

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 31/2019/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 23 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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

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 tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thu tiền 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 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 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 619/TTr-STNMT ngày 24 tháng 7 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết trình tự thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đối với trường hợp giao các cơ quan nhà nước thực hiện trong Kế hoạch định giá đất cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện

Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng; Lãnh đạo phòng Tài chính - Kế hoạch làm Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng; Lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường làm Phó chủ tịch Hội đồng, Lãnh đạo phòng Kinh tế và Hạ tầng hoặc Lãnh đạo phòng Quản lý đô thị, Lãnh đạo phòng Tư pháp, Lãnh đạo Chi Cục thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là thành viên Hội đồng và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định”.

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

“Điều 6. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể đối với trường hợp phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Căn cứ kế hoạch định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất điều tra, khảo sát, xây dựng phương án giá đất và lập hồ sơ định giá đất cụ thể, như sau:

a) Điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 01 đến Mẫu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, trong đó đối với mỗi loại đất cần định giá phải thu thập ít nhất 03 thửa đất (mỗi thửa 01 phiếu thu thập thông tin về thửa đất); trường hợp xác định giá đất trồng cây hàng năm bằng phương pháp thu nhập thì phải thu thập thông tin ít nhất 03 thửa đất, mỗi thửa đất thu thập thông tin trong 03 năm liền kề tính đến thời điểm định giá (mỗi thửa 03 phiếu thu thập thông tin về thửa đất); trường hợp xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thu nhập cho loại đất chỉ có 01 thửa đất mà xác định được thu nhập của thửa đất đó thì chỉ cần thu thập thông tin thu nhập chính thửa đất đó (03 phiếu thu thập thông tin về thửa đất đối với đất trồng cây hàng năm, 01 phiếu thu thập thông tin về thửa đất đối với các loại đất còn lại).

b) Từ các thông tin thu thập được, căn cứ quy định tại Điều 8 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về lựa chọn phương pháp định giá đất để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp. Việc xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau:

Trường hợp lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp thì thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

Trường hợp lựa chọn phương pháp chiết trừ thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

Trường hợp lựa chọn phương pháp thu nhập thì thực hiện theo quy định tại Điều 5 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

Trường hợp lựa chọn phương pháp thặng dư thì thực hiện theo quy định tại Điều 6 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

Trường hợp lựa chọn phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

c) Lập báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoặc báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất theo Mẫu số 02 kèm theo Quy định này.

d) Lập Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể theo Mẫu số 04

kèm theo Quy định này.

đ) Trung tâm phát triển quỹ đất lập thành 08 bộ hồ sơ định giá đất cụ thể gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đóng thành từng bộ, mỗi bộ hồ sơ gồm:

Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể;

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoặc báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất;

Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất (bản photo);

Thông tin lãi suất ngân hàng (đối với trường hợp áp dụng phương pháp thu nhập);

Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của cơ quan có thẩm quyền (bản photo);

Trích lục bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính) hoặc bản đồ đo chỉnh lý bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính nhưng có biến động) hoặc bản đồ trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) khu đất thu hồi (trong 08 bản có 01 bản chính, 07 bản photo-yêu cầu đọc được các thông tin từng thửa đất) kèm theo Bảng thống kê các thửa đất thu hồi (trong đó nêu rõ số thửa; diện tích, loại đất theo hiện trạng; diện tích, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ đầy đủ theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều này, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá hồ sơ:

Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ thì làm văn bản đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất chỉnh sửa, bổ sung (nội dung văn bản nêu rõ các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung) hoặc làm việc trực tiếp để góp ý hoàn thiện hồ sơ;

Trường hợp hồ sơ đầy đủ thì lập tờ trình trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện (thông qua Phòng Tài chính - Kế hoạch là cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) kèm theo hồ sơ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này.

3. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều này, Phòng Tài chính - Kế hoạch tổ chức họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; trong thời hạn không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức họp Hội đồng thẩm định, Phòng Tài chính - Kế hoạch gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

4. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ kết luận tại văn bản thẩm định để hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định; trường hợp Hội đồng thẩm định yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thì thời hạn giải quyết tính từ ngày nhận hồ sơ bổ sung của Trung tâm Phát triển quỹ đất. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện gồm có:

Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể của Phòng Tài nguyên và Môi trường;

Văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

Hồ sơ định giá đất cụ thể do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều này.

5. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại Khoản 4 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định giá đất cụ thể. UBND cấp huyện gửi quyết định đến UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính.

6. Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất giá đất bồi thường; được quy định như sau:

Trường hợp tất cả các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất giá đất bồi thường bằng giá đất trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hiện hành (có văn bản thống nhất giá đất bồi thường và cam kết không khiếu nại) thì xác định giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là giá đất đã được các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất mà không phải lập, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này;

Trường hợp khu vực thu hồi có nhiều thửa đất mà chỉ có một hoặc một số thửa đất được các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất giá đất bồi thường bằng giá đất trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hiện hành (có văn bản thống nhất giá đất bồi thường và cam kết không khiếu nại) thì xác định giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các thửa đất này theo giá đất đã được các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất mà không phải lập, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này; đối với các thửa đất còn lại mà các đối tượng thu hồi đất không thống nhất giá đất bồi thường bằng giá đất trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hiện hành thì phải thực hiện trình tự, thủ tục định giá đất cụ thể theo quy định.”

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 3 và khoản 4 Điều 10 như sau:

“1. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Thực hiện quy định tại Khoản 1, Điểm a Khoản 4 Điều 4; Điều 5, Điều 6 và Điều 7 của Quy định này;

b) Bố trí kinh phí cho các cơ quan chuyên môn trực thuộc, bảo đảm nhân lực và điều kiện cần thiết khác để thực hiện tốt công tác lập, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể; chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh về quyết định của mình;

c) Khi ban hành quyết định giá đất cụ thể, UBND cấp huyện gửi quyết định đến UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính;

d) Định kỳ trước ngày 31 tháng 11 hàng năm, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố tổng hợp báo cáo công tác xác định giá đất cụ thể gửi đến UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thực hiện quy định tại Khoản 2, Điểm b Khoản 4 Điều 4; Khoản 1, Khoản 2 Điều 8; Khoản 1, Khoản 3 Điều 9 của Quy định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện của Ủy ban nhân dân cấp huyện; phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết các khó khăn, vướng mắc theo chức năng và thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

4. Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể): Thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Quy định này”.

4. Sửa đổi, bổ sung mẫu số 02, mẫu số 04 ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh Phú Yên: Tại Phụ lục 1 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Bãi bỏ các khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 1 Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết trình tự thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 05/9/2019./.

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

Nguyễn Chí Hiến

Phu lục 1:

Mẫu số 02

**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ
ĐẤT****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ... /BC-TTPTQĐ

....., ngày ... tháng ... năm 20...

BÁO CÁO**Thuyết minh xây dựng Phương án giá đất/ Phương án hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ
tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án/công trình:****.....tại**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên & 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 Quyết định số ... /.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên V/v Ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm;

Căn cứ Quyết định số .../.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên V/v Ban hành Bảng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên năm ...;

Căn cứ Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh Phú Yên V/v Ban hành Quy định Chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Quyết định số .../.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016;

Căn cứ Quyết định số .../.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên V/v Phê duyệt kế hoạch định giá đất

Căn cứ Kế hoạch số .../KH-UBND ngày.../.../... của UBND ... thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

Căn cứ Bản đồ của khu đất thu hồi (ghi rõ tên bản đồ, tên cơ quan lập, ngày tháng năm lập, tên cơ quan phê duyệt, ngày tháng năm phê duyệt);

Căn cứ

Trung tâm phát triển quỹ đất ... báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất/phương án hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án/ công trình: tại như sau:

I. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá:**1. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án/ Công trình tại**2. Các thông tin về các thửa đất cần định giá:**

a) Các thửa đất cần định giá thuộc thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường, thị trấn), huyện (thị xã, thành phố) Khu vực này cách đường giao thông chính ... (ghi rõ tên đường) khoảng ... m, cách trung tâm xã (phường, thị trấn) ... m, có điều kiện kinh tế xã hội, cơ sở hạ tầng, môi trường

b) Tổng diện tích đất thu hồi ... m²; diện tích đất được bồi thường m², gồm ... thửa. Trong đó có ... thửa đất được các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất giá đất bồi thường bằng giá đất trong Bảng giá đất (x) hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hiện hành (gồm ... thửa đất ở vị trí ..., ... thửa đất trồng lúa nước 02 vụ vị trí ..., ... thửa đất trồng cây lâu năm vị trí ..., ...); có ... thửa phải xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp định giá đất, cụ thể là:

- Đất ở:

- + Có ... thửa thuộc vị trí ... (ghi vị trí, tên đường, đoạn đường, hoặc khu vực), vì
- + Có ... thửa thuộc vị trí ... (ghi vị trí, tên đường, đoạn đường, hoặc khu vực), vì
- Đất vườn, ao: ... thửa, vì phần diện tích đất này là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (thửa đất này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở).
- Đất nông nghiệp trong khu dân cư: ... thửa, vì các thửa đất nông nghiệp này nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phạm vi khu dân cư được xác định theo phạm vi quy hoạch khu dân cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; nếu không có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì xác định bằng cách nối ranh giới các thửa đất ở ngoài cùng của khu dân cư với nhau.
- Đất trồng lúa nước 2 vụ:
 - + Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì
 - + Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì
- Đất trồng cây hàng năm (trừ đất trồng lúa nước 2 vụ):
 - + Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì
 - + Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì
- Đất"

