

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND
ngày 19 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)

A. QUY ĐỊNH CHUNG**I. Nguyên tắc xác định giá các loại đất định kỳ 5 năm (2015-2019):**

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 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1.1. Phân vị trí đất nông nghiệp

Vị trí các thửa đất sản xuất nông nghiệp được tính theo đường giao thông thủy, bộ cụ thể như sau:

TT	Tiêu thức xác định vị trí	Mức giá
Vị trí 1	- Thửa đất nông nghiệp có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ <u>hoặc</u> thửa đất nông nghiệp <u>không có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ nhưng cùng chủ sử dụng</u> với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ. Trong phạm vi 50m đầu ven đường giao thông thủy, bộ thì được áp dụng theo giá đất tại phần I, II của phụ lục I - Bảng giá đất nông nghiệp.	Quy định cụ thể
Vị trí 2	- Thửa đất nông nghiệp <u>không có vị trí tiếp giáp</u> đường giao thông thủy, bộ và <u>không cùng chủ sử dụng</u> với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ. Trong phạm vi 50m đầu ven đường giao thông thủy, bộ. + Đối với đường bộ: khi tính toán thực tế nếu thấy các vị trí 2 có giá thấp hơn vị trí 3 thì vị trí đó được áp dụng theo đơn giá bằng vị trí 3. + Đối với đường thủy: khi tính toán thực tế nếu thấy các vị trí 2 có giá thấp hơn vị trí 4 thì được áp dụng theo đơn giá bằng vị trí 4.	70% Vị trí 1
Vị trí 3	- Thửa đất nông nghiệp trong phạm vi từ sau mét thứ	Quy định cụ

TT	Tiêu thức xác định vị trí	Mức giá
	50 đến mét thứ 100 đối với <u>Quốc lộ</u> và <u>Đường tỉnh</u> thì được áp dụng giá đất tại phần I của phụ lục I - Bảng giá đất nông nghiệp.	thể
Vị trí 4	- Các thửa đất nông nghiệp 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 - Bảng giá đất nông nghiệp.	Quy định cụ thể

1.2. Thửa đất nông nghiệp áp dụng được nhiều cách tính:

Trường hợp thửa đất nông nghiệp có vị trí tiếp giáp nhiều đường giao thông thủy, bộ nên có nhiều giá đất khác nhau thì phần diện tích đất trong phạm vi 50m 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 50 trở vào (nếu có) cũng được xác định theo cách tính nêu trên.

2. Đối với nhóm đất phi nông nghiệp

Giá nhóm đất phi nông nghiệp được xác định dựa vào điều kiện thuận lợi về giao thông, sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ, theo từng địa bàn huyện, thành phố và theo từng loại đất.

2.1 Đối với đất ở

2.1.1. Phân vị trí đất ở

Vị trí thửa đất ở được xác định cụ thể theo từng địa bàn từng huyện, thị xã, thành phố dựa vào các điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo từng đoạn đường.

Vị trí các thửa đất ở được tính theo đường giao thông thủy, bộ cụ thể như sau:

- Đường thủy gồm: Sông, Kênh được quy định cụ thể cho từng huyện, thị xã, thành phố.
- Đường bộ gồm: Quốc lộ; Đường tỉnh; Đường huyện; các đường có tên bằng chữ hoặc bằng số; các đường chưa có tên và các đường còn lại có độ rộng nền đường $\geq 3m$.

TT	Tiêu thức xác định vị trí	Hệ số giá các vị trí so với vị trí 1 (%)
Vị trí 1	- Thửa đất ở có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ hoặc thửa đất ở 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	100%

TT	Tiêu thức xác định vị trí	Hệ số giá các vị trí so với vị trí 1 (%)
	thủy, bộ. Trong phạm vi 50m đầu ven đường giao thông thủy bộ, thì được áp dụng theo giá đất tại phần I, II của phụ lục II - Bảng giá đất ở.	
Vị trí 2	- Thửa đất ở <u>không có vị trí tiếp giáp</u> đường giao thông thủy, bộ và <u>không cùng chủ sử dụng</u> với thửa đất có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ. Trong phạm vi 50m đầu ven đường giao thông thủy, bộ.	70%
Vị trí 3	- Thửa đất ở trong phạm vi từ sau mét thứ 50 đến mét thứ 100 đối với Quốc lộ và Đường tỉnh.	30%
Vị trí 4	- Các thửa đất ở 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 II - Bảng giá đất ở. - 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 này.	Mức giá tối thiểu

Ghi chú:

- Đường giao thông là tên gọi nói chung, bao gồm: Quốc lộ; Đường tỉnh; Đường huyện; các đường có tên bằng chữ hoặc bằng số; các đường chưa có tên; lối đi công cộng; hẻm; bờ kênh công cộng.

