

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Số : 1155 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 24 tháng 6 năm 2013

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ T.T.HUẾ	
ĐẾN	Số: ... 565 ...
	Ngày: 27/6
	Chuyên: Quy định về

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về trình tự thực hiện xác định, thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân tỉnh ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2003 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định về trình tự thực hiện xác định, thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất*” trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

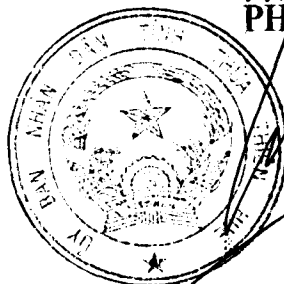
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, kế hoạch và đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố Huế và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TC, ĐC, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Trường Lưu

QUI ĐỊNH

Trình tự thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2013
của UBND tỉnh)

Chương I NHỮNG QUI ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Qui định này quy định các nội dung liên quan đến nguyên tắc, trình tự thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

1. Quỹ đất, quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước được bán đấu giá theo các qui định hiện hành của nhà nước;
2. Các cơ quan, đơn vị, công chức, viên chức có liên quan đến việc xác định, thẩm định và trình phê duyệt mức giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định pháp luật
2. Đối với quỹ đất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (tính cho mỗi thửa đất và theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá), thì Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất, trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính lập phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.
3. Đối với quỹ đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng, thì cơ quan Tài chính các cấp phối hợp với các cơ quan liên quan xác định giá khởi điểm gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định (cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất là Sở Tài chính), trình UBND tỉnh phê duyệt mức giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 4. Phương pháp xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

Việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất (phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư).

Trường hợp sử dụng phương pháp khác ngoài các phương pháp quy định tại khoản 1 Điều này để xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ các quy định của Nhà nước về phương pháp thẩm định giá trong Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

Chương II TRÌNH TỰ THỦ TỤC, THỜI GIAN THỰC HIỆN

Mục 1. LẬP PHƯƠNG ÁN GIÁ KHỞI ĐIỂM

Điều 5. Chuẩn bị hồ sơ đề nghị xác định giá đất

1. Trước ngày 10 tháng 1 hàng năm, Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp có trách nhiệm tổng hợp quỹ đất bán đấu giá trong năm kế hoạch và chuẩn bị hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài chính để xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối với quỹ đất tiếp nhận trong năm kế hoạch, chậm nhất sau 15 ngày tiếp nhận quỹ đất Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài chính để xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 6. Hồ sơ đề nghị xác định giá đất (01 bộ)

1. Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất (bản chính);

(Nội dung Văn bản đề nghị xác định giá đất theo biểu mẫu số 1 đính kèm)

2. Văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép đấu giá quỹ đất hoặc kế hoạch bán đấu giá quỹ đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (bản sao);

3. Quyết định phê duyệt qui hoạch chi tiết (bản chính);

4. Bản vẽ qui hoạch chi tiết hoặc bản vẽ hiện trạng kèm theo hình hình khu đất tại thời điểm định giá (bản chính);

5. Bản vẽ qui hoạch về giao thông (nếu có);

Điều 7. Lập phương án giá khởi điểm.

1. Đối với quỹ đất có giá trị lớn hơn 10 tỷ đồng, Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất, trên cơ sở giá đất do tổ

chức thẩm định giá xác định(chứng thư thẩm định), Sở Tài chính lập phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối với quỹ đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng, do UBND cấp huyện quản lý: Phòng Tài chính – kế hoạch mời các phòng ban liên quan cùng cấp họp thông qua phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả thống nhất tại cuộc họp thông qua bằng biên bản để làm cơ sở báo cáo Chủ tịch UBND cấp huyện;

3. Đối với quỹ đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng, do UBND tỉnh quản lý: Sở Tài chính lập phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Thời gian lập phương án giá khởi điểm: Không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Trường hợp cần thiết phải kéo dài thêm thời gian lập phương án giá khởi điểm, cơ quan Tài chính phải thông báo bằng văn bản cho Trung tâm Phát triển quỹ đất. Thời hạn kéo dài không quá 5 ngày.

