng 0,8 so với giá đất ở các đường kiệt cùng vị trí 2, 3 trong Bảng giá đất (vị trí 4 và 5 không áp dụng hệ số này). Đối với các đường kiệt có độ rộng lòng đường từ 5,5m trở lên và có vỉa hè (do không đủ điều kiện đặt tên đường) thì giá đất tính bằng 1,2 so với giá đất ở tại vị trí 2.

d) Căn cứ để xác định vị trí đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ hợp pháp khác. Trường hợp thửa đất không có các giấy tờ nêu trên hoặc thửa đất có kiệt đi ra nhiều đường phố, thì vị trí thửa đất được xác định theo kiệt của đường phố gần nhất.

2. Hệ số khoảng cách: Tùy theo khoảng cách từ thửa đất đến đường phố mà các vị trí 2, 3, 4 và 5 có các hệ số như sau:

a) Về hệ số áp dụng

- Hệ số 1,00 : Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố dưới 50m. 

- Hệ số 0,95 : Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố từ 50m đến dưới 100m.

- Hệ số 0,90 : Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố từ 100m đến dưới 150m.

- Hệ số 0,85 : Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố từ 150m đến dưới 200m.

- Hệ số 0,80 : Áp dụng cho các thửa đất cách đường phố từ 200m trở lên.

b) Điểm mốc để tính khoảng cách áp dụng hệ số tại điểm a nêu trên được tính từ mép trong vỉa hè (đối với đường có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè).

3. Hệ số che khuất của thửa đất

Đối với một thửa đất có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác thì toàn bộ phần đất bị che khuất tính bằng 0,7 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

4. Trường hợp giáp ranh giữa các đường phố, đoạn đường phố

a) Trường hợp trên cùng một trục đường phố được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m giáp ranh của đường phố, đoạn đường phố có giá đất thấp hơn được tính bình quân theo giá đất của hai đoạn giáp ranh đó.

b) Trường hợp các đường phố giao nhau có giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m thuộc các đường phố có giá đất thấp hơn được nhân thêm hệ số 1,1 nhưng không vượt quá giá đất của đường phố có giá cao nhất tại nơi các đường phố giao nhau. Trường hợp vệt 50m chia thành 2 phần thì căn cứ vào 2 phần chiều dài (một phần thuộc phạm vi 50m giáp ranh và một phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh) để xác định giá đất của thửa đất. Trường hợp phần thuộc phạm vi 50m giáp ranh có chiều dài lớn hơn hoặc bằng phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh thì toàn bộ thửa đất tính theo giá đất giáp ranh. Trường hợp phần phạm vi thuộc 50m giáp ranh có chiều dài nhỏ hơn phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh thì không tính giá đất giáp ranh.

c) Trường hợp một thửa đất có thể vận dụng 2 cách tính (theo quy định tại điểm a và b khoản này) và cho 2 kết quả khác nhau thì lấy theo giá đất của cách tính có kết quả cao hơn.

d) Điểm mốc để tính phạm vi 50m quy định tại điểm b khoản 4 Điều này được tính từ mép trong vỉa hè (đối với đường có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè).

5. Hệ số đối với thửa đất đặc biệt

a) Ngoài hệ số giá đất giáp ranh quy định tại khoản 4 Điều này, trường hợp thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số sau đây:

Đu

- Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;
- Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,3;
- Vị trí đất có ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,4;
- Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,1;
- Vị trí đất tại góc bo cong (có hai mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư) được nhân thêm hệ số 1,05;

- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.

b) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiền hướng ra nhiều đường phố nhưng không xác định được mặt tiền chính theo hướng đường phố nào thì lấy theo đường phố có mặt cắt lớn nhất; đồng thời được nhân với hệ số quy định tại điểm a khoản này.

c) Trường hợp xác định giá đất cụ thể thì tùy theo vị trí, diện tích và thời điểm, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất các hệ số trên cho phù hợp, trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

6. Hệ số giá đất áp dụng đối với vị trí đất có độ cao trung bình thấp hơn tim đường.

a) Hệ số 0,9: Đối với phần diện tích đất thấp hơn tim đường từ 1,0m đến 2,0m.

b) Hệ số 0,8: Đối với phần diện tích đất thấp hơn tim đường trên 2,0m.