- Nền đường là bề rộng của đường bao gồm mặt đường và lề đường.

- Đất có vị trí tiếp giáp sông, kênh phạm vi tính được xác định như sau:

+ Phía có bờ sông, kênh: Phạm vi tính được xác định từ mép bờ sông, kênh

+ Phía không có bờ sông, kênh: Phạm vi tính được xác định từ mép sông, kênh.

2.1.2. Thửa đất ở áp dụng được nhiều cách tính:

- Trường hợp thửa đất ở có vị trí tiếp giáp nhiều đường giao thông thủy, bộ nên có nhiều giá đất khác nhau thì phần diện tích đất trong phạm vi 50m 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 50 trở vào (nếu có) cũng được xác định theo cách tính nêu trên.

- Trường hợp thửa đất ở không có vị trí tiếp giáp đường giao thông thủy, bộ như qui định tại vị trí 2, vị trí 3 nêu trên hoặc thuộc nhóm đất ở tại phần III, phụ lục II (vị trí 4) - Bảng giá đất ở thì áp dụng cách tính có lợi nhất cho người sử dụng đất.

- Trường hợp thửa đất ở 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).

2.2. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (thời hạn sử dụng 70 năm):

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.

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, khi tính giá trị chênh lệch tiền sử dụng đất phải nộp, được xác định theo từng phạm vi tính và không được cân trừ tiền sử dụng đất của phạm vi tính này sang tiền sử dụng đất của phạm vi tính khác. Đồng thời trong từng phạm vi tính nếu đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (đã tính thời hạn sử dụng đất) thấp hơn đơn giá đất nông nghiệp thì được tính bằng giá đất nông nghiệp.

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 liền kề, 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.

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. Đối với đất phi nông nghiệp khác:

Giá đất được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ.

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 được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng để xác định 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 chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ được xác định theo giá đất áp dụng cho người nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều phạm vi tính thì giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính được xác định theo đơn giá đất bình quân gia quyền của thửa đất.

4. 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.

5. 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.

6. Đối với cá nhân, hộ gia đình khi được áp dụng cách tính có lợi nhất cho người sử dụng đất tại điểm 2.1.2 quy định này đối với đất ở, thì giá đất nông nghiệp được áp dụng theo quy định tại phần III, phụ lục I để xác định khoản chênh lệch tiền sử dụng đất phải nộp khi được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp là đất ở.

7. 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:

7.1. 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.

7.2. Đối với trường hợp bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ 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

8. 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 07 – 16)

Phụ lục II: BẢNG GIÁ ĐẤT Ở

Phụ lục II được sắp xếp theo thứ tự như sau (có các bảng giá cụ thể của thành phố Tân An, thị xã Tân An và các huyện kèm theo):

STT	Huyện, thị xã, thành phố	Trang	STT	Huyện, thị xã, thành phố	Trang
1	Thành phố Tân An	17 – 33	9	Đức Huệ	77 – 81
2	Bến Lức	34 – 39	10	Thạnh Hóa	82 – 86
3	Đức Hòa	40 – 48	11	Tân Thạnh	87 – 94
4	Tân Trụ	49 – 53	12	Thị xã Kiến Tường	95 – 98
5	Châu Thành	54 – 57	13	Mộc Hóa	99 – 100
6	Thủ Thừa	58 – 62	14	Vĩnh Hưng	101 – 104
7	Cần Đước	63 – 70	15	Tân Hưng	105 – 109
8	Cần Giuộc	71 – 76			

Phụ lục III: BẢNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ (Phụ lục kèm theo – Trang 110)

Phụ lục IV: BẢNG GIÁ ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ (Phụ lục kèm theo – Trang 111)