

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020-2024)
trên địa bàn tỉnh Long An

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH LONG AN
KHÓA IX - KỲ HỌP THỨ 18**

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 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung 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 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;

Xét Tờ trình số 228/TTr-UBND ngày 24/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về thông qua Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Long An; Báo cáo thẩm tra số 1047/BC-HĐND ngày 30/12/2019 của Ban kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Hội đồng nhân dân tỉnh thông nhất thông qua Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Long An (kèm theo Phụ lục Bảng giá các loại đất).

Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Long An được áp dụng thực hiện kể từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2024.

Điều 2. Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Hội đồng nhân dân tỉnh giao Thường trực HĐND, các Ban của HĐND, Tổ đại biểu và đại biểu HĐND tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Long An khóa IX, kỳ họp thứ 18 thông qua ngày 31/12/2019 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2020./.

Nơi nhận:

- UB Thường vụ Quốc hội (b/c);
- Chính phủ (b/c);
- VP. QH; VP. CP (TP.HCM) (b/c);
- Ban công tác đại biểu của UBTWQH;
- Cục KTVBQPPL – Bộ Tư pháp;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường; Tài chính
- TT. Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội đơn vị tỉnh Long An;
- Đại biểu HĐND tỉnh khóa IX;
- UBND tỉnh; UBNDTTQ VN tỉnh;
- Các sở, ngành, đoàn thể tỉnh;
- TT HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo VP. Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh;
- Các phòng thuộc Văn phòng (Phòng CT. HĐND tỉnh – 2b);
- Trang thông tin điện tử HĐND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (đăng công báo);
- Lưu: VT. (13)

CHỦ TỊCH



Phạm Văn Rạng

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 21 /2019/NQ-HĐND
ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân 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 cản 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 quy 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 5.2 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 ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Phụ lục II: BẢNG GIÁ ĐẤT Ở

Phụ lục III: BẢNG GIÁ ĐẤT KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP


CHỦ TỊCH
Phạm Văn Rạng

PHỤ LỤC III

BẢNG GIÁ ĐẤT KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 24 /2019/NQ-HĐND
ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Long An)

STT	TÊN KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP	TUYẾN ĐƯỜNG	ĐƠN GIÁ (đồng/m ²)
I	THÀNH PHỐ TÂN AN		
1	Cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn	Đường số 1	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
II	HUYỆN ĐỨC HÒA		
1	KCN Đức Hòa 1 (giai đoạn 1 và mở rộng)	Đường chính từ ĐT 825 đi vào	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
2	KCN Tân Đô	Đường số 1	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
3	KCN Tân Đức (giai đoạn 1 và 2)	Đường Hải Sơn - Tân Đức	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
4	KCN Xuyên Á	ĐT 824	2.000.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
5	KCN Hải Sơn	Đường Hải Sơn - Tân Đức	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
6	KCN DNN Tân Phú (giai đoạn 1)	Các tuyến đường nội bộ	1.191.000
7	Các KCN thành phần thuộc KCN Đức Hòa 3	Quốc lộ N2	1.900.000
		Đường rộng 36m	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
8	Cụm Công nghiệp Đức Thuận	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
9	Cụm Công nghiệp Đức Mỹ	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
10	Cụm công nghiệp Hựu Thạnh - Liên Á	Các tuyến đường nội bộ	1.455.000
11	Cụm công nghiệp Đức Hòa Đông (chính trang)	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
12	Cụm công nghiệp Liên Hưng	Các tuyến đường nội bộ	1.455.000
13	Cụm công nghiệp Nhựa Đức Hòa	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
14	Cụm công nghiệp Đức Hòa Hạ	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
15	Cụm công nghiệp TTCN VLXD Lộc Giang	Các tuyến đường nội bộ	1.191.000
16	Cụm công nghiệp Liên Minh	Các tuyến đường nội bộ	1.455.000
17	Cụm công nghiệp Hoàng Gia	Đường tỉnh 824	2.000.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.191.000

