

Số: /2023/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Bảng giá nhà để tính lệ phí trước bạ, xác định giá trị tài sản là nhà, vật kiến trúc 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật phí và lệ phí ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Bộ Luật Tố tụng dân sự ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Bộ Luật Tố tụng hình sự ngày 27 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 209/TTr-STC ngày 04 tháng 11 năm 2023 và Công văn số 3557/STC-QLGCS&DN ngày 27 tháng 11 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá nhà để tính lệ phí trước bạ, xác định giá trị tài sản là nhà, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định quy định Bảng giá nhà xây dựng mới và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà để tính thu lệ phí trước bạ; xác định giá trị tài sản là nhà, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Đối tượng áp dụng: tổ chức, cá nhân có nhà thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các đối tượng liên quan đến xác định giá trị nhà, vật kiến trúc.

3. Bảng giá nhà xây dựng mới để tính thu lệ phí trước bạ, xác định giá trị tài sản là nhà quy định tại Phụ lục 1 kèm theo Quyết định này.

4. Bảng giá vật kiến trúc quy định tại Phụ lục 2 kèm theo Quyết định này.

5. Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc quy định tại Phụ lục 3 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cục Thuế có trách nhiệm hướng dẫn các cơ quan thuế trực thuộc xác định và thu lệ phí trước bạ theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Cục Thuế và các cơ quan, đơn vị liên quan tổng hợp các vướng mắc phát sinh, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành Bảng giá nhà để tính lệ phí trước bạ, xác định giá trị tài sản là nhà, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn thay thế Bảng giá được ban hành tại Quyết định này khi có sự thay đổi về chính sách hoặc biến động tăng, giảm 10% trở lên về giá.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2023 và thay thế Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá chuẩn nhà xây dựng mới và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà để tính thu lệ phí trước bạ nhà; xác định giá trị tài sản là nhà trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 4. 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 4;
- Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, Xây dựng;
- 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;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng TTĐT, Công báo tỉnh, Báo Lạng Sơn;
- Các PVP UBND tỉnh, Phòng TH, TT Thông tin;
- Lưu: VT, KT(NTA).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hồ Tiên Thiệu

Phụ lục 1
Bảng giá nhà xây dựng mới để tính thu lệ phí trước bạ,
xác định giá trị tài sản là nhà
(Kèm theo Quyết định số 25 /2023/QĐ-UBND ngày 04 /12/2023 của UBND tỉnh)

I. Đơn giá

TT	Loại công trình	Đơn giá nhà xây dựng mới (đồng/m² sàn)
1	Nhà biệt thự	
1.1	Nhà loại 1A - Chiều cao trung bình các tầng $\geq 3,9\text{m}$. - Số tầng: không quá 3 tầng. - Móng bê tông cốt thép (BTCT), móng tường xây gạch chỉ. - Cột, dầm, sàn bằng BTCT, tường bao che xây gạch chỉ dày 220. - Cửa đi, cửa sổ, khuôn cửa bằng gỗ nhóm 2. - Sàn, trần, chân tường ốp, lát gỗ nhóm 2. - Cầu thang ốp gỗ nhóm 2, tay vịn bằng gỗ nhóm 2. - Tường, cột, dầm lăn sơn cao cấp (phần không ốp gỗ). - Mái dốc BTCT, dán ngói. - Hệ thống kỹ thuật, thiết bị trong nhà.	9.900.000
1.2	Nhà loại 1B Các quy định giống nhà ở biệt thự loại 1A, một số thay đổi: trần thạch cao; nền, sàn, chân tường, cầu thang lát gạch ceramic, granite hoặc gỗ công nghiệp.	7.693.000
2	Nhà cấp III	
2.1	Nhà loại 1 - Chiều cao trung bình các tầng $\geq 3,9\text{m}$. - Móng cột BTCT, móng tường xây gạch chỉ. - Cột, dầm, sàn BTCT, tường bao che xây gạch chỉ dày 220. - Cửa đi, cửa sổ, khuôn cửa bằng gỗ nhóm 2. - Nền, sàn lát gạch ceramic hoặc gạch granite. - Cầu thang láng granitô; lan can cầu thang, hành lang gỗ nhóm 2. - Tường, cột, trần lăn sơn. - Mái bằng; sàn mái bằng BTCT chống nóng, chống thấm. - Hệ thống kỹ thuật trong nhà.	6.284.000
2.2	Nhà loại 2 Các quy định giống nhà loại 1 nhưng có kết cấu là tường chịu lực; móng xây gạch chỉ, giằng móng bằng BTCT.	5.589.000