II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:

1. Tình hình và kết quả điều tra:

- Thời điểm điều tra thu thập thông tin: từ ngày ... đến ngày ...
- Tổng số thửa đất điều tra ... thửa và số phiếu thu thập thông tin về thửa đất: ... phiếu, cụ thể:
 - + Đất ở: ... thửa - ... phiếu (Phiếu số ..., Phiếu số ..., ...). Phạm vi điều tra: trong địa bàn xã (phường, thị trấn)
 - + Đất trồng cây hàng năm: ... thửa - ... phiếu (Phiếu số .../20..., Phiếu số .../20..., ...). Phạm vi điều tra: trong địa bàn xã (phường, thị trấn)
 - + Đất trồng cây lâu năm: ... thửa - ... phiếu (Phiếu số ..., Phiếu số ..., ...). Phạm vi điều tra: trong địa bàn xã (phường, thị trấn)
 - + Đất

(lưu ý: Các thửa đất thu thập thông tin phải có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất).

- Đối tượng điều tra: điều tra các thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng về cơ sở hạ tầng, vị trí, diện tích, tình trạng pháp lý, khả năng sinh lợi.
- Nguồn điều tra (*điều tra từ nguồn nào thì ghi nguồn ấy*):
 - + Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
 - + Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;
 - + Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;
 - + Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyên nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phòng vấn trực tiếp;
 - + Thông tin về chi phí, thu nhập của thửa đất do chủ sử dụng đất cung cấp thông qua phòng vấn trực tiếp.

2. Tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực điều tra(sôi động hay trầm lắng), giá đất chuyển nhượng so với bảng giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành ; tình hình sản xuất nông nghiệp(hiệu quả hay không hiệu quả).

III. Việc áp dụng phương pháp định giá đất, kết quả xác định giá đất:

Từ thông tin thu thập tại các phiếu điều tra, căn cứ quy định tại Điều 8 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về lựa chọn phương pháp định giá đất; chúng tôi lựa chọn phương pháp (*Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp*

thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh- chọn phương pháp nào cho loại đất nào thì ghi phương pháp đó) để tiến hành định giá đất cho loại đất (cho loại đất nào thì ghi loại đất đó); cụ thể như sau:

1. Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để định giá đất cụ thể cho loại đất ở:

- Trong ... thửa đất ở cần định giá; chọn thửa đất ... làm thửa đất đại diện (ký hiệu là thửa đất A);

- 03 thửa đất so sánh gồm:

+ Phiếu số 1: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...), tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m², chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất B);

+ Phiếu số 2: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m², chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất C);

+ Phiếu số 3: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m², chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất D);

Việc xác định giá đất của thửa đất A thực hiện như sau:

(Thực hiện quy định tại Điều 3 và nghiên cứu Phụ lục 1 kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế).

2. Áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất cụ thể cho loại đất trồng cây hàng năm:

Căn cứ theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin của ... thửa đất ... (ghi loại đất – vị trí đất); chúng tôi tiến hành định giá đất cho từng thửa đất như sau:

a) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m², một năm trồng ... vụ ...

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)

b) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m², một năm trồng ... vụ ...

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)

c) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m², một năm trồng ... vụ ...

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)

Kết luận: Giá đất của các thửa đất cần định giá (bằng trung bình cộng giá đất của các thửa đất nêu trên).

3. Áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất cụ thể cho loại đất trồng cây lâu năm:

Căn cứ theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin của ... thửa đất ... (ghi loại đất – vị trí đất); chúng tôi tiến hành định giá đất cho từng thửa đất cụ thể như sau:

a) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m², mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiên thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)

b) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m², mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)

c) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m², mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)

Kết luận: Giá đất của các thửa đất cần định giá (bằng trung bình cộng giá đất của các thửa đất nêu trên).

4. Áp dụng phương pháp ... để định giá đất cụ thể cho loại đất

IV. Đề xuất phương án giá đất:

Căn cứ kết quả xác định giá đất nêu trên, Trung tâm phát triển quỹ đất... đề xuất phương án giá đất/phương án hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án/công trình:, tại như sau:

PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Trường hợp áp dụng Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư)

TT	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành (đồng/m ²)	Phương án giá đất (đồng/m ²)
Tờ bản đồ số.....							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa: ...						

