

Số: 74 /2019/QĐ-UBND

Long An, ngày 31 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024)
trên địa bàn tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 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;

Căn cứ Nghị quyết số 21/2019/NQ-HĐND ngày 31/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Long An;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1302/TTr-STNMT ngày 31/12/2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 2. Bảng giá đất quy định tại điều 1 quyết định này được sử dụng làm căn cứ để:

1. 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.

2. Tính thuế sử dụng đất.

3. Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

4. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

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

6. 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.

Điều 3. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá theo quy định tại điều 1 của quyết định này.

Quyết định này không áp dụng đối với người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 4. Xác định giá đất cụ thể:

1. Các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai:

- Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất, diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) từ 20 tỷ đồng trở lên thì cơ quan tài nguyên và môi trường xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư được quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, sau đó trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể, làm cơ sở để thực hiện. Kinh phí để xác định giá đất cụ thể được bố trí từ ngân sách nhà nước.

- Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất, diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) dưới 20 tỷ đồng thì căn cứ hồ sơ địa chính của cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan thuế thực hiện xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả tiền thuê đất hàng năm khi hết chu kỳ ổn định được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của UBND tỉnh về hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Nhà nước bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp được quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, sau đó trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp, làm cơ sở để thực hiện.

Điều 5. Việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024):

1. Điều chỉnh bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) được thực hiện khi:

a) Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự.

b) Giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.

Trong trường hợp này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình UBND tỉnh ban hành bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Việc bổ sung bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) được thực hiện khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất; trong trường hợp này, UBND các huyện, thị xã, thành phố lập văn bản nêu rõ cơ sở hình thành, nguyên nhân đề nghị bổ sung giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh để báo cáo Thường trực HĐND tỉnh xem xét cho ý kiến chấp thuận trước khi quyết định.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Giao Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn niêm yết công khai tại trụ sở bảng giá đất của địa phương.

Báo Long An, Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Long An có trách nhiệm thông tin về bảng giá đất này.

Điều 7. Chánh Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ (Cục KSTTHC);
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVBQPPL);
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- TT.UBMTTQVN tỉnh và các Đoàn thể tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử của tỉnh;
- Trung tâm PVHCC;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, Quoc.

QD BANG GIA DAT 2020-2024

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT
(Ban hành kèm theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND
ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Long An)

A. QUY ĐỊNH CHUNG

I. Nguyên tắc xác định giá đất:

TT	Tiêu thức xác định vị trí	Hệ số giá các vị trí so với vị trí 1 (%)
Vị trí 1	Thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ hoặc thửa đất không có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ. Trong phạm vi 100 mét đầu ven đường giao thông thủy bộ, thì được áp dụng theo giá đất tại phần I, II của Phụ lục I và II.	100
Vị trí 2	Thửa đất không có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ và không cùng chủ sử dụng với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ. Trong phạm vi 100 mét đầu ven đường giao thông thủy, bộ.	80
Vị trí 3	Thửa đất trong phạm vi từ sau mét thứ 100 đến mét thứ 200 đối với Quốc lộ và Đường tỉnh.	50
Vị trí 4	- Các thửa đất còn lại trong địa giới hành chính huyện, thị xã, thành phố không thuộc các quy định trên thì được áp dụng giá đất tại phần III của Phụ lục I và II. - Khi tính toán thực tế nếu thấy các vị trí 2, 3 có giá thấp hơn vị trí 4 thì vị trí đó được áp dụng mức giá tối thiểu.	Mức giá tối thiểu
Riêng đối với đất khu, cụm công nghiệp xác định giá trọn thửa, không áp dụng theo tiêu thức xác định vị trí này		

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 năm.

Giá đất được xác định dựa vào các nhóm đất được Nhà nước quy định, chia theo 3 nhóm:

1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- Giá đất sản xuất nông nghiệp được xác định dựa vào điều kiện thuận lợi về thổ nhưỡng, khí hậu và giao thông theo từng địa bàn huyện, thành phố và theo từng loại đất.

- Hệ thống chỉ tiêu mã (ký hiệu) các loại đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Luật Đất đai năm 2013) để áp dụng đơn giá đất tại phần III, phụ lục I của quyết định này được áp dụng theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp thửa đất nông nghiệp có nhiều vị trí tính nên có nhiều giá đất khác nhau thì phần diện tích đất trong phạm vi 100 mét đầu sẽ được xác định lần lượt theo phạm vi tính có giá đất cao nhất, phần diện tích đất còn lại từ sau mét thứ 100 trở vào (nếu có) cũng được xác định theo cách tính nêu trên.

Quy định cụ thể tại Phụ lục I, riêng đối với các loại đất nông nghiệp còn lại áp dụng theo giá đất trồng cây hàng năm cùng vị trí.

2. Đối với đất phi nông nghiệp

- Giá đất phi nông nghiệp được xác định cụ thể từng địa bàn từng huyện, thị xã, thành phố dựa vào điều kiện thuận lợi cho sinh hoạt theo kết cấu hạ tầng, sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ và theo từng loại đất.

- Trường hợp thửa đất có nhiều vị trí tính nên có nhiều giá đất khác nhau thì phần diện tích đất trong phạm vi 100m đầu sẽ được xác định lần lượt theo phạm vi tính có giá đất cao nhất, phần diện tích đất còn lại từ sau mét thứ 100 trở vào (nếu có) cũng được xác định theo cách tính nêu trên.

- Trường hợp thửa đất tại các giao điểm thuộc đoạn, đường giao thông thủy, bộ nào thì tính theo giá đất của đoạn, đường giao thông thủy bộ đó, trường hợp tại giao điểm chưa rõ vị trí để áp dụng giá đất thì được xác định theo tim đường hoặc tâm điểm của vị trí định giá (không tính giá trung bình cộng).

