

Số: 816 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 09 tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định
giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

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

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

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư 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;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư Pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2173/TTr-STNMT ngày 04 tháng 12 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.//

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Website tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD, NL, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đào Xuân Liên

**QUY ĐỊNH TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN VIỆC XÁC ĐỊNH
GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIA LAI**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 816/QĐ-UBND

ngày 09/12/2015 của UBND tỉnh)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); các cơ quan Nhà nước có chức năng liên quan đến định giá đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Các cơ quan, đơn vị nhà nước có thẩm quyền được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất (sau đây gọi chung là tổ chức tư vấn định giá đất).

4. Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức, cá nhân).

Điều 3. Mục tiêu phối hợp

1. Nhằm tăng cường, nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh, đảm bảo chặt chẽ, theo đúng quy trình, quy định;

2. Đảm bảo việc thực hiện đồng bộ, hiệu quả, không chồng chéo trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai; tránh tối đa phiền hà cho các tổ chức, cá nhân trong lĩnh vực đất đai;

3. Đảm bảo việc phối hợp nhanh chóng, kịp thời, không gây cản trở trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao, không tạo ra kẽ hở trong quản lý Nhà nước về đất đai và tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước;

4. Góp phần đưa công tác xác định giá đất cụ thể dần đi vào ổn định, khách quan, minh bạch và gắn liền với trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan, ban, ngành và địa phương.

Điều 4. Nội dung phối hợp

Phối hợp xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ đối với các trường hợp sau:

1. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

2. Tính tiền sử dụng đất khi 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 đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất,

3. Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hoá được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

5. Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

7. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

8. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê và cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Lập kế hoạch định giá đất cụ thể

Căn cứ dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, UBND cấp huyện xác định các trường hợp định giá đất cụ thể, kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 12 của năm. Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 31 tháng 03 hàng năm, gồm các nội dung sau:

- Dự kiến các trường hợp cần định giá đất cụ thể;
- Dự kiến trường hợp phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất và số lượng tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;
- Dự kiến thời gian và kinh phí thực hiện định giá đất.

Điều 6. Các hồ sơ thực hiện công tác định giá đất cụ thể

1. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp tại Khoản 1 Điều 4 Quy định này có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên (*trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vượt hạn mức*).

UBND cấp huyện chuẩn bị 02 bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm có:

- a. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất cần định giá;
- b. Kết quả điều tra, thu thập thông tin, giá đất thị trường theo mẫu phiếu thu thập thông tin thửa đất (mẫu số 01 đến mẫu số 06 ban hành kèm theo thông tư số 36/2014/TT-BTNM; Quyết định phê duyệt (công nhận) kết quả trúng đấu giá đối với thửa đất so sánh (nếu có) trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất)
- c. Báo cáo kết quả khảo sát thị trường (bao gồm giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất), thu thập thông tin về các bất động sản có đặc điểm tương tự với bất động sản cần định giá ở cùng khu vực;
- d. Các văn bản kèm theo (nếu có):
 - Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản sao từ sổ gốc hoặc bản sao có chứng thực hoặc bản sao xuất trình kèm bản chính để đối chiếu (sau đây gọi chung là bản sao);
 - Các văn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kèm theo bản vẽ (bản sao);
 - Các văn bản có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất cần định giá (bản sao).

2. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp tại các Khoản 2, 3, 4, 6 và 7 Điều 4 Quy định này có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên

Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với cấp huyện nơi có đất cần định giá, các đơn vị doanh nghiệp thực hiện có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ xây dựng, xác định giá đất cụ thể, hồ sơ gồm có:

- a. Kết quả điều tra, thu thập thông tin, giá đất thị trường theo mẫu phiếu thu thập thông tin thửa đất (mẫu số 01 đến mẫu số 06 ban hành kèm theo thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; Quyết định phê duyệt (công nhận) kết quả trúng đấu giá đối với thửa đất so sánh (nếu có) trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất)
- b. Báo cáo kết quả khảo sát thị trường (bao gồm giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất), thu thập thông tin về các bất động sản có đặc điểm tương tự với bất động sản cần định giá ở cùng khu vực;
- c. Quyết định giao đất hoặc thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất hoặc khu đất (bản sao).
- d. Phương án cổ phần hóa của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao);
- e. Dự kiến mức giá đề xuất đối với thửa đất hoặc khu đất cần định giá.

3. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

UBND cấp huyện chuẩn bị 02 bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm có:

- a. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất cần định giá;
- b. Kết quả điều tra, thu thập thông tin, giá đất thị trường theo mẫu phiếu thu thập thông tin thửa đất (mẫu số 01 đến mẫu số 06 ban hành kèm theo thông tư số 36/2014/TT-BTNM; Quyết định phê duyệt (công nhận) kết quả trúng đấu giá đối với thửa đất so sánh (nếu có) trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất)
- c. Báo cáo kết quả khảo sát thị trường (bao gồm giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất), thu thập thông tin về các bất động sản có đặc điểm tương tự với bất động sản cần định giá ở cùng khu vực;
- d. Xây dựng phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất với các nội dung chủ yếu sau:
 - Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;
 - Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường;
 - Việc áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
 - Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
 - Đánh giá tác động về kinh tế- xã hội của các phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- e. Các văn bản kèm theo (nếu có):
 - Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất hoặc khu đất (bản sao);
 - Quyết định phê duyệt dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (bản sao);
 - Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (bản sao);
 - Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích khu đất để thực hiện dự án (bản sao);
 - Các văn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất hoặc khu đất cần định giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao);
 - Các văn bản có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất hoặc khu đất cần định giá (bản sao).

4. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

UBND cấp huyện có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm:

- a. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất;
- b. Kết quả điều tra, thu thập thông tin, giá đất thị trường theo mẫu phiếu thu thập thông tin thửa đất (mẫu số 01 đến mẫu số 06 ban hành kèm theo thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; Quyết định phê duyệt (công nhận) kết quả trúng đấu giá đối với thửa đất so sánh (nếu có) trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất)
- c. Báo cáo kết quả khảo sát thị trường (bao gồm giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất), thu thập thông tin về các bất động sản có đặc điểm tương tự với bất động sản cần định giá ở cùng khu vực;

d. Xây dựng phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất với các nội dung chủ yếu sau:

- Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;
- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường;
- Việc áp dụng phương pháp định giá đất;
- Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất;
- Đánh giá tác động về kinh tế- xã hội của các phương án giá đất.

e. Các văn bản kèm theo (nếu có):

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất hoặc khu đất (bản sao);
- Quyết định phê duyệt dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (bản sao);
- Các văn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất hoặc khu đất cần định giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao);
- Các văn bản có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất hoặc khu đất cần định giá (bản sao).
- Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản xác định đất không phải giải phóng mặt bằng (nếu có)

- Biên bản nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành để đưa vào sử dụng (đối với trường hợp phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật); Trường hợp đầu tư hạ tầng kỹ thuật song song với việc tổ chức đấu giá thì phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phương án đấu giá.

5. Đối với các trường hợp giá đất cụ thể không thuộc quy định này: được thực hiện bằng phương pháp hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 7. Trình tự xác định giá đất cụ thể

1. Tiếp nhận hồ sơ

Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi tiếp nhận hồ sơ thì trong vòng không quá 05 ngày làm việc (kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ) nếu hồ sơ hợp lệ thì trình làm văn bản trình Hội đồng thẩm định giá đất, bảng giá đất tỉnh.

Trường hợp hồ sơ không đảm bảo tính hợp lệ, trong thời hạn không quá 3 ngày làm việc (kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ), làm văn bản trả hồ sơ hoặc bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

Trường hợp phải kiểm tra thực tế trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất, bảng giá đất tỉnh, trong thời gian không quá 20 ngày làm việc (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ) Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức kiểm tra và đề xuất phương án giá đất (nếu có).

2. Xác định giá đất cụ thể

a. Hội đồng thẩm định giá đất, bảng giá đất tỉnh

Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ (01 bộ) để gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, hồ sơ gồm:

- Tờ trình gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- Dự thảo Tờ trình về phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- Dự thảo Phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- Chứng thư định giá đất đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn giá đất (nếu có);
- Phương án cổ phần hóa của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính (cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường văn bản báo cáo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể (số lượng 02 bản chính).