Ghi chú:

- Dòng Tờ bản đồ số: Ghi Trích lục bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính) hoặc bản đồ đo chính lý bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính nhưng có biến động) hoặc bản đồ trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), số, tên cơ quan trích lục hoặc đơn vị đo, ngày ... tháng ... năm ... ký trích lục hoặc đo đạc lập bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày... tháng ...năm

- Cột thửa đất số: Mỗi dòng liệt kê các thửa đất có cùng loại đất, vị trí đất, đường, đoạn đường hoặc khu vực, giá đất do UBND Tỉnh quy định hiện hành và giá đất cụ thể.

- Cột loại đất: Ghi tên loại đất và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT; đối với đất vườn ao thì ghi “đất vườn ao” và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT; đối với đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thì ghi “đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư” và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT.

- Cột vị trí đất: Ghi theo vị trí đất trong Bảng giá các loại đất trên địa bàn Tỉnh hiện hành.

- *Cột đường, đoạn đường hoặc khu vực: Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì ghi theo tên đường, đoạn đường hoặc khu vực trong Bảng giá các loại đất trên địa bàn Tỉnh hiện hành; đối với đất nông nghiệp thì ghi tên xã (phường, thị trấn).*

- *Cột thời hạn sử dụng đất: Ghi theo thời hạn trong giấy tờ về quyền sử dụng đất; riêng đối với các loại đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì ghi “áp dụng như lâu dài”.*

PHƯƠNG ÁN HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT
(Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh)

TT	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành	Phương án hệ số điều chỉnh giá đất
<i>Tờ bản đồ số</i>							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa ...						
...							
<i>Tờ bản đồ số</i>							
1	... Thửa, gồm các thửa ...						

(Các thông tin trong phương án hệ số điều chỉnh giá đất được ghi giống như cách ghi các thông tin trong phương án giá đất)

V. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất hoặc phương án điều chỉnh hệ số giá đất:

- Sự phù hợp, khả năng thực hiện phương án giá đất/ phương án hệ số điều chỉnh giá đất:

.....

- Ý nghĩa đối với việc giải phóng mặt bằng:

- Vai trò kinh tế - xã hội của Dự án sau khi triển khai thi công và đi vào hoạt động:

Nơi nhận:

-

-

GIÁM ĐỐC
(ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: *Tùy theo thực tế của khu vực cần định giá đất, loại đất cần định giá và phương pháp định giá đất để lập Báo cáo thuyết minh cho phù hợp.*

Mẫu số 04

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ... /TTr-TTPTQĐ

....., ngày ... tháng ... năm 20...

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án/công trình, tại

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
 Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
 Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên & 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 Quyết định số ... /.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên V/v Ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 05 năm;
 Căn cứ Quyết định số .../.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên V/v Ban hành Bảng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên năm ...;
 Căn cứ Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh Phú Yên V/v Ban hành Quy định Chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;
 Căn cứ Quyết định số .../.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016;
 Căn cứ Quyết định số .../.../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh Phú Yên V/v Phê duyệt kế hoạch định giá đất;
 Căn cứ Kế hoạch số .../KH-UBND ngày.../.../... của UBND ... thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;
 Căn cứ Bản đồ của khu đất thu hồi (ghi rõ tên bản đồ, tên cơ quan lập, ngày tháng năm lập, tên cơ quan phê duyệt, ngày tháng năm phê duyệt);
 Căn cứ

Trung tâm phát triển quỹ đất ... trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể (phương án giá đất/ phương án hệ số điều chỉnh giá đất) làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án/công trình:..... tại như sau:

PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Trường hợp áp dụng Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư)

TT	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành (đồng/m ²)	Phương án giá đất (đồng/m ²)
<i>Tờ bản đồ số</i>							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa: ...						
...							
<i>Tờ bản đồ số</i>							

...	... Thửa, gồm các thửa: ...						
...							

PHƯƠNG ÁN HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT
(Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh)

TT	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành	Phương án hệ số điều chỉnh giá đất
<i>Tờ bản đồ số</i>							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa ...						
...							
<i>Tờ bản đồ số</i>							
...	... Thửa, gồm các thửa ...						

Hồ sơ kèm theo Tờ trình này gồm có:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoặc báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

- ... phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Thông tin lãi suất ngân hàng (đối với trường hợp áp dụng phương pháp thu nhập)

- Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của cơ quan có thẩm quyền.

- Bản đồ khu đất thu hồi.

- Bảng thống kê các thửa đất thu hồi (trong đó nêu rõ số thửa; diện tích, loại đất theo hiện trạng; diện tích, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).

- Các văn bản khác:

Trung tâm phát triển quỹ đất đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xem xét trình Hội đồng thẩm định, trình UBND huyện (thị xã, thành phố) quyết định phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường;

-

GIÁM ĐỐC

(ký tên, đóng dấu)