

Số: 75/TTr- UBND

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2014

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội
áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

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

Căn cứ Thông tư 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;

Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo việc thực hiện bảng giá các loại đất 5 năm qua và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ 01/01/2015 đến 31/12/2019, như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT TRONG 5 NĂM QUA

1. Căn cứ khung giá các loại đất quy định tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ, UBND thành phố Hà Nội đã xây dựng, trình HĐND Thành phố thông qua và ban hành, tổ chức thực hiện Bảng giá đất từ 01/01 hàng năm¹ đảm bảo đúng quy định, cụ thể là:

1.1 Đúng quy định của pháp luật về khung giá đất, nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính quy định theo Luật Đất đai năm 2003;

1.2 Từng bước đảm bảo sự cân đối về giá đất đối với các khu vực giáp ranh giữa nội thành với huyện ngoại thành và các tỉnh liền kề; Góp phần bình ổn về giá nói chung, đồng thời đảm bảo nguyên tắc tiếp cận dần với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường; đảm bảo sự cân đối về giá giữa các vùng, miền, địa phương trên địa bàn Thành phố;

¹ Quyết định số 124/2009/QĐ-UBND ngày 29/12/2009, Quyết định số 59/2010/QĐ-UBND ngày 28/12/2010, Quyết định số 51/2011/QĐ-UBND ngày 28/12/2011, Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2011, Quyết định số 63/2013/QĐ-UBND ngày 25/12/2013 quy định giá các loại đất năm 2010 trên địa bàn Thành phố; 010 quy định giá các loại đất năm 2011 trên địa bàn Thành phố; quy định giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn Thành phố; Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 quy định giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn Thành phố; quy định giá các loại đất năm 2014 và Quyết định số 17/2014/QĐ-UBND ngày 31/3/2014 quy định giá đất quận Bắc Từ Liêm và quận Nam Từ Liêm thay thế bảng giá đất huyện Từ Liêm tại Quyết định số 63/2013/QĐ-UBND ngày 25/12/2013.

1.3 Làm căn cứ xác định giá để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm, thuế thu nhập cá nhân; tính lệ phí trước bạ đất; làm cơ sở tính giá trị quyền sử dụng đất cho các tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định; làm cơ sở xác định giá sàn để đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hoá; tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; làm cơ sở cho việc xác định lại giá đất trong những trường hợp cụ thể;

1.4 Là công cụ thực hiện việc thu ngân sách địa phương, điều hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất bị thu hồi và chủ dự án đầu tư.

Giá các loại đất trên địa bàn Thành phố được xây dựng trên cơ sở kết quả khảo sát, điều tra giá đất trên thị trường, kết quả áp dụng các loại giá đất trên thực tế và khung giá đất của Chính phủ quy định. Năm 2009, mức giá các loại đất trên địa bàn Thành phố bằng mức giá tối đa của Chính phủ từ năm 2009; từ năm 2010 đến nay, bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố đã đạt và vượt khung giá tối đa của Chính phủ cho phép là 20%.

Một số vị trí, đường, phố, khu vực có mức giá tối đa nhiều năm liên không điều chỉnh, mặc dù giá đất điều tra trên thị trường đều cao hơn do giá tối đa này đã vượt khung giá đất của Chính phủ cho phép. Các mức giá đất tại các vị trí, đường, phố, khu vực còn lại hàng năm đã được điều chỉnh cho phù hợp với sự biến động của thị trường đảm bảo sự cân đối mặt bằng giá đất trong khu vực và khung giá đất của Chính phủ quy định. Sau khi điều chỉnh giá đất cục bộ hàng năm thì ở nhiều khu vực, nhất là khu vực trung tâm Thành phố, bảng giá đất quy định vẫn còn thấp hơn giá đất phổ biến được khảo sát trên thị trường.

