

QUY ĐỊNH

**Trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 35/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12
năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng định giá đất, thẩm định giá đất cụ thể.
2. Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động xác định giá đất, thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất.
3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

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, tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong các trường hợp sau:

a) Nhà nước 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 (hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở được quy định tại Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp).

b) 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 (hạn mức giao đất nông nghiệp, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được quy định tại Điều 129, Điều 130 Luật Đất đai năm 2013).

c) 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.

d) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Tính tiền thuê đất khi 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; gia hạn thời hạn sử dụng đất.

2. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong các trường hợp sau:

a) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Công nhận quyền sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; gia hạn thời hạn sử dụng đất.

3. 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.

4. Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

5. 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.

6. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường, giá khởi điểm đấu giá đối với trường hợp vị trí thửa đất, khu đất chưa được quy định chi tiết trong bảng giá đất.

Điều 4. Nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất cụ thể

1. Nguyên tắc xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013

2. Phương pháp xác định giá đất cụ thể.

a) Yêu cầu về thông tin và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 5 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây viết tắt là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP).

b) Phương pháp xác định giá đất được quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 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 (sau đây viết tắt là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT).

Điều 5. Thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể

1. Thuê tư vấn xác định giá đất trong trường hợp khu vực cần xác định giá đất chưa có cơ sở dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

trong trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án theo quy định của pháp luật mà tại khu vực cần xác định giá chưa có cơ sở dữ liệu về giá đất cụ thể; các trường hợp cần thiết theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Việc thực hiện lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 34 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

3. Các nội dung chính của hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

Điều 6. Kinh phí định giá đất cụ thể

1. Kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, được lấy từ Ngân sách nhà nước, trường hợp kinh phí thuê tư vấn thẩm định giá đất cụ thể hoặc khảo sát giá đất được lập dự toán từ đầu năm không đủ để chi, thì cơ quan được giao nhiệm vụ lập dự toán bổ sung gửi cơ quan tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp bổ sung.

2. Kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, được trích từ nguồn kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Đối với trường hợp phải thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá đất cụ thể để cung cấp cho nhà đầu tư thực hiện dự án thì cơ quan được giao nhiệm vụ thuê tư vấn thẩm định giá đất cụ thể được thanh toán sau khi có ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh đúng quy định.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Xác định giá đất cụ thể trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 3 của Quy định này đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

1. Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định của cấp có thẩm quyền, các ngành chuyên môn cấp huyện phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi cục Thuế cấp huyện thực hiện trình tự, thủ tục xác định, thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất (sau đây viết tắt là Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT). Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm.

2. Trường hợp thực hiện dự án để kinh doanh bất động sản, dự án trên đất công do Nhà nước quản lý thì giá đất cụ thể phải thực hiện theo Điều 7 của

Thông tư số 36/TT-BTNMT và nếu có thay đổi so với hệ số điều chỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm thì Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi kết quả đến Sở Tài chính để thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 8. Xác định giá đất cụ thể trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 3 của Quy định này đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư được quy định tại Thông tư số 36/TT-BTNMT gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ đề xuất gồm 03 bộ có thành phần như sau:

a) Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất, khu đất cần định giá (bản chính).

b) Biên bản họp các ngành của huyện về đề xuất giá đất cụ thể (bản chính).

c) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra, khảo sát giá đất (bản chính).

d) Chứng thư thẩm định giá đất cụ thể và Báo cáo thuyết minh kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn trong trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể (bản chính).

đ) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất, kèm theo bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT).

e) Trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, khu đất (bản sao).

f) Quyết định cấp giấy chứng nhận (công nhận quyền sử dụng đất), quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định cho thuê đất (bản sao).

g) Kèm theo các văn bản có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất hoặc khu đất cần định giá (nếu có); 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; sơ đồ hình ảnh tổng thể về vị trí của các thửa đất khảo sát thông tin chuyển nhượng và khu đất cần định giá (bản sao).

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc sau khi kiểm tra hồ sơ đề nghị xác định giá đất đạt yêu cầu theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo phương án giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định (Sở Tài chính là cơ quan thường trực). Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tổ chức họp thẩm định phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường lập. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày họp Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài chính tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thông báo kết quả thẩm định gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và hồ sơ bổ sung đầy đủ của cơ quan đề xuất giá đất (nếu có). Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh 01 bộ hồ sơ (bản chính) trình đến Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

6. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

7. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ chuyển hồ sơ sang Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện để lập phiếu chuyển thông tin đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

Điều 9. Xác định giá đất cụ thể trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 của Quy định này đối với tổ chức sử dụng đất.

1. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư mà thửa đất hoặc khu đất có nguồn gốc không thuộc đất công do Nhà nước quản lý (không phải dự án để kinh doanh bất động sản).

a) Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện khảo sát thực tế khu đất, sau đó gửi văn bản lấy ý kiến thống nhất về phương pháp xác định giá đất cụ thể, kèm theo các thông tin về đất đai có liên quan đến thửa đất hoặc khu đất cần xác định giá đất đến Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh để thống nhất áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh và giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm.

b) Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thì Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh phải có văn bản thống nhất về phương pháp xác định giá đất và áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm.

