

QUY ĐỊNH

**Tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất
trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố**
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /2025/NQ-HĐND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết khoản 2 Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP về tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất thành phố; mức giá tăng hoặc giảm đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc xác định chiều rộng đường, ngõ, ngách, hẻm

1. Đối với đường, ngõ, ngách, hẻm có vỉa hè thì chiều rộng bao gồm cả vỉa hè.

2. Đối với đường, ngõ, ngách, hẻm không có vỉa hè thì chiều rộng được tính hết mép của đường, ngõ, ngách, hẻm.

3. Chiều rộng đường, ngõ, ngách, hẻm (là đường nhánh của đường giao thông chính: quốc lộ, đường tỉnh, đường trục chính của xã, đường trục chính của thôn; đường phố, đoạn đường phố trong đô thị) được tính theo chiều rộng nhỏ nhất từ đầu đường, ngõ, ngách, hẻm đến đầu thửa đất.

Chương II

TIÊU CHÍ XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐẤT

Điều 4. Đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hằng năm và đất nuôi trồng thủy sản: Khu vực đất được xác định như sau:

a) Khu vực 1: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường: Thủy Nguyên; Thiên Hương; Hòa Bình; Nam Triệu; Bạch Đằng; Lưu Kiếm; Lê Ích Mộc; Hồng Bàng; Hồng An; Ngô Quyền; Gia Viên; Lê Chân; An Biên; Hải An; Đông Hải; Kiến An; Phù Liễn; Nam Đồ Sơn; Đồ Sơn; Hưng Đạo; Dương Kinh; An Dương; An Hải; An Phong;

b) Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường: Hải Dương; Lê Thanh Nghị; Việt Hòa; Thành Đông; Nam Đồng; Tân Hưng; Thạch Khôi; Tứ Minh; Ái Quốc; Chu Văn An; Chí Linh; Trần Hưng Đạo; Nguyễn Trãi; Trần Nhân Tông; Lê Đại Hành; Kinh Môn; Nguyễn Đại Năng; Trần Liễu; Bắc An Phú; Phạm Sư Mạnh; Nhị Chiểu;

c) Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng: Khu vực đất được xác định như sau:

a) Khu vực 1: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn phường;

b) Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn xã, đặc khu.

3. Đối với đất làm muối, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác trên địa bàn được xác định là 01 khu vực.

Điều 5. Đất ở tại nông thôn (bao gồm cả đặc khu)

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 quốc lộ, đường tỉnh, các đường, phố có tên trong bảng giá đất và được phân thành 4 vị trí, 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 của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất;

b) Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng quốc lộ, đường tỉnh đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m;

c) Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng quốc lộ, đường tỉnh đến đầu thửa đất từ trên 200m đến 500m hoặc chiều rộng đường, ngõ dưới 3m và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng quốc lộ, đường tỉnh đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m;

d) Vị trí 4: Áp dụng cho các trường hợp thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất ở các vị trí còn lại.

2. Khu vực 2: Áp dụng đối với thửa đất nằm ven các đường trục xã; các đoạn, tuyến đường trục chính của xã có tên trong Bảng giá đất và phân thành 4 vị trí, 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, các đoạn, tuyến đường trục chính của xã;

b) Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của các đường trục xã; các đoạn, tuyến đường trục chính của xã có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng đường trục xã, các đoạn, tuyến đường trục chính của xã đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m;

c) Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của các đường trục xã; các đoạn, tuyến đường trục chính của xã có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng đường trục xã, các đoạn, tuyến đường trục chính của xã đến đầu thửa đất từ trên 200m đến 500m;

d) Vị trí 4: Áp dụng cho các trường hợp thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng các đường, ngõ của đường trục xã, đoạn, tuyến đường trục chính của xã ở các vị trí còn lại.

3. Khu vực 3: Áp dụng đối với thửa đất còn lại nằm ven đường trục thôn trong bảng giá đất được quy định thành 04 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 thôn;

b) Vị trí 2: áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của đường trục thôn có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng đường trục thôn đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m;

c) Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của đường trục thôn có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng đường trục thôn đến đầu thửa đất từ trên 200 m đến 500m;

d) Vị trí 4: Áp dụng cho các trường hợp thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của đường trục thôn ở các vị trí còn lại.