5. Kết quả thực hiện: Tờ trình đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế thẩm định giá đất khởi điểm bán đấu giá do Chủ tịch UBND cấp huyện (đối với quỹ đất do UBND cấp huyện quản lý) hoặc của Giám đốc Sở Tài chính (Đối với quỹ đất do UBND tỉnh quản lý hoặc quỹ đất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên).

Mục 2. THẨM ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM

Điều 8. Hồ sơ đề nghị thẩm định giá đất(02 bộ)

1. Tờ trình đề nghị thẩm định giá đất của Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc của Giám đốc Sở Tài chính gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế;

(Nội dung tờ trình đề nghị thẩm định giá đất theo biểu mẫu số 2 đính kèm)

2. Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất (bản sao);

3. Văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép đấu giá quỹ đất hoặc kế hoạch bán đấu giá quỹ đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt(bản sao);

4. Quyết định phê duyệt qui hoạch chi tiết (bản sao);

5. Bản vẽ qui hoạch chi tiết hoặc bản vẽ hiện trạng kèm theo hình ảnh khu đất tại thời điểm định giá(bản chính);

6. Bản vẽ qui hoạch về giao thông (nếu có);

Điều 9. Thẩm định giá đất.

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị thẩm định giá đất, Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế có trách nhiệm tổ chức cuộc họp, mời các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất để tổ chức thẩm định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nội dung thẩm định, bao gồm:

- Phương pháp xác định giá đất;
- Thông tin và kết quả xác định giá đất;
- Mức độ phù hợp so giá đất thị trường và giá đất do UBND tỉnh qui định công bố hàng năm.
- Đề xuất mức giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất trình Chủ tịch UBND tỉnh.

Kết quả thống nhất tại cuộc họp thẩm định được thông qua bằng biên bản có đầy đủ chữ ký của các thành viên Hội đồng dự họp để làm cơ sở cho Chủ tịch Hội đồng lập tờ trình, trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt.

3. Thời gian thẩm định : Không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Kết quả thực hiện: Tờ trình của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt (kèm theo Biên bản thẩm định có đầy đủ chữ ký của các thành viên của Hội đồng tham dự cuộc họp thẩm định).

Mục 3. PHÊ DUYỆT GIÁ KHỞI ĐIỂM

Điều 10. Hồ sơ đề nghị phê duyệt giá khởi điểm (01 bộ)

1. Tờ trình của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét phê duyệt (bản chính);
2. Biên bản thẩm định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất có đầy đủ chữ ký của các thành viên Hội đồng tham dự họp(bản chính);
3. Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá tối thiểu (có chữ ký chịu trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng thẩm định và file điện tử);
4. Tờ trình đề nghị thẩm định giá đất của Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc của Giám đốc Sở Tài chính gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế;
5. Quyết định phê duyệt qui hoạch chi tiết (bản sao);
6. Bản vẽ qui hoạch chi tiết hoặc bản vẽ hiện trạng kèm theo hình hình khu đất tại thời điểm định giá(bản chính);

Điều 11. Phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền phê duyệt: Chủ tịch UBND tỉnh;
2. Thời hạn giải quyết: Không quá 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;
3. Nơi nhận và trả kết quả: Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng UBND tỉnh;

4. Kết quả thực hiện: Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất (mẫu số 3 kèm theo) hoặc ý kiến khác (công văn nêu rõ ý kiến).

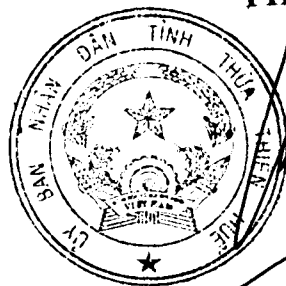
Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Giao trách nhiệm cho Giám đốc Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan:

1. Hướng dẫn cơ quan Tài chính cấp huyện về phương pháp xác định giá đất phù hợp với thực tế và đảm bảo đúng theo qui định hiện hành của pháp luật;
2. Hướng dẫn cho các công chức, viên chức và các cơ quan liên quan đến việc lập hồ sơ thủ tục xác định, thẩm định và trình phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng qui định này và các qui định của pháp luật.
3. Định kỳ hàng quý báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh kết quả thực hiện và tổng hợp những phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện báo cáo UBND tỉnh xem xét xử lý./.