2. Trong 5 năm qua, bảng giá các loại đất của Thành phố ban hành đã góp phần tích cực thực hiện các chủ trương của Thành phố và Chính phủ về công tác quản lý đất đai, góp phần ổn định và phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng các nhiệm vụ: bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thu nghĩa vụ tài chính về đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể:

2.1. Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Giá đất ở để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện trên cơ sở UBND quận, huyện, thị xã nơi có đất thu hồi đề xuất; Sở Tài chính cùng liên ngành thẩm định trình UBND Thành phố phê duyệt (hoặc xin ý kiến thống nhất của Thường trực HĐND Thành phố trước khi phê duyệt). Mức giá được phê duyệt cao hơn giá quy định bình quân từ 1,2 đến 2,0 lần, cá biệt có trường hợp trên 2,0 lần thuộc khu dân cư nông thôn, vì vậy về cơ bản quyền lợi của người dân bị thu hồi đất ở được đảm bảo ngày càng tốt hơn.

Đối với các trường hợp thu hồi đất nông nghiệp, ngoài việc bồi thường theo giá quy định, Thành phố còn áp dụng các chính sách hỗ trợ, đào tạo, chuyển đổi nghề theo quy định (tối đa bằng 5 lần giá đất nông nghiệp). Tại hầu hết các dự án thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn Thành phố, người nông dân cơ bản đồng tình, ủng hộ chính sách này.

2.2 Về giao đất thu tiền sử dụng, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

gia thị trường. Do vậy, những giao dịch điều tra được là giao dịch chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê.

Đất nông nghiệp giao có thời hạn 20 đến 50 năm và chuyển nhượng có điều kiện nên giao dịch rất hạn chế, các giao dịch phổ biến là chuyển nhượng đất nông nghiệp xen kẹt, ven khu dân cư và đất nằm vào quy hoạch của Nhà nước.

Các trường hợp giá chuyển nhượng điều tra thấp hơn hoặc bằng bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành là do chủ sử dụng đất chỉ kê khai đúng theo giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, do vậy sử dụng thông tin điều tra của các phiếu này hạn chế về tính sát thực.

III. BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ÁP DỤNG TỪ NGÀY 01/01/2015 ĐẾN 31/12/2019

1. Căn cứ xây dựng

1.1. Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ về khung giá các loại đất; Thông tư 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;

1.2. Mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố; Quy hoạch chung của Thành phố đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

1.3 Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát giá đất:

- Diễn biến của thị trường bất động sản từ năm 2010 đến nay, trong đó năm 2014, thị trường có dấu hiệu tốt hơn so với những năm (2012, 2013); Số lượng giao dịch bất động sản thành công trên thị trường có tăng; tỷ lệ phiên đấu giá quyền sử dụng đất thành công cao hơn các năm trước; Giá khởi điểm được UBND thành phố phê duyệt cao hơn Bảng giá; kết quả giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đều cao hơn giá khởi điểm từ 10 đến 15%;

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thực tế trên thị trường nhìn chung cao hơn Bảng giá do UBND Thành phố quy định. So sánh với kết quả điều tra thị trường năm 2012, 2013 cho thấy năm 2014 số lượng giao dịch thành công có tăng nhưng chủ yếu là của người mua sử dụng để ở; giá đất tại khu vực trung tâm không giảm, ổn định, một số khu vực có xu hướng tăng nhẹ.

1.4 Đề xuất giá đất của UBND các quận, huyện, thị xã về giá đất

Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã đều đánh giá bảng giá đất nông nghiệp hàng năm, bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại dịch vụ do UBND Thành phố ban hành cơ bản đáp ứng được yêu cầu thực tiễn trong công tác quản lý đất đai tại địa phương. Vì vậy, hầu hết các quận, huyện, thị xã đề xuất giữ nguyên bảng giá đất nông nghiệp và bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; một số quận, huyện đề xuất tăng giá đất ở tại một số khu vực; một số đề nghị giữ nguyên như bảng giá năm 2014.

