

Số: 67 /2018/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 26 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thực hiện xác định

giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ T.T.HUẾ	
ĐẾN	Số: 1192
	Ngày: 30/11
	Chuyên:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 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; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của 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 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 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; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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 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 Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 75/TTr-STNMT-KHTC ngày 27 tháng 3 năm 2018 và Tờ trình số 284/TTr-TNMT-KHTC ngày 07 tháng 9 năm 2018; Báo cáo số 1269/BC-STP ngày 04 tháng 8 năm 2018 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2018, bãi bỏ Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban

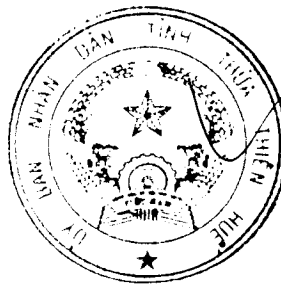
nhân dân tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TV Tỉnh uỷ;
- TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- HĐND các huyện, thị xã và thành phố Huế;
- Công TTĐT tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- VP: CVP, các PCVP và CV: TC, ĐC, XD;
- Lưu: VT, CS.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phan Ngọc Thọ

QUY ĐỊNH

**Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 67 /2018/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)*

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 đối với một số trường hợp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trường hợp xác định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, đấu giá cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh và các trường hợp xác định giá đất cụ thể không quy định tại Điều 3 Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; 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 chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất (viết tắt là Tổ chức tư vấn xác định giá đất).

4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Các trường hợp xác định giá đất cụ thể áp dụng quy định này

1. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá; công nhận quyền sử dụng đất 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 mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất (hoặc khu đất) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên.

2. Xác định tiền sử dụng đất của tổ chức phải nộp khi 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 mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất (hoặc khu đất) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên.

3. Xác định giá đất cụ thể để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất (hoặc khu đất) nằm ngoài địa bàn Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô (viết tắt là Khu kinh tế) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc nằm trong địa bàn Khu kinh tế có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên.

4. Xác định giá đất cụ thể để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên không thông qua hình thức đấu giá đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất (hoặc khu đất) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên nằm ngoài địa bàn Khu kinh tế.

5. Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với 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 mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất (hoặc khu đất) nằm ngoài địa bàn Khu kinh tế có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc nằm trong địa bàn Khu kinh tế có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên.

6. Xác định giá đất cụ thể để 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 hoặc tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà diện tích tính giá trị quyền sử dụng đất hoặc tính thu tiền thuê đất của thửa đất (hoặc khu đất) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên.

7. Xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất (hoặc khu đất) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên.

Xác định giá đất cụ thể để đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất (hoặc khu

đất) nằm ngoài địa bàn Khu kinh tế có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc nằm trong địa bàn Khu kinh tế có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên.

8. Xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất (hoặc khu đất) có giá trị dưới 20 tỷ đồng;

Xác định giá đất cụ thể để đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất (hoặc khu đất) nằm ngoài địa bàn Khu kinh tế có giá trị dưới 20 tỷ đồng;

Xác định giá đất cụ thể để đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với của thửa đất (hoặc khu đất) nằm ngoài địa bàn Khu kinh tế.

9. Xác định giá đất cụ thể để đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất (hoặc khu đất) nằm trong địa bàn Khu kinh tế có giá trị dưới 30 tỷ đồng;

Xác định giá đất cụ thể để đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với của thửa đất (hoặc khu đất) nằm trong địa bàn Khu kinh tế.

10. Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

11. Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất quy định tại các khoản 2, 4 Điều 6, khoản 5 Điều 7 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Giá trị thửa đất (hoặc khu đất) được quy định tại điều này (<20 tỷ đồng, ≥ 20 tỷ đồng, <30 tỷ đồng, ≥ 30 tỷ đồng) là giá đất được tính theo Bảng giá đất hiện hành của tỉnh.

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện xác định giá đất cụ thể

1. Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.

2. Theo thời hạn sử dụng đất.

3. Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất.

4. Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

Điều 5. Phương pháp xác định giá đất cụ thể

Gồm 05 phương pháp cụ thể:

1. Phương pháp so sánh trực tiếp.
2. Phương pháp chiết trừ.
3. Phương pháp thu nhập.
4. Phương pháp thặng dư.
5. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 6. Lập kế hoạch xác định giá đất cụ thể

1. Trước ngày 15 tháng 10 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ kế hoạch định giá đất cụ thể của năm sau, Sở Tài chính lập kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước để gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp.

2. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, 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 15 tháng 01 năm sau, gồm các nội dung sau:

- a) Dự kiến các trường hợp cần định giá đất cụ thể;
- b) Dự kiến trường hợp phải thuê Tổ chức tư vấn xác định giá đất và số lượng Tổ chức tư vấn xác định giá đất;
- c) Dự kiến thời gian và kinh phí thực hiện định giá đất cụ thể.