TT	Loại công trình	Đơn giá nhà xây dựng mới (đồng/m ² sàn)
2.3	Nhà sàn BTCT - Móng cột BTCT, khung dầm sàn BTCT. - Tường xây gạch chỉ dày 220. - Cửa đi, cửa sổ, khuôn cửa bằng gỗ nhóm 2. - Nền lát gạch ceramic hoặc gạch granite. - Cầu thang láng granitô, tay vịn gỗ nhóm 2. - Tường, trần quét vôi, ve. - Mái lợp ngói hoặc tôn chống nóng, chống thấm.	4.371.000
2.4	Nhà sàn gỗ - Chân cột đệm đá tảng hoặc xi măng đúc. - Cột, kèo, xiên hoành bằng gỗ nhóm 4. - Tường, sàn bung và dải tre, mai, nứa... - Mái lợp ngói các loại.	1.608.000
3	Nhà cấp IV	
3.1	Nhà loại 3A - Nhà có chiều cao tường $\geq 3,0\text{m}$ (chiều cao tường tính đến cốt thu hồi). - Móng, tường xây gạch chỉ dày 220, giằng móng BTCT. - Nền nhà lát gạch hoa xi măng, tường quét vôi, ve. - Cửa đi, cửa sổ và khuôn bằng gỗ nhóm 4. - Mái lợp ngói, kết cấu mái bằng gỗ nhóm 4.	4.160.000
3.2	Nhà loại 3B - Nhà có chiều cao tường $< 3,0\text{m}$. - Các quy định khác như nhà loại 3A.	3.369.000
3.3	Nhà loại 3C Các quy định giống nhà loại 3A nhưng không có mái hiên BTCT.	3.287.000
3.4	Nhà loại 3D - Nhà có chiều cao tường $< 3,0\text{m}$. - Các quy định khác như nhà loại 3C.	3.281.000
3.5	Nhà loại 3E - Nhà có chiều cao tường $< 2,5\text{m}$. - Các quy định khác như nhà loại 3C.	2.890.000
3.6	Nhà kho, nhà xưởng - Nhà có chiều cao tường $< 6,0\text{m}$. - Móng BTCT, tường móng xây gạch chỉ. - Cột thép, tường xây gạch chỉ dày 110. - Cửa đi, cửa sổ bằng thép. - Nền láng vữa xi măng. - Mái vì kèo thép trên lợp tôn.	3.426.000
4	Các loại nhà khác	

TT	Loại công trình	Đơn giá nhà xây dựng mới (đồng/m² sàn)
4.1	Nhà vách tooc xi loại A - Cột, vì kèo, kết cấu mái bằng gỗ nhóm 2. - Cửa đi, cửa sổ bằng gỗ nhóm 4. - Mái lợp ngói các loại. - Nền nhà láng vữa xi măng.	2.459.000
4.2	Nhà vách tooc xi loại B - Cột, vì kèo, kết cấu mái bằng gỗ nhóm 4. - Cửa đi, cửa sổ bằng gỗ nhóm 4. - Mái lợp ngói các loại. - Nền nhà láng vữa xi măng.	2.262.000
4.3	Nhà vách đất loại A - Cột, vì kèo, kết cấu mái bằng gỗ nhóm 2. - Cửa đi, cửa sổ bằng gỗ nhóm 4. - Mái lợp ngói các loại. - Nền nhà láng vữa xi măng.	2.398.000
4.4	Nhà vách đất loại B - Cột, vì kèo, kết cấu mái bằng gỗ nhóm 4. - Cửa đi, cửa sổ bằng gỗ nhóm 4. - Mái lợp ngói các loại. - Nền nhà láng vữa xi măng.	2.007.000
4.5	Nhà lều quán, chuồng trại chăn nuôi - Cột, kèo bằng tre cây, gỗ tạp. - Tường xây gạch, bung bằng các vật liệu khác. - Mái lợp ngói các loại. - Nền nhà láng vữa xi măng.	886.000
4.6	Nhà trình tường xây bằng đất, 01 tầng - Mái lợp ngói các loại. - Nền nhà láng vữa xi măng.	1.344.000
4.7	Nhà trình tường xây bằng đất, 02 tầng - Mái lợp ngói các loại. - Dầm, sàn bằng gỗ. - Nền nhà láng vữa xi măng.	1.321.000