1.5 Dự báo về nhu cầu sử dụng đất và giá đất trong 5 năm (từ 2015 đến hết năm 2019):

dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Ngoài ra, bảng giá đất còn làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê 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 (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Nguyên tắc xây dựng Bảng giá đất

1. Tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ về khung giá các loại đất; Thông tư 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;

2. Giá đất do UBND Thành phố ban hành phải đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội; trên cơ sở dự báo tình hình của thị trường bất động sản trong thời kỳ 5 năm áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019, tạo môi trường thuận lợi thu hút đầu tư, thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển;

3. Đảm bảo công khai, thuận tiện để các đối tượng có liên quan tra cứu, kiểm tra, giám sát nghĩa vụ tài chính, quyền lợi của người sử dụng đất;

4. Kế thừa tính tích cực của bảng giá đất năm 2014 và những năm trước, ổn định lâu dài;

5. Giá các loại đất được xây dựng giảm dần từ khu vực nội đô lịch sử của Thành phố theo các trục đường giao thông chính đến các quận, huyện giáp ranh, các đô thị vệ tinh và các huyện xa nội đô.

6. Khi xây dựng bảng giá đất thời kỳ 5 năm áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019, thực hiện Nghị định của Chính phủ và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi dự thảo mức giá đất các loại đất tại các khu vực đất giáp ranh với các địa phương dự kiến trình HĐND Thành phố thông qua cho UBND các tỉnh để lấy ý kiến. Đến nay, các tỉnh giáp ranh không có ý kiến gì về các mức giá.

4. Giá các loại đất

Từ những căn cứ, nguyên tắc nêu trên, UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố về phương án xây dựng giá các loại đất thời kỳ 5 năm áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019, như sau:

4.1. Bố cục Bảng giá các loại:

Bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố gồm:

a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác (Bảng số 1);

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm (Bảng số 2);

c) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng số 3);

- d) Bảng giá đất rừng sản xuất (Bảng số 4);
- đ) Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất SXKD phi nông nghiệp tại các quận và các phường của thị xã Sơn Tây (Bảng số 5);
- e) Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các thị trấn (Bảng số 6);
- g) Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các xã giáp ranh với quận (Bảng số 7);
- h) Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ven trục đầu mối giao thông chính (Bảng số 8);
- i) Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu dân cư nông thôn (Bảng số 9);
- k) Phụ lục giá đất khu đô thị, khu tái định cư, khu đầu giá, khu công nghệ cao.

4.2. Giá các loại đất

a) Giá đất nông nghiệp

- Giá đất nông nghiệp gồm các loại đất trồng lúa, trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản có giá tối đa là 162.000đ/m², bằng 76,4% khung giá Chính phủ;

- Giá đất trồng cây lâu năm có giá tối đa là 189.600đ/m², bằng 75,8% khung giá Chính phủ;

- Giá đất rừng có giá tối đa là 60.000đ/m², bằng 73,2% khung giá Chính phủ;

- Giá đất nông nghiệp tại các phường thuộc các quận có giá tối đa là 252.000đ/m², bằng 79,2% so với quy định của Chính phủ.

Như vậy: giá đất nông nghiệp của 5 năm (01/01/2015 – 31/12/2019) giữ nguyên như mức giá năm 2014.

(chi tiết tại Bảng số 1 đến Bảng số 4 kèm theo)

b) Giá đất ở

- Giá đất ở đô thị tại một số vị trí, đường, phố thuộc quận nội đô bằng giá tối đa của khung giá Chính phủ quy định, theo đó:

+ Giá đất ở tối đa thuộc địa bàn quận Hoàn Kiếm (phố Hàng Ngang, Hàng Đào, Lê Thái Tổ) có giá cao nhất là 162.000.000đ/m² bằng khung giá tối đa của Chính phủ quy định, giá thấp nhất thuộc phường Dương Nội, quận Hà Đông là 3.960.000đ/m²;

+ Đất ở đô thị tại các phường của thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 16.700.000đ/m², giá tối thiểu là 1.260.000đ/m²;

+ Đất ở tại thị trấn thuộc các huyện có giá tối đa là 22.000.000đ/m², giá tối thiểu là 1.300.000đ/m².

- Giá đất ở nông thôn:

+ Giá đất ở tại các xã giáp ranh với các quận: tương ứng với giá đất ở tại các quận liền kề, đảm bảo mức chênh lệch giữa các quận với nông thôn không quá 30%. Theo đó, giá đất ở tối đa tại các xã giáp ranh là 29.000.000đ/m², giá tối thiểu là 2.052.000đ/m²;

+ Giá đất ở ven trục đường giao thông chính tại các huyện tối đa là 13.200.000đ/m², giá tối thiểu là 603.000đ/m²;

+ Đất ở khu dân cư nông thôn còn lại có giá tối đa là 2.625.000đ/m², giá tối thiểu là 480.000đ/m².