Điều 7. Quy định về tư vấn xác định giá đất cụ thể

1. Các trường hợp thuê Tổ chức tư vấn xác định giá đất:

a) Thửa đất (hoặc khu đất) mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (tính theo Bảng giá đất) có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên, nằm ngoài địa bàn Khu kinh tế hoặc có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên, nằm trong địa bàn Khu kinh tế (trừ trường hợp thửa đất (hoặc khu đất) để đấu giá trả tiền thuê đất hàng năm).

b) Trường hợp đặc thù theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan chủ trì việc xác định giá đất thuê Tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định tại Điều 34 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định hiện hành.

Chương II
HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
Mục 1

HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 8. Hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3

Ủy ban nhân dân cấp huyện nộp 02 bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị xác định giá đất cụ thể, gồm:

1. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần định giá;
2. Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (hoặc khu đất);
3. Quyết định cấp giấy chứng nhận (công nhận quyền sử dụng đất); quyết định chuyển mục đích sử dụng đất (bản sao);
4. Các văn bản khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần định giá (bản sao, nếu có).

Điều 9. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6 Điều 3 tại địa bàn nằm ngoài Khu kinh tế

Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị 02 bộ hồ sơ xác định giá đất cụ thể gồm:

1. Quyết định giao đất hoặc thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (bản sao);
2. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của đơn vị có thẩm quyền (bản sao);
3. Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (hoặc khu đất) (bản sao);
4. Quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao, nếu có);
5. Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng kèm theo bản đồ quy hoạch (bản sao, nếu có).

Điều 10. Hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 6 Điều 3 tại địa bàn nằm trong Khu kinh tế

Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh nộp 02 bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị xác định giá đất cụ thể, gồm:

1. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần định giá;
2. Quyết định giao đất hoặc thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Quyết định cho phép chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
3. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của đơn vị có thẩm quyền (bản sao);
4. Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (hoặc khu đất) (bản sao);
5. Quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao, nếu có);
6. Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng kèm theo bản đồ quy hoạch (bản sao, nếu có).

Điều 11. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 3

Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh nộp 02 bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị xác định giá đất cụ thể, gồm:

1. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần định giá;
2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền (bản sao);
3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bản sao);
4. Các văn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bản đồ địa chính thửa đất (hoặc khu đất), quyết định phê duyệt quy hoạch, quyết định phê duyệt dự án đầu tư (bản sao).

Điều 12. Hồ sơ đề nghị xác định giá cụ thể để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 3

Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện nộp 02 bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đề Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, đề nghị Sở Tài chính xác định giá đất cụ thể, gồm:

1. Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần định giá;
2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền (bản sao);
3. Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn sử dụng đất...) (bản sao).

Điều 13. Hồ sơ đề nghị thống nhất phương án giá đất cụ thể để thực hiện đấu giá quyền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 3

Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh nộp 01 bộ hồ sơ tại Sở Tài chính, gồm:

1. Văn bản đề nghị thống nhất về giá đất cụ thể kèm phương án giá đất;
2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền (bản sao);
3. Các văn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bản đồ địa chính thửa đất (hoặc khu đất) (bản sao).

Điều 14. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 10 Điều 3

Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện nộp 02 bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị xác định giá đất cụ thể, gồm:

1. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể kèm theo đề xuất giá đất cụ thể đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần xác định;
2. Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (hoặc khu đất) (bản sao);
3. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của đơn vị có thẩm quyền (bản sao);
4. Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (bản sao);
5. Các văn bản khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần xây dựng giá đất cụ thể (bản sao, nếu có).

Điều 15. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 3

Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện nộp 02 bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị xác định giá đất cụ thể, gồm:

1. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể kèm theo đề xuất giá đất cụ thể đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần xác định;
2. Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (hoặc khu đất) (bản sao);
3. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của đơn vị có thẩm quyền (bản sao);
4. Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (bản sao);
5. Các văn bản khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất (hoặc khu đất) cần xây dựng giá đất cụ thể (bản sao, nếu có).

Mục 2

TRÌNH TỰ THỦ TỤC THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 16. Trình tự thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể đối với các hồ sơ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 Điều 3

1. Xây dựng phương án giá đất cụ thể

Căn cứ hồ sơ xác định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương liên quan (Tổ công tác tham mưu cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể) xây dựng phương án giá đất trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và kết quả xác định giá đất của Tổ chức tư vấn xác định giá đất (nếu có) để thống nhất phương án.

Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp cần thiết kéo dài thì thời gian kéo dài không quá 05 ngày làm việc), Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, thẩm định. Hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh gồm có:

- Công văn gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất;
- Phương án giá đất;
- Chứng thư định giá đất (nếu có);
- Các văn bản khác có liên quan đến thửa đất (hoặc khu đất) cần định giá (nếu có).

2. Thẩm định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh nhận đủ hồ sơ hợp lệ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có Văn bản thẩm định giá đất cụ thể kèm biên bản họp của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh gửi Sở Tài nguyên và Môi trường và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trường hợp hồ sơ chưa đảm bảo thì trong thời gian không quá 02 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh yêu cầu bổ sung đầy đủ hoặc trả hồ sơ.