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



Lê Trường Lưu

Phu lục số 1: Công văn đề nghị lập phương giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN
TRUNG TÂM PTQĐ

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

Số : /PTQĐ-...
V/v đề nghị lập phương án giá khởi điểm
bán đấu giá quyền sử dụng đất

Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm 2013

Kính gửi: (Cơ quan Tài chính)

Thực hiện kế hoạch (Quyết định) số ... ngày...tháng ... năm Của UBND
.... Về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất quỹ đất tại

Để có cơ sở cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức bán đấu giá quỹ đất
nêu trên, đề nghị Cơ quan tài chính tổ chức lập phương án giá khởi điểm bán đấu
giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với quỹ đất:

Tên khu đất:....

Vị trí:

Diện tích(số lô): ...

Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất kèm
theo như sau:

- + Quyết định phê duyệt qui hoạch chi tiết;
- + Bản vẽ qui hoạch chi tiết hoặc bản vẽ hiện trạng kèm theo hình hình khu
đất tại thời điểm định giá;
- + Bản vẽ qui hoạch về giao thông (nếu có);
- + Văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép đấu giá quỹ đất hoặc kế hoạch
bán đấu giá quỹ đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

Trung tâm Phát triển quỹ đất kính trình cơ quan quan Tài chính xem xét
để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND ... (để b/c);
- Lưu.

GIÁM ĐỐC

Phu lục số 2: Công văn đề nghị thẩm định phương giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : /PTQĐ-...
V/v đề nghị thẩm định phương án giá khởi
điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm 2013

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế

Thực hiện kế hoạch (Quyết định) số ... ngày...tháng ... năm của UBND
.... Về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất quỹ đất tại

Để có cơ sở cho UBND Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức bán đấu giá quỹ đất nêu trên, đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế thẩm định phương án phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt như sau:

1. Thông tin về thửa đất:

Tên khu đất:.....

Vị trí:

Diện tích(số lô): ...

Bao gồm: Vị trí, diện tích, kích thước, điều kiện thuận lợi về giao thông và sinh hoạt (hạ tầng kỹ thuật), điều kiện sinh lợi...

2. Thông tin về giá đất thị trường trong cùng khu vực:

Khảo sát, lựa chọn tối thiểu 3 thửa đất đã hoặc đang giao dịch trên thị trường trong thời gian tối đa 12 tháng so với thời điểm định giá, đồng thời xác định các thông tin về thửa đất như điểm 1.

3. Giá đất qui định của UBND tỉnh công bố hàng năm

Căn cứ vào giá đất do UBND tỉnh qui định và công bố hàng năm để xxal c định.

4. Phương án giá đất đề xuất

Trên cơ sở giá đất do UBND tỉnh qui định và giá đất khảo sát trên thị trường trong cùng khu vực và trên cơ sở đề xuất của cơ quan tài chính. Đề xuất phương án giá đất.

5. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo như sau:

- + Quyết định phê duyệt qui hoạch chi tiết;
- + Bản vẽ qui hoạch chi tiết hoặc bản vẽ hiện trạng kèm theo hình hình khu đất tại thời điểm định giá;
- + Bản vẽ qui hoạch về giao thông (nếu có);
- + Văn bản của cấp có thẩm quyền cho phép đấu giá quỹ đất hoặc kế hoạch bán đấu giá quỹ đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;



+ Văn bản đề nghị lập phương án giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Biên bản họp của các ngành cấp huyện (đối quỹ đất do UBND cấp huyện quản lý).

UBND kính trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế thẩm định trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND ... (để b/c);
- Lưu.

CHỦ TỊCH