

Số: 22 /2015/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 25 tháng 5 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

SỞ TƯ PHÁP BÌNH DƯƠNG	
ĐẾN	Số:.....14.6A.....
	Ngày:..27.15.2015..
Chuyên:	..P. L.P. K.T. V.B. .. P. T. TH. H. C.
Lưu hồ sơ số:

Ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 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 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 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;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 298/TTr-STNMT ngày 06 tháng 05 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 Bình Dương.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

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; 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:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ: TC, XD, TP, TNMT;
- Tổng Cục Thuế;
- Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh; UBMTTQ tỉnh,
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh;
- Thành viên UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- TT công báo tỉnh; Website Bình Dương;
- LĐVP, Lm, KTTH, VHXH, TD, TH;
- Lưu: VT. *VT*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *VT*
CHỦ TỊCH



Trần Văn Nam
Trần Văn Nam

QUY ĐỊNH

**Trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Bình Dương**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 22 /2015/QĐ-UBND
ngày 25 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân 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; 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 Bình Dương.

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 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 (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. Giá đất cụ thể được sử dụng 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 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 tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

Việc định giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 3, 4, 5, 6 và 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và

Môi trường, với các phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 6. Lập kế hoạch định giá đất cụ thể

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện 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:

- 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 7. Chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể

Căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể bao gồm các nội dung sau:

1. Xác định mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí.
2. Chuẩn bị hồ sơ thửa đất cần định giá bao gồm:
 - a) Vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng của thửa đất cần định giá;
 - b) Các thông tin 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 và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng của thửa đất cần định giá.
3. Lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất đối với trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất.

Chương II

HỒ SƠ ĐỀ XUẤT GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 8. Xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp tại Khoản 1 Điều 3 Quy định này có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vượt hạn mức).

Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất giá đất cụ thể chuẩn bị 02 bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm có:

1. Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất cần định giá.
2. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất,
3. Kết quả khảo sát thị trường, 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:
4. 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).

Nơi trả kết quả: tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 9. Xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp tại các Khoản 2, 3, 6 và 7 Điều 3 Quy định này có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên; đối với đất có nguồn gốc do nhà nước quản lý (đất công) (trừ đất công là đường giao thông, ao, hồ có diện tích nhỏ hơn 100m² nằm xen kẽ trong các dự án).

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ xây dựng, xác định giá đất cụ thể, hồ sơ gồm có:

1. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

2. Kết quả khảo sát thị trường, 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.

3. 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).

4. Chứng thư định giá đất.

5. Dự kiến mức giá đề xuất đối với thửa đất hoặc khu đất cần định giá.

Điều 10. Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng; Ủy ban nhân dân cấp huyện chuẩn bị 02 bộ hồ sơ đề xuất giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm có:

1. Văn bản đề xuất giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất đối với thửa đất hoặc khu đất cần xác định.

2. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

3. Khảo sát thị trường, 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.

4. 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;

5. Chứng thư định giá đất hoặc hệ số điều chỉnh do tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện đối với trường hợp tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trên 20 tỷ hoặc đối với một số trường hợp giá đất có biến động lớn so với bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm đề xuất;

6. Các văn bản 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);

- 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);

- 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).

Điều 11. 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

1. 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 trả tiền một lần hoặc trong khu đất vừa giao đất có thu tiền sử dụng đất và vừa cho thuê đất hoặc khu đất vừa cho thuê đất trả tiền một lần và vừa cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất 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:

- 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;

- Bản sao các văn bản sau:

+ Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản xác định đất không phải giải phóng mặt bằng;

+ 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.

Nơi nhận và trả kết quả: tại Sở Tài nguyên và Môi trường

Trình tự, thời hạn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 15 Quy định này.

2. Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thực hiện theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm được quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Điều 12. Đối với các trường hợp giá đất cụ thể không thuộc quy định tại các Điều 8, 9 và Điều 11 của 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 13. 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

TRÌNH TỰ THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 14. Trình tự, thủ tục xác định giá để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức đối với khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (được thực hiện bằng phương pháp hệ số điều chỉnh)

- Văn phòng Đăng ký đất đai chuyên thông tin địa chính (địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn và hình thức sử dụng đất...) đến Cục Thuế.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận được thông tin do Văn phòng Đăng ký đất đai chuyên đến, Cục Thuế có trách nhiệm xác định số tiền sử dụng đất, đơn giá thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường, tổ chức, cá nhân sử dụng đất số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định.

- Đối với các trường hợp thuê đất, trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ thông báo của Cục Thuế thực hiện ký hợp đồng thuê đất với tổ chức, cá nhân sử dụng đất theo quy định.

- Đối với trường hợp trên một thửa đất xây dựng công trình hỗn hợp có nhiều hình thức sử dụng đất; giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất lâu dài, cho thuê đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Cục Thuế xác định giá đất cụ thể cho từng loại. Thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 15. Trình tự thực hiện thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể đối với các trường hợp tại Điều 8, 9, 10 và 11 của Quy định này.

Bước 1. Xây dựng phương án giá đất.

1. Căn cứ vào hồ sơ đề xuất giá đất cụ thể quy định của các đơn vị quy định tại Điều 8, 9, 10 và 11 của Quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá kết quả việc xác định giá đất, tổ chức xây dựng phương án giá đất cụ thể phù hợp với điều kiện thực tế, kết quả điều tra khảo sát theo quy định và tổ chức họp lấy ý kiến các ngành, địa phương có liên quan (trừ trường hợp giá đất phù hợp với giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh đã quyết định phê duyệt cho khu đất lân cận hoặc đã thông qua Hội đồng bồi thường và hỗ trợ và tái định cư cấp huyện) trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

2. Dự thảo Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất với các nội dung chủ yếu sau:

- a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;
- b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường;
- c) Việc áp dụng phương pháp định giá đất (phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư);
- d) Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất;
- đ) Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án giá đất.

Bước 2. Trình hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 8, 9, 10 và 11 Quy định này. Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ (01 bộ) để gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, hồ sơ gồm:

1. Tờ trình gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất;
2. Dự thảo Phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.
3. Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

4. Chúng thư định giá đất đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn giá đất (bản sao).

Bước 3. Thẩm định giá đất cụ thể.

- 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).

- Nơi nhận và trả kết quả: Sở Tài chính.

Bước 4. 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 tỉnh, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá 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;

b) Dự thảo phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất;

c) Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất;

d) Văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (bản sao);

đ) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án giá đất cụ thể (File điện tử và bản giấy).

Bước 5. 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, hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

- Nơi nhận và trả kết quả: Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Tổ chức hướng dẫn, tuyên truyền phổ biến việc xác định giá đất cụ thể theo quy định.

- Căn cứ Điều 6 Quy định này lập kế hoạch định giá đất cụ thể để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh đảm bảo đúng pháp luật và thời gian quy định.

- Hàng năm lập dự toán kinh phí tổ chức định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- 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.

- Lưu trữ toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể; thống kê, tổng hợp và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả định giá đất cụ thể tại tỉnh trước ngày 15 tháng 01 hàng năm.

2. Sở Tài chính:

- Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí kinh phí từ ngân sách Nhà nước liên quan việc tổ chức định giá đất cụ thể.

- 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. 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.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Căn cứ Điều 6 Quy định này lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm 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.

- Chỉ đạo và giao trách nhiệm đơn vị trực thuộc thu thập thông tin về thửa, đất, điều tra, khảo sát giá đất thị trường theo quy định 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.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia việc xây dựng và 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 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.

6. 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.

7. 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

chính bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất và các văn bản pháp luật liên quan.

Điều 17. Quy trình phối hợp giữa các cơ quan liên quan

Quy trình phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính; trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, người sử dụng đất trong việc kê khai, xác định và thực hiện thu nộp tiền sử dụng đất; tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc và kiến nghị các đơn vị, cá nhân 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 TỈNH
CHỦ TỊCH**



mm
Trần Văn Nam