Như vậy, khu vực (Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng) sẽ có những vị trí, đường phố đạt mức giá tối đa của khung giá, giá tại các khu vực còn lại được xác định phù hợp với điều kiện, khả năng sinh lợi và đảm bảo nguyên tắc giảm dần từ nội đô ra các quận giáp các huyện ngoại thành.

c) Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (trừ thương mại, dịch vụ)

- Đất sản xuất kinh doanh không phải thương mại, dịch vụ đô thị tại các quận có giá tối đa là 47.810.000đ/m² bằng 49,2% khung giá tối đa của Chính phủ quy định, giá tối thiểu là 1.781.000đ/m²

- Đất sản xuất kinh doanh không phải thương mại, dịch vụ đô thị tại thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 10.855.000đ/m², giá tối thiểu là 676.000đ/m²

- Đất sản xuất kinh doanh không phải thương mại, dịch vụ đô thị tại thị trấn các huyện có giá cao nhất là 11.520.000đ/m², giá tối thiểu là 655.000đ/m²

- Đất sản xuất kinh doanh không phải thương mại, dịch vụ tại các xã giáp ranh quận có giá tối đa là 12.600.000đ/m², giá tối thiểu là 818.000đ/m²

- Đất sản xuất kinh doanh không phải thương mại, dịch vụ ven đường giao thông chính có giá tối đa là 1.591.000đ/m², giá tối thiểu là 315.000đ/m²

- Giá đất sản xuất kinh doanh không phải thương mại, dịch vụ khu dân cư nông thôn có giá tối đa là 1.5400.000đ/m², giá tối thiểu là 280.000đ/m².

Như vậy, Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ được cơ bản giữ ổn định như giá của năm 2014 (mặc dù bảng giá đất ở có tăng); cá biệt giá đất sản xuất kinh doanh tại một số vị trí, đường phố, khu vực có tăng hoặc giảm nhẹ để phù hợp với mặt bằng chung trong khu vực.

d) Giá đất thương mại, dịch vụ

Giá đất thương mại, dịch vụ theo quy định được xác định bằng 1,2 lần giá đất sản xuất kinh doanh cùng vị trí, đường, phố tương ứng trong bảng giá đất. Theo đó:

- Đất thương mại, dịch vụ đô thị tại các quận có giá tối đa là 57.372.000đ/m², giá tối thiểu là 2.137.000đ/m²

- Đất thương mại, dịch vụ đô thị tại thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 13.026.000đ/m², giá tối thiểu là 811.000đ/m²

- Đất thương mại, dịch vụ đô thị tại thị trấn các huyện có giá cao nhất là 13.824.000đ/m², giá tối thiểu là 786.000đ/m²

- Đất thương mại, dịch vụ tại các xã giáp ranh quận có giá tối đa là 15.120.000đ/m², giá tối thiểu là 982.000đ/m²

- Đất thương mại, dịch vụ ven trục giao thông chính có giá tối đa là 6.336.000đ/m², giá tối thiểu là 378.000đ/m²

- Đất thương mại, dịch vụ khu dân cư nông thôn có giá tối đa là 1.909.000đ/m², giá tối thiểu là 378.000đ/m²

4.3. So sánh bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội thời kỳ 5 năm áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019 với khung giá đất của Chính phủ (có phụ lục kèm theo).

5. Đánh giá tác động của Bảng giá các loại đất thời kỳ 5 năm (từ ngày 1/01/2015 đến ngày 31/12/2019) đến kinh tế - xã hội của Thành phố

5.1. Đánh giá chung

Việc áp dụng thực hiện bảng giá đất đề xuất nêu trên đáp ứng yêu cầu giảm dần sự chênh lệch giữa bảng giá và mặt bằng thị trường, đảm bảo lộ trình bảng giá tiếp cận với giá phổ biến trên thị trường, góp phần thiết lập cơ chế chính sách đồng bộ trong quản lý đất đai, làm cơ sở để thực hiện chính sách tài chính về đất, gắn mối quan hệ giá đất với việc thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thành phố; giải quyết hài hoà lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và người có nhu cầu sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư.

