

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 03/2012/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 02 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH**Ban hành Quy trình xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP; Thông tư số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004, hướng dẫn thực hiện Nghị định 198/2004/NĐ-CP; Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005, hướng dẫn thực hiện Nghị định 142/2005/NĐ-CP; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 170/TTr-STC ngày 04/02/2012; Công văn số 07/STP-XDVB ngày 11/01/2012 của Sở Tư pháp, (kèm theo Biên bản họp liên ngành: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh lập ngày 02/02/2012),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy trình xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, cụ thể như sau:

(Có Quy trình xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh chi tiết kèm theo)

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 498/2007/QĐ-UBND ngày 23/3/2007 của UBND tỉnh Thái Nguyên./.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nhữ Văn Tâm

QUY TRÌNH**Xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 03/2012/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

Chương 1**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi áp dụng.**

1. Quy trình xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định giá đất hàng năm để ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 theo quy định của Luật Đất đai năm 2003;

b) Xác định giá đất cụ thể của từng ô, thửa đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; giá đất để tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

c) Xác định giá đất giao cho nhà đầu tư để thực hiện dự án BT, BOT, khu đô thị và khu dân cư;

2. Các trường hợp xác định giá đất khác quy định tại khoản 1 Điều này, thực hiện theo quy định pháp luật và của cấp có thẩm quyền.

Điều 2. Thẩm quyền quyết định giá đất.

UBND tỉnh quyết định giá các loại đất tại địa phương, không phân cấp hoặc uỷ quyền cho các ngành, UBND cấp huyện thuộc tỉnh quy định giá các loại đất.

Điều 3. Thành phần tham gia xác định, thẩm định giá đất.

1. Thành phần tham gia xác định giá đất:

a) Hội đồng xác định giá đất do UBND các huyện, thành phố, thị xã quyết định thành lập (gọi tắt là Hội đồng xác định giá đất cấp huyện);

b) Các tổ chức, doanh nghiệp có chức năng tư vấn giá đất theo quy định của pháp luật.

2. Thành phần tham gia thẩm định giá đất gồm Sở Tài chính (chủ trì), Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan có liên quan.

Chương 2

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Nguyên tắc xác định giá đất.

1. Nguyên tắc xác định giá đất: Giá 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 xác định giá, theo mục đích sử dụng của từng loại đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch trong xác định giá đất (Theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2003).

2. Giá đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá đất tái định cư; giá đất để giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT, BOT, dự án khu đô thị, khu dân cư là giá đất đã giải phóng mặt bằng và có cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế được duyệt.

3. Việc xác định giá đất cụ thể quy định tại khoản 1, Điều 1 của Quy định này, không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định đã công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

Riêng giá đất tái định cư cho các hộ bị thu hồi đất ở không cao hơn giá bồi thường đất ở, vị trí đất tái định cư tương đương vị trí thu hồi. (Do UBND cấp huyện bố trí cụ thể).

Điều 5. Phương pháp xác định giá đất.

Thực hiện theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP; gồm các phương pháp sau:

- Phương pháp so sánh trực tiếp;
- Phương pháp thu nhập;
- Phương pháp chiết trừ;
- Phương pháp thặng dư.

Các phương pháp xác định giá đất trên đây được áp dụng để xác định giá trị của thửa đất, khu đất cụ thể làm căn cứ để định giá đất cho từng vị trí đất theo quy định hiện hành.

Điều 6. Hồ sơ xác định giá đất.

1. Hồ sơ xác định giá đất để ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm, gồm:

1.1. Trường hợp xác định giá đất hàng năm do hội đồng xác định giá đất thực hiện:

a) Đối với cấp huyện:

- Bảng tổng hợp, thông kê phiếu thu thập thông tin về thửa đất đồng giá (theo mẫu số 07 ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT -BTNMT-BTC ngày 08/01/2010).

- Bảng tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường đối với từng loại đất (theo mẫu số 08 đến 10 ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT -BTNMT-BTC ngày 08/01/2010).

- Báo cáo tình hình kết quả điều tra, khảo sát giá đất thị trường của UBND cấp huyện

- Biên bản họp thống nhất lãnh đạo thường trực ba cơ quan: Huyện uỷ, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân cấp huyện về xác định giá các loại đất trên địa bàn cấp huyện.

- Tờ trình của UBND cấp huyện về xác định giá các loại đất trên địa bàn huyện.

b) Đối với cấp tỉnh:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp giá các loại đất do UBND cấp huyện trình để xây dựng bảng giá các loại đất.

- Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt dự án.

- Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh.

- Văn bản thẩm định bảng giá các loại đất của Sở Tài chính, cùng Biên bản họp Hội đồng giá đất cấp tỉnh.

1.2. Trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất hàng năm:

- Hồ sơ xây dựng dự án giá đất hàng năm của Sở Tài nguyên và Môi trường lập.