Điều 6. Đất ở tại đô thị

Đất ở tại đô thị theo từng đường phố hoặc đoạn đường phố được phân thành 04 vị trí, cụ thể như sau:

1. Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường phố, đoạn đường phố có tên trong bảng giá đất về phía thửa đất.

2. 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 có tên trong bảng giá đất có chiều rộng hiện trạng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của ngõ, ngách, hẻm từ vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường phố, đoạn đường phố đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 100m.

3. 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 có tên trong bảng giá đất và có một trong những điều kiện sau:

a) Ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng hiện trạng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của ngõ, ngách, hẻm từ vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường phố, đoạn đường phố đến đầu thửa đất từ trên 100m đến hết 200m;

b) Ngõ, ngách, hẻm có chiều rộng hiện trạng từ 2m trở lên đến dưới 3m và có khoảng cách đo theo tim của ngõ, ngách, hẻm từ vỉa hè hoặc mép hiện trạng đường phố, đoạn đường phố đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 100m.

4. Vị trí 4: Áp dụng cho các trường hợp thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng ngõ, ngách, hẻm của đường phố, đoạn đường phố ở các vị trí còn lại.

Điều 7. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại nông thôn, đặc khu được phân loại vị trí theo Điều 5 Quy định này.

2. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại đô thị được phân loại vị trí theo Điều 6 Quy định này.

Điều 8. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp được xác định vị trí cụ thể cho từng Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo từng tuyến đường giao thông chính.

2. Đối với Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp chưa có tên trong Bảng giá đất thì vị trí được xác định theo vị trí của Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp nằm trên cùng một trục đường giao thông.

Điều 9. Đối với các loại đất khác

1. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng:

a) Sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản: Khu vực đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này;

b) Sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp: vị trí đất được xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này.

2. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác: vị trí đất được xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này.

3. Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh: vị trí đất xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này.

4. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp không có mục đích kinh doanh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu trữ tro cốt: vị trí được xác định theo đất ở quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này.

Điều 10. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân có chiều sâu lớn thì tùy theo vị trí đất và chiều sâu của từng thửa đất có thể phân tỏa thành 04 tuyến như sau:

a) Đối với thửa đất thuộc vị trí 1, chia thành 04 tuyến:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 20m; giá đất được xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất của vị trí đất tương ứng xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này;

Tuyến II: trên 20m đến hết 40m; giá đất xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất vị trí liền kề tiếp theo của tuyến I;

Tuyến III: trên 40m đến hết 60m; giá đất xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất vị trí liền kề tiếp theo của tuyến II;

Tuyến IV: trên 60m đến hết thửa đất; giá đất xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất vị trí liền kề tiếp theo của tuyến III.

b) Đối với thửa đất thuộc vị trí 2, chia thành 03 tuyến:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 20m; giá đất được xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất của vị trí đất tương ứng xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này;

Tuyến II: trên 20m đến hết 40m; giá đất xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất vị trí liền kề tiếp theo của tuyến I;

Tuyến III: trên 40m đến hết thửa đất; giá đất xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất vị trí liền kề tiếp theo của tuyến II.

c) Đối với thửa đất thuộc vị trí 3, chia thành 02 tuyến:

Tuyến I: tính từ chỉ giới vỉa hè đường phố giáp thửa đất hoặc mép hiện trạng đường giao thông đến hết 20m; giá đất được xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất của vị trí đất tương ứng xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6

Quy định này;

Tuyến II: trên 20m đến hết thửa đất; giá đất xác định bằng mức giá tại Bảng giá đất vị trí liền kề tiếp theo của tuyến I.

d) Đối với thửa đất thuộc vị trí 4 thì không chia tuyến.