3. Hoàn chỉnh hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt

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 tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể, gồm:

- Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể;
- Văn bản thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (bản sao);
- Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể.

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, phê duyệt giá đất cụ thể.

Điều 17. Trình tự phê duyệt giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 3.

1. Nộp hồ sơ đề nghị xác định giá cụ thể

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo Điều 11, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát các thủ tục theo quy định để có văn bản gửi Sở Tài chính kèm toàn bộ hồ sơ để Sở Tài chính xác định giá.

Trường hợp không đủ thành phần hồ sơ theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản yêu cầu cơ quan gửi hồ sơ bổ sung hoàn chỉnh.

2. Xác định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc (trường hợp cần thiết kéo dài thì thời gian kéo dài không quá 05 ngày làm việc) kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể và hồ sơ theo Điều 11, Sở Tài chính thực hiện xác định giá đất cụ thể và có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể.

3. 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 chính, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt giá đất cụ thể.

Điều 18. Thống nhất phương án giá đất cụ thể đối với hồ sơ quy định tại khoản 9 Điều 3

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ theo Điều 13, Sở Tài chính có ý kiến thống nhất giá đất cụ thể bằng văn bản gửi Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh để Ban phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định.

Trường hợp hồ sơ chưa đảm bảo thì trong thời gian không quá 02 ngày làm việc, Sở Tài chính yêu cầu bổ sung hoặc trả hồ sơ.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Nội dung chi và mức chi cho việc xác định, thẩm định giá đất cụ thể

1. Chi phí cho việc khảo sát giá đất:

Mức chi: 200.000 đồng/phiếu điều tra giá đất thị trường và không quá 05 phiếu điều tra cho mỗi thửa đất (hoặc khu đất) xác định giá khởi điểm.

2. Chi phí họp xác định giá đất:

- a) Chủ trì: 150.000 đồng/người/buổi;
- b) Thành viên: 100.000 đồng/người/buổi;
- c) Chi phí nước uống: không quá 15.000 đồng/người/buổi.

3. Chi phí thẩm định giá đất:

- a) Chủ tịch Hội đồng: 250.000 đồng/người/buổi;
- b) Thường trực Hội đồng: 200.000 đồng/người/buổi;
- c) Thành viên: 150.000 đồng/người/buổi;
- d) Tổ chuyên viên: 100.000 đồng/người/buổi;
- đ) Chi phí nước uống: không quá 15.000 đồng/người/buổi.

Hàng năm, kinh phí xác định giá đất cụ thể được duyệt tại quyết định phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh.

Điều 20. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể;
- b) Tổ chức hướng dẫn, tuyên truyền phổ biến các quy định hiện hành về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh;
- c) Lập kế hoạch định giá đất cụ thể báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định;
- d) Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đối với các trường hợp xác định giá đất thuộc trách nhiệm của Sở;

đ) Kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh những vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Là Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh;

b) Thực hiện trách nhiệm của Sở Tài chính theo Quy định này;

c) Đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí kinh phí từ ngân sách Nhà nước phục vụ cho công tác tổ chức xác định giá đất cụ thể;

d) Đề xuất giải quyết vướng mắc trong việc thẩm định giá đất cụ thể theo thẩm quyền.

3. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định giá đất cụ thể.

4. Cơ quan thuế căn cứ quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc hệ số điều chỉnh giá đất, Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có trách nhiệm tổ chức xác định số thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thông báo cho người sử dụng đất biết để thực hiện theo quy định.

5. Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh thực hiện theo đúng thẩm quyền trách nhiệm xác định giá đất cụ thể tại Khu kinh tế; căn cứ quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc hệ số điều chỉnh giá đất, Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tổ chức xác định số thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và thông báo cho người sử dụng đất biết để thực hiện theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Hàng năm, lập kế hoạch định giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để Sở tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định;

b) Thu thập thông tin về thửa đất (hoặc khu đất); điều tra, khảo sát giá đất chuyển nhượng trên thị trường và hoàn chỉnh hồ sơ theo Quy định này để đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính xác định giá đất cụ thể.

7. Tổ chức tư vấn xác định giá đất:

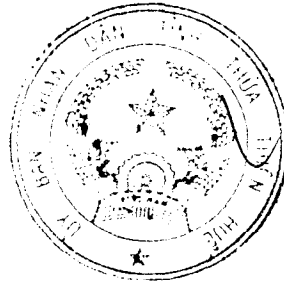
a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật về tư vấn xác định giá đất;

b) Chịu trách nhiệm về kết quả tư vấn xác định giá đất và giải trình kết quả tư vấn của mình theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và của các cơ quan có liên quan.

8. Các Biểu mẫu và các nội dung khác có liên quan 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, nếu có khó khăn, vướng mắc kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính để được hướng dẫn hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phan Ngọc Thọ