- Hồ sơ đơn vị tư vấn phải lập đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của liên Bộ Tài nguyên và Môi

trường - Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

- Căn cứ kết quả điều tra khảo sát, xây dựng bảng giá các loại đất của đơn vị tư vấn trình Hội đồng giá đất cấp huyện xem xét báo cáo thường trực ba cơ quan huyện uỷ, HĐND, UBND cho ý kiến bằng văn bản; UBND cấp huyện trình Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt dự án.

- Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh.

- Văn bản thẩm định bảng giá các loại đất của Sở Tài chính, cùng Biên bản họp Hội đồng giá đất cấp tỉnh.

2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể từng vị trí, ô thửa đất:

2.1. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể từng ô, thửa đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. giá đất giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT, BOT, khu đô thị, khu dân cư, gồm:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết, kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Trích đo bản đồ địa chính đối với các thửa đất nhỏ lẻ;

- Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền;

- Báo cáo hoàn thành chi trả bồi thường GPMB;

- Biên bản xác định giá đất của Hội đồng xác định giá đất cấp huyện;

- Tờ trình của UBND cấp huyện đề nghị phê duyệt giá đất hoặc tờ trình của Trung tâm Phát triển quỹ nhà - đất và Đầu tư hạ tầng kỹ thuật tỉnh Thái Nguyên (đối với dự án do Trung tâm thực hiện);

- Biên bản thẩm định giá đất do Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các ngành Tài Nguyên và môi trường; Sở Xây dựng; Cục Thuế tỉnh lập;

- Tờ trình của Sở Tài chính trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất.

2.2. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể từng ô, thửa đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất, gồm:

- Thông báo thực hiện dự án hoặc thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền;

- Trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính khu vực thực hiện dự án;

- Biên bản xác định giá đất của Hội đồng xác định giá đất cấp huyện;
- Tờ trình của UBND cấp huyện đề nghị phê duyệt giá đất, hoặc tờ trình của Trung tâm Phát triển quỹ nhà - đất và Đầu tư hạ tầng kỹ thuật tỉnh Thái Nguyên (đối với dự án do Trung tâm thực hiện);
- Biên bản thẩm định giá đất do Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các ngành Tài Nguyên và Môi trường; Sở Xây dựng; Cục Thuế tỉnh lập;
- Tờ trình của Sở Tài chính trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất.

Điều 7. Trình tự xác định giá các loại đất.

1. Xác định giá các loại đất để ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm:

1.1. Trường hợp xác định giá đất hàng năm do hội đồng xác định giá đất thực hiện:

a) UBND cấp huyện: Chỉ đạo Hội đồng giá đất của huyện tổ chức điều tra, khảo sát giá đất thị trường, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trong điều kiện bình thường theo quy định của nhà nước tại thời điểm khảo sát, làm cơ sở xác định giá các loại đất trên địa bàn; căn cứ khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, lập phương án giá báo cáo Thường trực ba cơ quan Huyện uỷ, HĐND, UBND cấp huyện trước khi trình Hội đồng xác định giá đất tỉnh thẩm định để trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh:

- Tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận đủ hồ sơ xác định giá đất của UBND cấp huyện, chỉ đạo tổ công tác (tổ chuyên viên giúp việc) tiến hành kiểm tra, thẩm định giá các loại đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp dự thảo bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh gửi Sở Tài chính thẩm định cho ý kiến bằng văn bản để Sở Tài Nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt.

c) UBND tỉnh trình HĐND tỉnh cho ý kiến về dự thảo bảng giá các loại đất tại địa phương vào kỳ họp gần nhất trước khi quyết định ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

1.2. Trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất hàng năm.

a) Cơ quan tư vấn điều tra xác định giá đất theo mẫu quy định tại Thông tư số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của liên bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài chính, tổng hợp theo từng huyện; báo cáo Hội đồng giá cấp huyện thẩm định và

xin ý kiến thường trực ba cơ quan huyện uỷ, HĐND, UBND cấp huyện trước khi trình Sở Tài nguyên và Môi trường đồng gửi Sở Tài chính thẩm định.

b) Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh:

- Tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận đủ hồ sơ xác định giá đất của (cơ quan tư vấn xác định giá đất, chỉ đạo tổ công tác (tổ chuyên viên giúp việc) tiến hành kiểm tra, thẩm định giá các loại đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp dự thảo bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh gửi Sở Tài chính thẩm định cho ý kiến bằng văn bản để Sở Tài Nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt.

c) UBND tỉnh trình HĐND tỉnh cho ý kiến về dự thảo bảng giá các loại đất tại địa phương vào kỳ họp gần nhất trước khi quyết định ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

2. Thẩm định giá đất cụ thể cho từng vị trí đất, thửa đất, ô đất.

2.1. đối với cấp huyện:

UBND cấp huyện: Căn cứ kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết và quy hoạch xây dựng chi tiết khu dân cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng, chỉ đạo Hội đồng giá đất của huyện tổ chức điều tra khảo sát giá thị trường theo quy định xác định giá đất, lập phương án giá đất báo cáo UBND tỉnh đồng gửi Sở Tài chính.