Việc ban hành bảng giá các loại đất đảm bảo tốt hơn quyền lợi của người bị thu hồi đất, khuyến khích người bị thu hồi đất chấp hành chính sách giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô; tăng cường quản lý, sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả hơn, giảm tình trạng đầu cơ về đất, góp phần tăng thu cho ngân sách Nhà nước.

5.2. Đánh giá tác động trên một số lĩnh vực quản lý đất đai

a) Đối với việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: có tác động tích cực trong việc thu tiền sử dụng đất, tăng thu ngân sách khi giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích vượt hạn mức; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền thuê đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Đối với việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Bảng giá đất ở có ý nghĩa tích cực đối với người dân, thể hiện sự quan tâm hơn nữa cho quyền lợi của người dân khi bị thu hồi đất, tái định cư.

Việc giải phóng mặt bằng các dự án sử dụng ngân sách Nhà nước do các Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện bằng ngân sách Nhà nước. Đối với dự án sản xuất, kinh doanh, chi phí bồi thường thiệt hại về đất khi giải phóng mặt bằng sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và chỉ một số vị trí đất ở có tăng nhẹ, đất nông nghiệp không tăng so với 2014 cho nên sẽ không ảnh hưởng tiêu cực đến đầu tư và khả năng thu hút đầu tư trên địa bàn Thành phố.

c) Đối với việc thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Thực hiện Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế được tính trên cơ sở giá đất do UBND Thành phố ban hành từ năm 2012 và được ổn định 5 năm, cho nên trước mắt không ảnh hưởng đến việc thu nộp thuế đất phi nông nghiệp đến hết năm 2016.

d) Đối với việc thu tiền sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai:

- Đối với bán nhà theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ: giá đất này không có ảnh hưởng nhiều đến người được mua nhà ở theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP, vì theo quy định người mua nhà đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở cũ trước ngày 06/6/2013 chỉ phải thanh toán tiền sử dụng đất theo giá của Thành phố trước ngày 01/01/2005. Trường hợp nộp đơn sau ngày 06/6/2013 thì tiền sử dụng đất được tính theo bảng giá đất ở do UBND Thành phố quy định tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (nộp 10% đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nộp 40% đối với nhà riêng biệt). Trường hợp vượt hạn mức đất ở do Thành phố quy định thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND Thành phố quy định tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà.

- Đối với các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các hộ dân: việc ban hành giá đất không ảnh hưởng nhiều đến các trường hợp sử dụng đất trong hạn mức; đối với các trường hợp sử dụng đất vượt hạn mức, việc áp dụng bảng giá đất có ý nghĩa tích cực trong việc điều tiết thu nhập, tăng thu ngân sách;

- Đối với thu các loại thuế liên quan tới chuyển nhượng bất động sản và thu lệ phí trước bạ đất: giá đất giúp cho việc thực hiện nghĩa vụ tài chính công bằng, hợp lý hơn; đồng thời mang tính tích cực trong công tác thu các loại thuế và lệ phí trước bạ trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chống thất thu đối với các khoản thu được xác định căn cứ vào bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành.

6. Kiến nghị và tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét phê duyệt phương án xây dựng giá các loại đất thời kỳ 5 năm áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019 trên địa bàn Thành phố. Trong quá trình thực hiện, nếu có biến động thì sẽ được điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ.

Kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố
(để báo cáo);
- PCTTTUBND TP Vũ Hồng Khanh;
- PCTUBNDTP Nguyễn Văn Sửu;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Chí Công, TH, TNC, q, TNth;
- Lưu VT.