STT	TÊN KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP	TUYẾN ĐƯỜNG	ĐƠN GIÁ (đồng/m ²)
18	Cụm công nghiệp Sao Vàng	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
III HUYỆN BẾN LỨC			
1	KCN Vĩnh Lộc 2	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
2	KCN Nhựt Chánh	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
3	KCN Phúc Long	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
4	KCN Phú An Thạnh (giai đoạn 1)	Các tuyến đường nội bộ	1.257.000
5	KCN Thịnh Phát	Các tuyến đường nội bộ	1.191.000
6	KCN Thuận Đạo	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
7	Cụm công nghiệp Quốc Quang	Các tuyến đường nội bộ	1.191.000
8	Cụm công nghiệp Hiệp Thành	Các tuyến đường nội bộ	1.191.000
9	Cụm công nghiệp Vissan	Các tuyến đường nội bộ	1.191.000
10	Cụm công nghiệp Nhựt Chánh 2	Đường tỉnh 832	2.000.000
		Đường trục chính	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
IV HUYỆN THỦ THỪA			
1	KCN Hòa Bình	Đường số 1	1.323.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.191.000
2	KCN Việt Phát	Quốc lộ N2	1.900.000
		Đường trục chính	1.323.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.191.000
V HUYỆN CẦN GIUỘC			
1	KCN Đông Nam Á	Đường số 1	1.323.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.191.000
2	KCN Tân Kim mở rộng	Các tuyến đường nội bộ	1.455.000
3	KCN Tân Kim	Đường số 1	1.600.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.455.000
4	KCN Long Hậu	Đường Long Hậu - Hiệp Phước	2.100.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.455.000
5	KCN Long Hậu mở rộng	Đường Long Hậu - Hiệp Phước	2.100.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.455.000
6	KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1)	Đường Long Hậu - Hiệp Phước	2.100.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.455.000
7	Cụm công nghiệp Hải Sơn Long Thượng	Các tuyến đường nội bộ	1.455.000

STT	TÊN KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP	TUYẾN ĐƯỜNG	ĐƠN GIÁ (đồng/m ²)
8	Cụm công nghiệp Phát Hải	Các tuyến đường nội bộ	1.455.000
VI HUYỆN CẦN ĐƯỚC			
1	KCN Cầu cảng Phước Đông	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
2	KCN Cầu Tràm	Đường tỉnh 826	1.900.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
3	KCN Thuận Đạo mở rộng	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
4	Cụm Công nghiệp Hoàng Long - Long Cang	Đường tỉnh 830B	2.000.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
5	Cụm Công nghiệp Kiến Thành	Đường tỉnh 830B	2.000.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
6	Cụm công nghiệp Long Cang 1	Đường tỉnh 830B	2.000.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
7	Cụm CN Thiên Lộc Thành	Các tuyến đường nội bộ	1.191.000
8	Cụm công nghiệp ANOVA GROUP	Đường tỉnh 830B	2.000.000
		Các tuyến đường nội bộ còn lại	1.323.000
9	Cụm công nghiệp Long Cang 2	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
10	Cụm công nghiệp Long Cang 3	Các tuyến đường nội bộ	1.323.000
VII HUYỆN TÂN THẠNH			
	Cụm công nghiệp Vinh Khang	Các tuyến đường nội bộ	520.000
VIII HUYỆN TÂN TRỤ			
	KCN An Nhứt Tân	Đường tỉnh 832	2.000.000
		Đường trục chính	1.455.000
		Các tuyến đường nội bộ	1.323.000

Đối với thửa đất có vị trí tiếp giáp từ 02 đường giao thông trở lên thì được xác định theo giá đất của đường giao thông có giá đất cao nhất.

Đối với các khu, cụm công nghiệp còn lại chưa có trong Phụ lục III này khi chủ đầu tư thực hiện các giao dịch phát sinh cần phải áp dụng giá đất trong bảng giá đất thì tùy vào điều kiện hạ tầng kỹ thuật, từng địa bàn cụ thể, mà UBND cấp huyện nơi có khu, cụm công nghiệp đó sẽ đề xuất áp dụng giá đất khu, cụm công nghiệp tại khu vực lân cận có tính chất tương đồng. Sau khi lấy ý kiến các sở, ngành liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xin chủ trương UBND tỉnh áp dụng giá đất trong thời gian thực hiện thủ tục bổ sung Bảng giá đất theo quy định./.



CHỦ TỊCH

Phạm Văn Rạnh