2.2. Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các ngành thẩm định giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường làm căn cứ để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, giá đất giao cho các nhà đầu tư để thực hiện dự án BT, BOT, khu đô thị, khu dân cư, giá đất ở để bồi thường giải phóng mặt bằng, giá cho thuê đất theo quy định của chính sách, pháp luật hiện hành trình UBND tỉnh quyết định.

Các trường hợp xác định giá đất khác thực hiện theo quy định pháp luật và của cấp có thẩm quyền.

3. Thời gian tổ chức khảo sát giá thị trường, lập phương án điều tra tại cấp huyện và tổng hợp hồ sơ gửi Sở Tài chính là 05 ngày tính theo ngày làm việc kể từ khi UBND cấp huyện nhận đủ hồ sơ do các tổ chức kinh tế, các đơn vị nộp đề nghị; Sở Tài chính tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh trong thời gian là 05 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ do UBND cấp huyện gửi đến.

4. Riêng giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất các dự án BOT, BTO, BT và các khu đô thị, khu dân cư giao cho Chủ đầu tư ngoài việc xác định giá đất theo quy định tại điểm 2, Điều 7 Quyết định này, Sở Tài chính chỉ đạo UBND các huyện, thành phố Thái Nguyên, thị xã Sông Công thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá đất xác định cụ thể. Trên cơ sở giá đất do UBND cấp huyện trình và chứng thư thẩm định giá của Doanh nghiệp thẩm định giá. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các ngành: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở xây dựng, Cục Thuế tỉnh, các cơ quan có liên quan thẩm định lại giá đất và trình UBND tỉnh quyết định giá cho từng trường hợp cụ thể.

Chương 3

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất hàng năm để công bố vào ngày 01 tháng 01.

1. Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh do chủ tịch UBND tỉnh quyết định, gồm các thành phần:

- 1 lãnh đạo Sở Tài chính là chủ tịch Hội đồng;
- 1 lãnh đạo Sở Tài Nguyên và Môi trường là uỷ viên Hội đồng;
- 1 lãnh đạo Sở Xây dựng là uỷ viên Hội đồng;
- 1 lãnh đạo Cục Thuế tỉnh là uỷ viên Hội đồng;
- 1 lãnh đạo Sở Tư pháp là uỷ viên Hội đồng.

Hội đồng giá đất tỉnh có Tổ chuyên viên giúp việc gồm Chuyên viên của các ngành: Sở Tài chính, Sở Tài Nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên.

2. Trách nhiệm của Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh:

- a) Hướng dẫn UBND cấp huyện thực hiện xác định giá các loại đất trên địa bàn theo quy định;
- b) Tổ chức kiểm tra, thẩm định giá các loại đất của UBND cấp huyện;
- c) Tổng hợp báo cáo UBND tỉnh quy định giá đất, điều chỉnh giá đất kịp thời theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Thành lập Hội đồng xác định giá đất cấp huyện.

1. Hội đồng xác định giá đất cấp huyện do Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định, gồm các thành phần:

- 1 Lãnh đạo UBND huyện là Chủ tịch Hội đồng;
- 1 lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường là Phó Chủ tịch Hội đồng (giá đất công bố hàng năm);
- 1 lãnh đạo Phòng Tài chính huyện là Phó chủ tịch Hội đồng (Giá đất từng ô thửa);
- 1 lãnh đạo Phòng Quản lý hạ tầng (hoặc Quản lý Đô thị) là Ủy viên Hội đồng;
- 1 Lãnh đạo Chi cục Thuế là ủy viên Hội đồng.

Hội đồng xác định giá đất cấp huyện có Tổ chuyên viên giúp việc là Chuyên viên của các phòng chức năng của huyện (thành phố, thị xã): Tài chính Kế hoạch, Tài Nguyên và Môi trường, Kinh tế hạ tầng (quản lý đô thị), Chi cục Thuế ...

2. Trách nhiệm của Hội đồng xác định giá đất cấp huyện.

- Điều tra khảo sát xác định giá các loại đất sát với giá thị trường theo mục đích sử dụng trong điều kiện bình thường trên địa bàn cấp huyện;
- Tổng hợp, báo cáo giá đất trên địa bàn cấp huyện với cấp có thẩm quyền;
- Theo dõi biến động giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương, báo cáo Sở Tài chính định kỳ 6 tháng một lần, thời gian gửi báo cáo trước 30/5 và 25/11 hàng năm.

Điều 10. Điều khoản thi hành.

Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan và UBND cấp huyện, kiểm tra hướng dẫn việc thực hiện Quy định này; trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì hướng dẫn để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, trường hợp vượt thẩm quyền báo cáo và đề xuất với UBND tỉnh xem xét quyết định./.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nhữ Văn Tâm