3. Trình phê duyệt giá đất cụ thể.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, bảng giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (01 bộ). Hồ sơ gồm có:

- a. Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- b. Dự thảo phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- c. Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- d. Văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (bản sao);
- e. Phương án cổ phần hóa của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao);
- f. Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (File điện tử và bản giấy).

4. Phê duyệt giá đất cụ thể.

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định.

Điều 8. Đối với trường hợp thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất

1. Căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể và hồ sơ thửa đất cần định giá, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
2. Căn cứ quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Giá năm 2012; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm thực hiện của các cấp, ngành, cơ quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- a. Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể.

b. Xây dựng kế hoạch định giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định. Triển khai kế hoạch định giá đất đến các cơ quan, đơn vị, địa phương để thực hiện đảm bảo tiến độ, thời gian đề ra:

c. Tham mưu cho UBND tỉnh quyết định

- Hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng.

- Giá đất cụ thể để giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 10 tỷ trở lên, giá cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để giao đất cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

d. Kiểm tra, đánh giá kết quả việc xác định giá đất cụ thể và phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất của huyện, thành phố;

e. Trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định hồ sơ, phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất; hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

f. Tổng hợp, nghiên cứu đề xuất giải quyết các vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, các Bộ, ngành Trung ương liên quan làm cơ sở tổ chức thực hiện.

g. Lưu trữ toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể; thống kê, tổng hợp và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương trước ngày 15 tháng 01 hàng năm.

2. Sở Tài chính

a. Tham mưu cho UBND tỉnh cân đối, bố trí kinh phí định giá đất cụ thể theo kế hoạch hoặc hướng dẫn, bố trí kinh phí từ ngân sách nhà nước cho việc tổ chức triển khai việc định giá đất cụ thể của các cơ quan, đơn vị, địa phương.

b. Làm nhiệm vụ của cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất, bảng giá đất tỉnh: Tiếp nhận hồ sơ phương án giá đất cụ thể; tổ chức họp Hội đồng để thẩm định phương án giá đất, ban hành văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất.

c. Đề xuất giải quyết các vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể theo thẩm quyền báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, các Bộ, ngành Trung ương liên quan làm cơ sở tổ chức thực hiện.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Gửi kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước trên địa bàn tỉnh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh đúng pháp luật và thời gian quy định.

4. Trách nhiệm của cơ quan thuế

Cơ quan Thuế có trách nhiệm thực hiện việc xác định nghĩa vụ tài chính cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

5. UBND các huyện, thành phố

a. Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm, kế hoạch định giá đất thực hiện các dự án gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh đúng pháp luật và thời gian quy định.

b. Chỉ đạo và giao trách nhiệm đơn vị trực thuộc tổ chức thu thập thông tin về thửa đất, điều tra, khảo sát giá đất thị trường và hoàn chỉnh hồ sơ theo Quy định này để Ủy ban nhân dân cấp huyện trình cơ quan có thẩm quyền xác định giá đất cụ thể.

c. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn giá đất và các đơn vị, cơ quan có liên quan trong quá trình xây dựng phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất.

d. Thống kê, tổng hợp và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng tại địa phương trước ngày 15 tháng 12 hàng năm.

Trong quá trình triển khai thực hiện Kế hoạch, UBND các huyện, thành phố, đơn vị tư vấn định giá đất nếu có khó khăn, vướng mắc phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn giải quyết, hoặc tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết những nội dung vượt thẩm quyền./.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã

Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia việc xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; tham gia khảo sát giá đất thị trường để xây dựng giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tham gia việc xây dựng phương án giá đất cụ thể để tổ chức đấu giá cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn.

7. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất

a. Cung cấp hồ sơ, số liệu có liên quan theo quy định;

b. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan Thuế.

8. Các nội dung liên quan khác, các Biểu mẫu không quy định tại Quy định này thực hiện theo 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 và các văn bản pháp luật liên quan.

Trong quá trình thực hiện, có phát sinh khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc tổng hợp, nghiên cứu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đào Xuân Liên