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



Vũ Hồng Khanh

**PHỤ LỤC 1: TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI 5 NĂM (01/01/2015 – 31/12/2019)**

*Kèm theo Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng 11 năm 2014
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội*

Đơn vị tính: 1000 đồng/m²

TT	Loại đất	Khung giá theo ND 104/2004/ (mức tối đa)	Mức dự kiến 2015 - 2019 (mức tối đa)	Hệ số
1	2	3	4	5=4/3
I	Đất nông nghiệp			
1	Đất trồng cây hàng năm, trồng lúa nước (Bảng số 1)	212	162	0,76
2	Đất trồng cây lâu năm (Bảng số 2)	250	189,6	0,76
3	Nuôi trồng thủy sản (Bảng số 3)	212	162	0,76
4	Đất rừng sản xuất (Bảng số 4)	82	60	0,73
5	Đất nông nghiệp các xã giáp ranh quận	212	162	0,76
6	Đất nông nghiệp tại các quận	212 x 1,5 = 318	252	0,79
II	Đất ở			
1	Đất ở đô thị, trong đó:			
-	Đất ở tại các phường thuộc quận (Bảng số 5)	162 000	162 000	1,0
-	Đất ở tại các phường của thị xã Sơn Tây (Bảng số 5)		19 200	
-	Đất ở tại thị trấn các huyện (Bảng số 6)		22 000	
2	Đất ở nông thôn, trong đó:			
-	Đất ở nông thôn các xã giáp ranh quận (Bảng số 7)	29 000	29 000	1,0
-	Đất ở nông thôn ven trục giao thông chính (Bảng số 8)		16 800	
-	Đất ở khu dân cư nông thôn (Bảng số 9)		2 900	
III	Đất SXKD phi nông nghiệp			
1	Đất thương mại, dịch vụ, trong đó:			
-	Đất thương mại, dịch vụ tại các quận (Bảng số 5)	129 600	57 372	0,44
-	Đất thương mại, dịch vụ tại các phường thị xã Sơn Tây (Bảng số 5)		13 026	
-	Đất thương mại, dịch vụ tại các thị trấn của các huyện (Bảng số 6)		13 824	
-	Đất thương mại, dịch vụ các xã giáp	23 200	15 120	0,65

	ranh với quận (Bảng số 7)			
-	Đất thương mại, dịch vụ ven trục giao thông chính thuộc các huyện, các xã thuộc thị xã Sơn Tây (Bảng số 8)		13 440	
-	Đất thương mại, dịch vụ khu dân cư nông thôn (Bảng số 9)		2 320	
2	<i>Đất SXKD phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ, trong đó:</i>			
-	Đất SXKD phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ các quận (Bảng số 5)	97 200	47 810	0,49
-	Đất SXKD phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ các phường thị xã Sơn Tây (Bảng số 5)		10 855	
-	Đất SXKD phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ thị trấn (Bảng số 6)		11 520	
-	Đất SXKD phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ các xã giáp ranh quận (Bảng số 7)	17 400	12 600	0,72
-	Đất SXKD ven trục giao thông các huyện, các xã thuộc thị xã Sơn Tây (Bảng số 8)		4 860	
-	Đất SXKD khu dân cư nông thôn (Bảng số 9)		1 540	

Số: /2014/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng 12 năm 2014

NGHỊ QUYẾT

**Về giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KHOÁ XIV, KỲ HỌP THỨ 11**

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 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 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 Văn bản số 1455/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 29/10/2014 của Tổng cục Quản lý đất đai v/v hướng dẫn xây dựng bảng giá đất năm 2015;

Sau khi xem xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng 11 năm 2014 của UBND Thành phố về việc ban hành giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội; ý kiến thẩm tra của Ban kinh tế và ngân sách tại Báo cáo số .../BC-KTNS ngày tháng 11 năm 2014, ý kiến thảo luận của Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua bảng giá các loại đất áp dụng từ ngày 01/01/2015 – 31/12/2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội do UBND Thành phố trình, cụ thể như sau:

1. Giá đất nông nghiệp:

Giá đất nông nghiệp gồm các loại đất trồng lúa, trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản có giá tối đa là 162.000đ/m²;

Giá đất trồng cây lâu năm có giá tối đa là 189.600đ/m²;

Giá đất rừng có giá tối đa là 60.000đ/m²;

Giá đất nông nghiệp tại các phường thuộc các quận có giá tối đa là 252.000đ/m².