2.1. Đối với đất ở

Quy định cụ thể tại Phụ lục II

2.2. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

Thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng cách tính cụ thể như sau: Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, khi tính giá trị chênh lệch tiền thuê đất phải nộp, được xác định theo từng phạm vi tính và không được cân trừ tiền thuê đất của phạm vi này sang tiền thuê đất của phạm vi tính khác.

2.2.1. Đất thương mại, dịch vụ: Giá đất được xác định bằng 80% giá đất ở.

2.2.2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: Giá đất được xác định bằng 70% giá đất ở. Riêng giá đất khu, cụm công nghiệp áp dụng theo Phụ lục III.

2.3. Đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa: Giá đất được xác định bằng giá đất nông nghiệp cùng vị trí hoặc loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận, trường hợp liền kề nhiều loại đất thì tính theo giá đất nông nghiệp cao nhất. Riêng trường hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận.

2.4. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng các công trình sự nghiệp của Nhà nước: Giá đất được xác định bằng giá đất ở.

2.5. Giá đất giao thông, đất thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông, đất chợ, đất bãi thải xử lý chất thải có mục đích kinh doanh áp dụng theo giá đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận.

2.6. Giá đất cơ sở tôn giáo, giá đất cơ sở tín ngưỡng áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận.

2.7. Giá đất sông, ngòi, kênh, rạch và đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng mức giá đất nuôi trồng thủy sản tại khu vực lân cận. Nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì xác định riêng diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích nuôi trồng khai thác thủy sản để áp dụng giá đất cho từng loại theo nguyên tắc quy định như trên.

2.8. Giá đất quốc phòng, giá đất an ninh áp dụng theo giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.9. Đất phi nông nghiệp còn lại nhằm mục đích kinh doanh áp dụng theo giá đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận.

2.10. Đất phi nông nghiệp còn lại không nhằm mục đích kinh doanh áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận.

3. Đối với nhóm đất chưa sử dụng:

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (*đất bằng chưa sử dụng*) thì căn cứ vào giá đất cao nhất của loại đất nông nghiệp liền kề để xác định.

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 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 xác định mức giá đất.

II. Nguyên tắc chung áp dụng giá đất:

1. Giá đất phải được xác định theo đúng mục đích sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo qui định của pháp luật; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có 2 cách tính giá thì giá đất để tính thuế thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp và lệ phí trước bạ được xác định theo giá đất áp dụng cho người nhận quyền sử dụng đất.

3. Trong trường hợp tính toán cụ thể mà đơn giá đất ở thấp hơn đơn giá đất nông nghiệp thì được tính bằng giá đất nông nghiệp; đồng thời Chi cục Thuế phải có trách nhiệm báo cáo UBND huyện, thị xã, thành phố biết để kiến nghị điều chỉnh lại cho phù hợp trong thời gian gần nhất.

4. Để đảm bảo tính chính xác trong việc xác định giá của từng thửa đất, cơ quan chức năng có thẩm quyền đo đạc chịu trách nhiệm về việc thể hiện đúng trên bản đồ địa chính vị trí đất theo các đoạn, đường giao thông thủy bộ và diện tích đất theo từng phạm vi tính của thửa đất như quy định của bảng giá đất.

5. Việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng được thực hiện như sau:

5.1. Đối với công trình xây dựng nhà cao tầng, nhà chung cư, nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp (*trừ trường hợp quy định tại điểm 7.2 khoản này*) thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích nhà của từng đối tượng sử dụng như sau:

a) Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất xây dựng nhà và tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng.

b) Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ.

5.2. Đối với trường hợp bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng thì thực hiện phân bổ tiền sử dụng đất cho các tầng như sau:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

6. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc UBND huyện, thị xã, thành phố phản ánh bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra và phối hợp với các cơ quan có liên quan đề xuất hướng xử lý trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

B. BẢNG GIÁ ĐẤT

Phụ lục I: BẢNG GIÁ NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP

(Từ trang 6 đến trang 207). Cụ thể:

STT	Huyện, thị xã, thành phố	Trang	STT	Huyện, thị xã, thành phố	Trang
1	Thành phố Tân An	6-30	9	Đức Huệ	139-149
2	Bến Lức	31-41	10	Thạnh Hóa	150-159
3	Đức Hòa	42-61	11	Tân Thạnh	160-176
4	Tân Trụ	62-71	12	Thị xã Kiến Tường	177-186
5	Châu Thành	72-78	13	Mộc Hóa	187-189
6	Thủ Thừa	79-92	14	Vĩnh Hưng	190-197
7	Cần Đước	93-110	15	Tân Hưng	198-207
8	Cần Giuộc	111-138			

Phụ lục II: BẢNG GIÁ ĐẤT Ở

(Từ trang 208 đến trang 332). Cụ thể:

STT	Huyện, thị xã, thành phố	Trang	STT	Huyện, thị xã, thành phố	Trang
1	Thành phố Tân An	208-226	9	Đức Huệ	293-298
2	Bến Lức	227-233	10	Thạnh Hóa	299-304
3	Đức Hòa	234-245	11	Tân Thạnh	205-314
4	Tân Trụ	246-254	12	Thị xã Kiến Tường	315-319
5	Châu Thành	255-259	13	Mộc Hóa	320-321
6	Thủ Thừa	260-267	14	Vĩnh Hưng	322-326
7	Cần Đước	268-276	15	Tân Hưng	327-332
8	Cần Giuộc	277-292			

Phụ lục III: BẢNG GIÁ ĐẤT KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP (Từ trang 333 đến trang 335).