

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Số: 08/2012/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 20 tháng 4 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 120/2005/TT- BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC;

Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 32/TTr-STC-QLG&TS ngày 28 tháng 02 năm 2012; Tờ trình số 49/TTr-STC-QLG&TS ngày 29 tháng 3 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm triển khai việc thực hiện Quyết định này theo nhiệm vụ của từng cơ quan được quy định tại Nghị định 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 08/2006/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh về ban hành Đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Văn Bình

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LẠNG SƠN

*(Kèm theo Quyết định số 08/2012/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2012
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)*

1. Sử dụng bảng giá các loại đất quy định hàng năm ban hành kèm theo Quyết định của UBND tỉnh Lạng Sơn làm căn cứ xác định Đơn giá thuê đất cho từng dự án.

2. Đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất thuê:

2.1. Thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thuộc khu vực các Phường trên địa bàn thành phố Lạng Sơn thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 2,0% giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

2.2. Thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thuộc khu vực Thị trấn các huyện, các xã (khu vực I) của thành phố Lạng Sơn thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 1,8% giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

2.3. Thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp địa phương trên địa bàn thành phố Lạng Sơn thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 1,5% giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

2.4. Thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp địa phương trên địa bàn các huyện và khu kinh tế cửa khẩu: Tân Thanh - Huyện Văn Lãng, Hữu Nghị - Huyện Cao Lộc, Chi Ma – Huyện Lộc Bình thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 1,2% giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

2.5. Thuê đất tại các khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; thuê đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thì đơn giá thuê đất tính bằng 1,0% giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

2.6. Thuê đất tại các khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; thuê đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; hoặc thuê đất tại các khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, thuê đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng

thủy sản thì đơn giá thuê đất tính bằng 0,8% giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

2.7. Thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê lại thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 2% giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

2.8. Thuê đất thực hiện dự án mới đầu tư xây dựng tại khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn thì đơn giá thuê đất bằng 0,24% (tính bằng 30% giá thuê đất của huyện có mức giá thuê đất thấp nhất trên địa bàn tỉnh) giá đất cùng loại, cùng vị trí, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định hàng năm (đơn giá này được áp dụng từ năm Nhà đầu tư hết thời gian được hưởng ưu đãi nêu tại Khoản 1 Điều 14 Quyết định số 33/2009/QĐ-TTg ngày 02/3/2009 của Thủ tướng Chính phủ về Ban hành cơ chế, chính sách tài chính đối với khu kinh tế cửa khẩu).

2.9. Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

2.10. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được tính bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng của cùng khu vực vị trí, cùng loại đất, cùng địa bàn của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm.

3. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá.

4. Xác định giá đất cụ thể để tính đơn giá thuê đất kỳ đầu trong trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm:

4.1. Đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài: Căn cứ giá đất, đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, hồ sơ thuê đất và thực tế sử dụng đất của từng dự án do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến và căn cứ các quy định của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính, giá chuyển nhượng đất trên thị trường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất, thực hiện như sau:

4.1.1. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất: Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể.

4.1.2. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất:

- Nếu thửa đất có giá trị từ 5 tỷ đồng trở lên tính theo giá quy định tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì giao cho Sở Tài chính thực hiện thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá đất (các chi phí liên quan đến việc xác định giá đất được chi từ Ngân sách theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước);

trên cơ sở kết quả của cơ quan tư vấn, Sở Tài chính chủ trì phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định trình UBND tỉnh Quyết định giá đất tính thu tiền thuê đất cho từng trường hợp cụ thể.

- Nếu giá trị của thửa đất thấp hơn 5 tỷ đồng tính theo giá quy định tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì Sở Tài chính chủ trì, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính đơn giá thuê đất;

Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và các cơ quan liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Hệ số này được xác định bằng tỷ lệ % giữa giá đất chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất hàng năm

4.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

Căn cứ hồ sơ thuê đất và biến động giá đất thực tế trên thị trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch các huyện, thành phố chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi Cục thuế và các cơ quan liên quan:

- Trường hợp bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường thì xác định đơn giá thuê đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố quyết định đơn giá thuê đất cho từng trường hợp cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường thì tổ chức điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố để trình Sở Tài chính chủ trì xác định lại giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định theo quy định tại Điểm 4.1.2 nêu trên để làm cơ sở cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

5. Thời gian ổn định đơn giá thuê đất, xác định giá đất cụ thể để điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết thời kỳ ổn định trong trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm:

5.1. Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định là 05 năm

5.2. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được ổn định là 10 năm; hết thời hạn ổn định thì việc điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng như trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không theo hình thức đấu giá, nhưng mức điều chỉnh của thời kỳ ổn định 10 năm tiếp theo không vượt quá 30% đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước.

6. Căn cứ đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, căn cứ vào hồ sơ thuê đất và thực tế sử dụng đất của từng dự án, từng trường hợp cụ thể do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến:

6.1. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất. Trên cơ sở đó ban hành Quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án, từng trường hợp cụ thể và chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan.

6.2. Phòng Tài chính-Kế hoạch chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi Cục Thuế xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất cho từng dự án, từng trường hợp cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố quyết định đơn giá thuê đất.

7. Áp dụng Đơn giá thuê đất.

7.1. Dự án thuê đất trước ngày 01/01/2006 nộp tiền thuê đất hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất thì việc xác định đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

- Dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được ký kết theo quy định của Luật Đầu tư nước ngoài, Luật Đầu tư trong nước và pháp luật có liên quan có quy định đơn giá thuê đất và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất của Bộ Tài chính thì được: tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất.

- Dự án đầu tư không thuộc quy định trên thì điều chỉnh Đơn giá thuê đất theo quy định này.

7.2. Các trường hợp thuê đất trước ngày 11/12/2005 (ngày Nghị định 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực) mà đã nộp trước tiền thuê đất cho nhiều năm thì trong thời hạn đã nộp tiền thuê đất không phải xác định lại Đơn giá thuê đất; hết thời hạn đã nộp tiền thuê đất thì xác định lại Đơn giá thuê đất của thời gian tiếp theo theo quy định này.

7.3. Các trường hợp thuê đất trước ngày 11/12/2005 đã nộp tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê đất thì không xác định lại Đơn giá thuê đất theo quy định này.

7.4. Các trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh, liên kết trước ngày 11/12/2005 thì không điều chỉnh, hết thời hạn góp vốn liên doanh, liên kết bằng giá trị quyền sử dụng đất thì phải xác định lại Đơn giá thuê đất theo quy định này.

8. Các nội dung khác không quy định tại Quyết định này thực hiện theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước./.