Ghi chú: cách xác định diện tích sàn nhà được tính trong đơn giá (đơn vị tính theo m²) bao gồm: diện tích xây dựng của tầng hầm, tầng 1 và diện tích sàn của các tầng, kể cả diện tích cầu thang, ban công, lô gia của ngôi nhà.

II. Điều chỉnh đơn giá

1. Đối với các loại nhà biệt thự, nhà cấp III, nhà cấp IV, nhà khác xây bằng gạch bê tông thì đơn giá tính bằng 0,9 đơn giá quy định tại Bảng giá tương ứng với từng loại nhà.

2. Các loại nhà biệt thự, nhà cấp III, nhà cấp IV, nhà khác có chiều cao trung bình các tầng khác chiều cao như quy định thì giá được điều chỉnh như sau:

- Nếu $3,3\text{m} < H < 3,9\text{m}$ giá tính bằng 98% giá trị công trình.
- Nếu $H \leq 3,3\text{m}$ giá tính bằng 95% giá trị công trình./.

Phụ lục 2
Bảng giá vật kiến trúc

(Kèm theo Quyết định số 25 /2023/QĐ-UBND ngày 04 /12/2023 của UBND tỉnh)

TT	Loại vật kiến trúc	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng mới
1	Bể nước		
	- Thành bể xây gạch dày 110mm	đ/m ³	2.261.000
	- Thành bể xây gạch dày 220mm	đ/m ³	2.409.000
	- Thành bể BTCT	đ/m ³	3.017.000
2	Bể tự hoại, tự ngầm	đ/m ³	2.689.000
3	Bể cảnh non bộ	đ/m ²	3.806.000
4	Cổng		
	- Cổng thoát bằng thép	đ/m ²	1.551.000
	- Cổng thép bịt tôn	đ/m ²	907.000
	- Cổng thoát bằng Inox	đ/m ²	3.562.000
5	Tường rào		
	- Xây gạch chỉ dày 220	đ/m ²	1.463.000
	- Xây gạch chỉ dày 110	đ/m ²	853.000
	- Xây gạch bê tông thủ công	đ/m ²	679.000
	- Tường rào hoa sắt		
	+ $D < 10mm$	đ/m ²	954.000
	+ $10mm \leq D \leq 14mm$	đ/m ²	1.061.000
	+ $D > 14mm$	đ/m ²	1.176.000
	- Tường rào lưới thép B40, khung thép	đ/m ²	781.000
6	Sân		
	- Sân đổ bê tông	đ/m ²	253.000
	- Sân bê tông asphalt	đ/m ²	373.000
	- Sân lát gạch đất nung	đ/m ²	256.000
	- Sân lát gạch ceramic, granite	đ/m ²	424.000
	- Sân lát đá xẻ tự nhiên	đ/m ²	805.000
	- Sân láng vữa xi măng	đ/m ²	188.000
	- Sân cấp phối đá dăm	đ/m ²	138.000
7	Giếng nước		
	- Giếng nước kê gạch, đá		
	+ Đường kính $\leq 1,5m$	đ/m	462.000
	+ Đường kính $> 1,5m$	đ/m	747.000

