

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /2023/QĐ-UBND  
(DỰ THẢO)

Lạng Sơn, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức  
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của  
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền  
sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của  
Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước  
trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;*

*Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của  
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền  
sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ  
trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP  
ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ  
trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày  
15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao;*

*Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị quyết số /2023/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn khoá XVII, kỳ họp thứ hai mươi một thông qua ngày .... tháng 12 năm 2023 thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số ...../TTr-STC ngày ..... tháng ..... năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) có giá trị dưới 10 tỷ đồng.

a) Đối tượng áp dụng

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 9 Điều 210 Luật Đất đai.

- Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

#### b) Hệ số điều chỉnh

##### \* Thành phố Lạng Sơn

- Đất ở tại đô thị:

+ Đường loại I:  $K = 1,7$ .

+ Đường loại II:  $K = 1,5$ .

+ Đường loại III, loại IV và các đường còn lại tại đô thị:  $K = 1,3$ .

- Đất ở tại nông thôn:  $K = 1,3$ .

##### \* Các huyện

- Đất ở tại đô thị:

+ Huyện Lộc Bình  $K = 1,4$

+ Huyện Hữu Lũng

. Đường loại I, II:  $K = 1,4$

. Đường loại III, IV:  $K = 1,3$

+ Huyện Văn Lãng:  $K = 1,5$

+ Huyện Đình Lập:  $K = 1,3$ .

+ Các huyện: Cao Lộc, Tràng Định, Bình Gia:  $K = 1,2$ .

+ Các huyện: Chi Lăng, Bắc Sơn, Văn Quan:  $K = 1,1$ .

- Đất ở tại nông thôn:

+ Các huyện: Bắc Sơn, Đình Lập:  $K = 1,1$ .

+ Các huyện: Hữu Lũng, Lộc Bình, Văn Lãng:  $K = 1,2$ .

+ Các huyện: Cao Lộc, Chi Lăng, Tràng Định, Văn Quan, Bình Gia:  $K = 1,0$ .

## 2. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền thuê đất

### a) Đối tượng áp dụng

- Xác định giá đất tính thu tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp 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 10 tỷ đồng (trừ các thửa đất, khu đất trong khu kinh tế).

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên (trừ các thửa đất hoặc khu đất trong khu kinh tế).

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với thửa đất hoặc khu đất trong khu kinh tế; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản) đối với các khu vực còn lại.

- Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) đối với các thửa đất hoặc khu đất trong khu kinh tế và dưới 10 tỷ đồng đối với các thửa đất hoặc khu đất tại các khu vực còn lại.

Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm.

### b) Hệ số điều chỉnh

- Các huyện: Thành phố Lạng Sơn, Cao Lộc, Chi Lăng, Tràng Định, Văn Quan, Bình Gia, Bắc Sơn:  $K = 1,0$ .

- Huyện Đình Lập:  $K = 1,1$ .

- Các huyện: Lộc Bình, Hữu Lũng, Văn Lãng: K = 1,2.

3. Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 được áp dụng chung cho tất cả các vị trí phân theo Bảng giá đất.

4. Các trường hợp còn lại khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và các cơ quan liên quan tổ chức xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí của từng trường hợp cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất phải đảm bảo bằng hoặc lớn hơn hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cụ thể:

a) Tổ chức được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nêu thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) có giá trị dưới 10 tỷ đồng.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) có giá trị dưới 30 tỷ đồng trong khu kinh tế và dưới 10 tỷ đồng đối với các khu vực còn lại.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng 01 năm 2024.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Lạng Sơn;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh, Công báo tỉnh, Báo Lạng Sơn, Đài PTTH tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh, các Phòng: KGVX, TH, NC, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT. KT.

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