7. Bảng giá đất tại đô thị được quy định tại Phụ lục I và Phụ lục III kèm theo Quy định này.

Điều 4. Các yếu tố để xác định giá đất tại nông thôn

1. Bảng giá đất tại nông thôn được quy định tại Phụ lục II và Phụ lục III kèm theo Quy định này và áp dụng đối với đất ven đường bê tông hoặc đường nhựa.

a) Đối với đất ven đường đá, sỏi, cấp phối thì nhân hệ số 0,9 so với giá đất ven đường bê tông hoặc đường nhựa tương ứng.

b) Đối với đất ven đường đất thì nhân hệ số 0,8 so với giá đất ven đường bê tông hoặc đường nhựa tương ứng.

c) Đối với đất ven đường (chưa được đặt tên) mà đường đó có vỉa hè hai bên thì nhân hệ số 1,2 so với giá đất ven đường bê tông hoặc đường nhựa tương ứng.

d) Độ rộng mặt đường quy định tại Phụ lục II được xác định là phần lòng đường (đất công) xe cơ giới lưu thông được (không kể ta-luy âm hoặc dương).

ĐC

Đối với đường có vỉa hè thì tính theo chiều rộng lòng đường

2. Hệ số khoảng cách: Đối với các đường thuộc các thôn quy định tại Phụ lục II mà xuất phát từ các đường Quốc lộ 1A (đoạn thuộc địa bàn huyện Hòa Vang), Quốc lộ 14B, ĐT 605, ĐT 601, ĐT 602, đường Bà Nà – Suối Mơ, đường Hải Vân – Túy Loan (đoạn thuộc địa bàn huyện Hòa Vang), đường Hòa Phước – Hòa Khương và đường Nguyễn Tất Thành (đoạn thuộc địa bàn huyện Hòa Vang) thì những thửa đất gần các đường nêu trên áp dụng thêm các hệ số sau:

a) Hệ số áp dụng:

- Cách đường dưới 50m: nhân hệ số 1,2.
- Cách đường từ 50m đến dưới 100m: nhân hệ số 1,15.
- Cách đường từ 100m đến dưới 150m: nhân hệ số 1,10.
- Cách đường từ 150m đến dưới 200m: nhân hệ số 1,05.

b) Điểm mốc để tính khoảng cách áp dụng hệ số tại điểm a nêu trên được tính từ mép trong vỉa hè (đối với đường có vỉa hè) hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè).

Điều 5. Giá đất tại đô thị và nông thôn đối với những đường chưa được đặt tên tại các khu dân cư:

1. Giá đất tại đô thị và nông thôn đối với những đường chưa được đặt tên tại các khu dân cư được quy định tại Phụ lục III kèm theo quy định này.

2. Trường hợp các đường chưa được quy định giá đất tại Phụ lục III kèm theo quy định này thì xử lý như sau:

a) Trường hợp chiều rộng lòng đường có chênh lệch nhỏ hơn 0,5m so với đường đã được quy định giá đất thì giá đất được tính theo giá đất của đường có mặt cắt liền kề thấp hơn (*Ví dụ: Giá đất đường 5,6m đến dưới 6m thì giá đất được tính theo giá đất đường 5,5m*).

b) Trường hợp chiều rộng lòng đường có chênh lệch lớn hơn 0,5m so với đường có chiều rộng lòng đường đã quy định giá đất thì giá đất được tính bình quân của 2 đường có mặt cắt liền kề trong cùng một khu dân cư (*Ví dụ: Giá đất đường từ 6m đến 7m thì giá đất được tính bình quân của đường 5,5m và đường 7,5m*).

c) Các mức giá đất quy định tại Phụ lục III áp dụng đối với các đường có vỉa hè mỗi bên rộng từ 3m đến 5m; trường hợp vỉa hè dưới 3m giảm 10%, hoặc trên 5m tăng 10% so với giá đất của đường có cùng lòng đường và cùng khu dân cư.

d) Giá đất đường 2 lần tăng 20% so với giá đất của đường 1 lần có cùng chiều rộng lòng đường với 1 lần đường của đường 2 lần. (*Ví dụ: giá đất đường 7,5m hai lần (7,5m x 2) tăng 20% so với giá đất đường 7,5m.*)

Đề

3. Ngoài giá đất quy định tại khoản 2 Điều này, khi xác định giá đất tại đô thị và nông thôn đối với những đường chưa được đặt tên tại các khu dân cư được áp dụng các hệ số theo quy định tại Điều 3 hoặc Điều 4 của quy định này.

Điều 6. Giá đất thương mại dịch vụ, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn

1 Giá đất thương mại dịch vụ, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn được quy định tại Phụ lục I, Phụ lục II và Phụ lục III kèm theo quy định này

2. Giá đất thương mại dịch vụ; giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn không được thấp hơn giá đất tối thiểu trong khung giá đất được quy định tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ.