TT	Loại vật kiến trúc	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng mới
	- Giếng nước không kè		
	+ Đường kính $\leq 1,5m$	đ/m	346.000
	+ Đường kính $>1,5m$	đ/m	540.000
	- Giếng khoan	đ/m	317.000
8	Lò gạch, lò vôi, lò sấy		
	- Tường xây bằng gạch	đ/m ³	2.219.000
	- Tường xây bằng đá hộc	đ/m ³	2.165.000
	- Tường đắp bằng đất	đ/m ³	575.000
9	Kênh, mương dẫn nước		
	- Kênh đá xây vữa M50, trát vữa M75		
	+ 30 x 30 cm	đ/m	1.294.000
	+ 30 x 40 cm	đ/m	1.682.000
	+ 40 x 40 cm	đ/m	1.842.000
	+ 40 x 45 cm	đ/m	2.016.000
	+ 40 x 50 cm	đ/m	2.153.000
	+ 50 x 50 cm	đ/m	2.266.000
	+ 50 x 60 cm	đ/m	2.851.000
	+ 60 x 80 cm	đ/m	3.197.000
	+ 80 x 100 cm	đ/m	3.389.000
	- Kênh gạch xây vữa M50, trát vữa M75		
	+ 30 x 28 cm	đ/m	1.248.000
	+ 30 x 35 cm	đ/m	1.358.000
	+ 40 x 42 cm	đ/m	1.499.000
	+ 40 x 56 cm	đ/m	1.714.000
	+ 50 x 63 cm	đ/m	1.949.000
	+ 60 x 80 cm	đ/m	2.714.000
	+ 80 x 100 cm	đ/m	3.596.000
	- Kênh BT, BT lót M100, BT mương M150		
	+ 30 x 30 cm	đ/m	926.000
	+ 30 x 40 cm	đ/m	1.024.000
	+ 40 x 40 cm	đ/m	1.100.000
	+ 40 x 50 cm	đ/m	1.184.000
	+ 50 x 50 cm	đ/m	1.252.000
	+ 60 x 80 cm	đ/m	2.201.000

TT	Loại vật kiến trúc	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng mới
	+ 80 x 100 cm	đ/m	2.823.000
	<i>- Kênh BT, BT lót M100, BT mương M200</i>		
	+ 30 x 30 cm	đ/m	949.000
	+ 30 x 40 cm	đ/m	1.051.000
	+ 40 x 40 cm	đ/m	1.129.000
	+ 40 x 50 cm	đ/m	1.214.000
	+ 50 x 50 cm	đ/m	1.285.000
	+ 60 x 80 cm	đ/m	2.315.000
	+ 80 x 100 cm	đ/m	2.871.000
	<i>- Kênh, mương đào, đắp đất:</i>		
	+ Rộng (60- 80) cm, sâu (80- 100) cm	đ/m	536.000
	+ Rộng (40- 60)cm, sâu (60- 80) cm	đ/m	234.000
	+ Rộng (30- 50) cm, sâu (40- 60) cm	đ/m	134.000
10	Khối xây		
	- Bê tông không cốt thép	đ/m ³	1.593.000
	- Bê tông cốt thép	đ/m ³	3.664.000
	- Khối xây gạch	đ/m ³	1.562.000
	- Khối xây đá	đ/m ³	1.443.000
	- Xếp đá khan	đ/m ³	868.000

Phụ lục 3

Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc

(Kèm theo Quyết định số 25 /2023/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh)

Thời gian đã sử dụng	Nhà biệt thự (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (%)	Nhà khác, vật kiến trúc (%)
- Dưới 05 năm	95	80	80	60
- Từ 05 năm đến 10 năm	85	65	60	40
- Trên 10 năm đến 20 năm	70	40	30	20
- Trên 20 năm đến 50 năm	50	25	20	0
- Trên 50 năm	30	0	0	0

Thời gian đã sử dụng của tài sản tính từ năm xây dựng hoàn thành bàn giao hoặc đưa vào sử dụng. Trường hợp hồ sơ không đủ căn cứ xác định được năm xây dựng thì xác định theo năm mua tài sản hoặc năm nhận tài sản./.