2. Giá đất ở:

2.1 Giá đất ở tại đô thị:

Giá đất ở tối đa thuộc địa bàn quận Hoàn Kiếm (phố Hàng Ngang, Hàng Đào, Lê Thái Tổ) có giá cao nhất là 162.000.000đ/m² bằng khung giá tối đa của Chính phủ quy định, giá thấp nhất thuộc phường Dương Nội, quận Hà Đông là 3.960.000đ/m².

Giá đất ở đô thị tại các phường của thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 16.700.000đ/m², giá tối thiểu là 1.260.000đ/m².

Giá đất ở tại thị trấn thuộc các huyện có giá tối đa là 22.000.000đ/m², giá tối thiểu là 1.300.000đ/m².

2.2 Giá đất ở tại nông thôn:

Giá đất ở tối đa tại các xã giáp ranh là 29.000.000đ/m², giá tối thiểu là 2.052.000đ/m².

Giá đất ở ven trục đường giao thông chính có giá tối đa đối với đất ở ven trục đường giao thông chính tại các huyện là 13.200.000đ/m², giá tối thiểu là 603.000đ/m².

Giá đất ở khu dân cư nông thôn còn lại có giá tối đa là 2.652.000đ/m², giá tối thiểu là 480.000đ/m².

3. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ:

Giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ đô thị tại các quận có giá tối đa là 47.810.000đ/m², giá tối thiểu là 1.781.000đ/m².

Giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ đô thị tại thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 10.855.000đ/m², giá tối thiểu là 676.000đ/m².

Giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ đô thị tại thị trấn các huyện có giá cao nhất là 11.520.000đ/m², giá tối thiểu là 655.000đ/m².

Giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ tại các xã giáp ranh quận có giá tối đa là 12.600.000đ/m², giá tối thiểu là 818.000đ/m².

Giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ ven đường giao thông chính có giá tối đa là 5.280.000đ/m², giá tối thiểu là 315.000đ/m².

Giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ khu dân cư nông thôn có giá tối đa là 1.591.000đ/m², giá tối thiểu là 315.000đ/m².

4. Giá đất thương mại, dịch vụ:

Giá đất thương mại, dịch vụ đô thị tại các quận có giá tối đa là 57.372.000đ/m², giá tối thiểu là 2.137.000đ/m².

Giá đất thương mại, dịch vụ đô thị tại thị xã Sơn Tây có giá tối đa là 13.026.000đ/m², giá tối thiểu là 811.000đ/m².

Giá đất thương mại, dịch vụ đô thị tại thị trấn các huyện có giá cao nhất là 13.824.000đ/m², giá tối thiểu là 786.000đ/m².

* Giá đất thương mại, dịch vụ nông thôn:

Giá đất thương mại, dịch vụ tại các xã giáp ranh quận có giá tối đa là 15.120.000đ/m², giá tối thiểu là 982.000đ/m²

Giá đất thương mại, dịch vụ ven trục giao thông chính có giá tối đa là 6.336.000đ/m², giá tối thiểu là 378.000đ/m²

Giá đất thương mại, dịch vụ khu dân cư nông thôn có giá tối đa là 1.909.000đ/m², giá tối thiểu là 378.000đ/m²

(chi tiết tại các bảng giá kèm theo)

Điều 2.

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố hàng năm bổ sung giá đất của các đường phố mới đặt tên; điều chỉnh bảng giá đất khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; việc điều chỉnh bảng giá đất phải trình Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố trước khi quyết định.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội Khoá XIV thông qua tại kỳ họp thứ 11 thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- VP QH, VP CP;
- Ban Công tác ĐBQH;
- Các Bộ, Ngành Trung ương;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc Hội Hà Nội;
- TT HĐND TP; UBND TP; UBMTTQ TP;
- VPTU, VPĐDBQH&HĐNDTP; VPUBNDTP;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể TP;
- TT HĐND, UBND các quận, huyện, thị xã;
- Các cơ quan thông tấn báo chí;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Ngô Thị Doãn Thanh