3. Khi xác định giá đất thương mại dịch vụ, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn phải áp dụng các hệ số theo quy định tại Điều 3 hoặc Điều 4 Quy định này. Ngoài ra, còn phải áp dụng thêm các quy định sau:

a) Quy định cách xác định giá đất cho từng vị trí của thửa đất (tính theo chiều sâu của thửa đất):

- Vị trí 1: Tính từ ranh giới thửa đất gần nhất với mép trong vỉa hè đối với đường có vỉa hè, hoặc mép đường đối với đường không có vỉa hè vào 50m (từ 0m đến $\leq 50m$) nhân hệ số $k = 1,0$.

- Vị trí 2: Từ trên 50m đến 100m (từ $>50m$ đến $\leq 100m$), nhân hệ số $k = 0,9$.

- Vị trí 3: Từ trên 100m ($> 100m$), nhân hệ số $k = 0,8$.

b) Hệ số vị trí xác định theo chiều sâu thửa đất tại điểm a nêu trên chỉ áp dụng đối với các thửa đất thuộc vị trí 1, vị trí 2 tại các Phụ lục I, Phụ lục III, Phụ lục IV và vị trí 1 các đường đã đặt tên tại Phụ lục II, vị trí 1 các đường: Quốc lộ 1A, Quốc lộ 14B, ĐT 605, ĐT 601 (trừ đoạn thuộc xã Hòa Bắc), ĐT 602, đường Bà Nà – Suối Mơ, đường Hải Vân – Túy Loan, đường Quảng Xương, đường Hòa Phước – Hòa Khương và đường Nguyễn Tất Thành tại Phụ lục II kèm theo quy định.

c) Đối với các thửa đất có 02 mặt tiền trở lên, có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư lớn hơn 50m thì chỉ áp dụng hệ số đặc biệt cho phần diện tích trong phạm vi 50m tính từ góc ngã ba, ngã tư.

d) Đối với phần diện tích vừa bị che khuất, vừa nằm trong phạm vi chiều sâu từ 50m trở lên thì được áp dụng cả hai hệ số vị trí theo chiều sâu thửa đất và hệ số che khuất đối với phần diện tích đó.

Điều 7. Giá đất khu công nghệ cao

1. Giá đất trong khu công nghệ cao được quy định tại Phụ lục IV kèm theo Quy định này.

2. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có vị trí 02 mặt tiền trở lên thì thửa đất hoặc khu đất đó được nhân (x) thêm hệ số 1,1 cho mỗi góc ngã 3 hoặc ngã 4 đối với phần diện tích trong phạm vi chiều rộng và chiều ngang 50m; đồng thời áp dụng thêm hệ số vị trí xác định theo chiều sâu thửa đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 của quy định này.

Điều 8. Giá đất tại các Khu công nghiệp

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp, UBND các quận, huyện và các sở, ngành có liên quan xây dựng hoặc thuê tư vấn xác định đơn giá đất tại các khu công nghiệp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất.

Điều 9. Giá đất nông nghiệp

1. Các yếu tố để xác định giá đất nông nghiệp

a) Vị trí 1 gồm các quận và huyện Hòa Vang (trừ các xã quy định tại điểm b khoản này).

b) Vị trí 2 gồm xã Hòa Ninh, xã Hòa Phú và xã Hòa Bắc.

c) Giá đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định bằng giá đất rừng sản xuất.

d) Đối với đất nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất nông nghiệp có cùng mục đích sử dụng. Riêng đối với đất xây dựng chuồng trại, chăn nuôi gia súc, gia cầm được xác định bằng giá đất trồng cây hàng năm.

2. Giá đất nông nghiệp được quy định tại Phụ lục V kèm theo Quyết định này.

Điều 10. Giá đất sử dụng vào các công trình khác

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính (có thời hạn sử dụng lâu dài) được tính bằng giá đất ở cùng vị trí.

2. Đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại dịch vụ) cùng vị trí.

Điều 11. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản.

Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng

vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng giá đất nuôi trồng thủy sản; trường hợp sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận để xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất.

Điều 12. Đối với đất chưa sử dụng

Đối với đất chưa sử dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của Hội đồng thẩm định giá.

Điều 13. Xử lý một số trường hợp đặc biệt

1. Các trường hợp sau đây Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các địa phương liên quan đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, như sau:

a) Đường được nâng cấp hoàn thiện do Ủy ban nhân dân các quận, huyện đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Đất chưa quy định giá tại Quy định này được tính tương đương mức giá đối với đất có vị trí và cơ sở hạ tầng tương tự.

2. Trường hợp thửa đất có hình dạng và vị trí đặc biệt thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất.

Điều 14. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. /.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Huỳnh Đức Thọ