2. Đối với đất dự án phát triển nhà ở

a) Trường hợp khu 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 70% 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 50% giá đất của tuyến I.

b) Khu đất thuộc các vị trí 2, 3 chia thành 02 tuyến:

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 của vị trí theo quy định;

Tuyến II: Trên 30m đến hết thửa đất, giá đất được xác định bằng giá của vị trí liền kề tiếp theo.

c) Thửa đất thuộc vị trí 4 thì không chia tuyến.

3. Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Trường hợp thửa đất thuộc vị trí 1 được 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 65% giá đất của tuyến I;

Tuyến III: Trên 100m đến hết 200m giá đất được xác định bằng 55% 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 chia thành 02 tuyến:

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 của vị trí theo quy định;

Tuyến II: Trên 30m đến hết thửa đất, giá đất được xác định bằng giá của vị

trí liền kề tiếp theo.

c) Thửa đất thuộc vị trí 4 thì không chia tuyến.

4. Đối với thửa đất mặt nước thì không chia tuyến.

5. 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 đường nội bộ áp dụng theo vị trí 2 của đường giao thông chính tiếp giáp dự án.

6. Trường hợp thửa đất tại nông thôn có thể xác định vị trí theo nhiều tuyến đường có giá đất khác nhau thì vị trí được xác định theo vị trí có giá đất cao nhất.

7. Trường hợp thửa đất cách mặt đường hiện trạng là khoảng lưu không cây xanh hoặc quy hoạch là sân, lối đi chung (không có công trình án ngữ) thì giá đất được xác định theo vị trí 1.

8. Đối với đường nội bộ trong dự án khu tái định cư, khu đấu giá quyền sử dụng đất, khu dân cư có các mặt cắt đường khác nhau thì mỗi mặt cắt đường được xác định là 01 vị trí (vị trí 1).

9. Xử lý đối với trường hợp thửa đất giáp ranh

a) Trường hợp thửa đất nằm giáp ranh giữa 2 đoạn trên cùng một trục đường (hoặc giáp ranh giữa 02 địa bàn xã, phường, đặc khu) có mức giá khác nhau, giá đất được xác định theo giá đất của đoạn đường có phần diện tích lớn hơn. Về cách xác định phần diện tích lớn hơn, trường hợp thửa đất giáp ranh giữa 02 địa bàn xã, phường, đặc khu thì diện tích tính theo phân chia ranh giới giữa 02 xã, phường, đặc khu; trường hợp cùng địa bàn xã, phường, đặc khu thì diện tích tính theo đường vuông góc từ điểm giáp ranh giữa 2 đoạn đường và ranh giới thửa đất;

b) Đối với các đường giao thông tiếp giáp hoặc kéo dài trên địa bàn hành chính của 02, xã, phường, đặc khu mà trong bảng giá đất chỉ xác định mức giá đất của địa bàn 01 xã, phường, đặc khu thì xác định theo bảng giá đất của xã, phường, đặc khu liền kề đã quy định giá đất của đường đó nối liền kéo dài đến hết đường đó.

Điều 11. Tỷ lệ tăng hoặc giảm mức giá đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất

1. Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ 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 (trường hợp này chỉ áp dụng cho các thửa đất thuộc vị trí 1).

2. Trường hợp thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ tại đô thị tiếp giáp với nhiều đường, phố có tên trong Bảng giá đất thì vị trí và giá đất được xác định

theo đường, phố có mức giá cao hơn; đồng thời mỗi đường, phố tiếp giáp tăng thêm được tính cộng thêm 10% vào giá trị thửa đất.

3. Đối với các thửa đất ở có đường đâm, giá đất được tính trừ 5%.

4. Trường hợp thửa đất phi nông nghiệp thuộc hành lang lưới điện thì giá đất phần diện tích nằm dưới hành lang lưới điện được tính bằng 80% giá đất cùng vị trí.

5. Trường hợp các thửa đất phi nông nghiệp nằm giáp đường gom đã xây dựng và sử dụng của đường giao thông chính mà đường gom chưa có giá đất trong bảng giá đất thì được tính bằng 80% giá đất của vị trí tương ứng của đường giao thông chính đã quy định trong Bảng giá đất.