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản ý kiến thống nhất về giá đất của Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ sang Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

2. Trường hợp thực hiện dự án để kinh doanh bất động sản, dự án mà thửa đất hoặc khu đất có nguồn gốc đất công do Nhà nước quản lý.

a) Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện khảo sát thực tế khu đất, rà soát dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong khu vực, sau đó gửi văn bản đến Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh lấy ý kiến thống nhất về phương pháp xác định giá đất cụ thể, kèm theo các thông tin về đất đai có liên quan đến thửa đất hoặc khu đất cần xác định giá đất, dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong khu vực (nếu có).

b) Trường hợp trong khu vực đã có dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (còn hiệu lực theo quy định): Cục Thuế tỉnh, Sở Tài chính có văn bản cho ý kiến thống nhất áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh sau 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường. Đồng thời, Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh để áp dụng cho thửa đất cần định giá.

c) Trường hợp trong khu vực chưa có cơ sở dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt: Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh cho ý kiến thống nhất áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể.

d) Sau 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được Chứng thư thẩm định giá đất cụ thể hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi 02 bộ kết quả đến Sở Tài chính để thẩm định.

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Sở Tài chính trình hồ sơ cho Hội đồng thẩm định giá đất họp xem xét kết quả do Sở Tài nguyên và Môi trường lập. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

e) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày họp Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài chính hoàn chỉnh 01 bộ hồ sơ (bản chính) trình đến Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh để áp dụng cho thửa đất cần định giá.

f) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị phê duyệt hệ số điều chỉnh của Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh.

g) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt điều chỉnh hệ số điều chỉnh của Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin đến Cục Thuế tỉnh để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Thông tư số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

Điều 10. Xác định giá đất cụ thể trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) quy định

tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 của Quy định này đối với tổ chức sử dụng đất.

1. Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện khảo sát thực tế khu đất, rà soát dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong khu vực, sau đó gửi văn bản đến Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh lấy ý kiến thống nhất về phương pháp xác định giá đất cụ thể, kèm theo các thông tin về đất đai có liên quan đến thửa đất hoặc khu đất cần xác định giá đất, dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong khu vực (nếu có).

2. Trường hợp trong khu vực đã có dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (còn hiệu lực theo quy định): Sau thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh cho ý kiến thống nhất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, Sở Tài nguyên và Môi trường lập phương án giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét.

3. Trường hợp trong khu vực chưa có cơ sở dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt: Sau thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh cho ý kiến thống nhất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể.

4. Sau 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được Chứng thư thẩm định giá đất cụ thể hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo phương án giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

5. Trình tự, thời gian thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể thực hiện theo khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 8 Quy định này.

6. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin đến Cục Thuế tỉnh để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Thông tư số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

7. Đối với các dự án được giao đất, cho thuê đất theo từng giai đoạn nhưng giá trị của toàn bộ khu đất của dự án có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất), thì khi xác định giá đất cụ thể cho từng giai đoạn vẫn áp dụng trình tự xác định giá đất cụ thể theo quy định của Điều này.

Điều 11. Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại khoản 4 Điều 3 của Quy định này

1. Sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Thông báo thu hồi đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện tiến hành xác lập hồ sơ xác định giá đất cụ thể, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường 03 bộ hồ sơ có thành phần như sau:

a) Văn bản đề xuất giá đất đối với thửa đất hoặc khu đất cần xác định giá đất cụ thể, trong đó nêu rõ giá đất theo bảng giá đất và giá đất cụ thể đề xuất (bản chính).

b) Các hồ sơ kèm theo được quy định tại điểm b, c, d, đ, g của khoản 1 Điều 8 của Quy định này.

c) Biên bản điều tra, khảo sát tình hình giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu vực thực hiện dự án và các khu vực lân cận của Tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, các cơ quan chuyên môn cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã (nếu có).

d) Quyết định phê duyệt dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

2. Trình tự, thời gian lập phương án, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể thực hiện theo khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 8 Quy định này.

3. Đối với trường hợp dự án áp dụng giá đất theo Bảng giá đất, Hệ số điều chỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành (bao gồm trường hợp giá đất bằng hoặc thấp hơn giá đất quy định tại Bảng giá đất hoặc đã bao gồm chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo quy định), thì Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi các hồ sơ có liên quan đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Hồ sơ đề xuất gồm 02 bộ có thành phần như sau:

a) Các hồ sơ kèm theo được quy định tại điểm a, b, c, d, đ, của khoản 1 Điều này.

b) Biên bản tiếp xúc với tất cả các hộ dân thuộc khu vực thu hồi đất về nội dung thống nhất giá đất bồi thường khi thực hiện dự án, công trình (nội dung biên bản thể hiện cụ thể đơn giá đất theo quy định tại Bảng giá đất, chính sách hỗ trợ (nếu có); đơn giá thống nhất của người dân và các chính sách hỗ trợ có liên quan đến giá đất bồi thường) và cam kết không khiếu nại về sau (bản chính).

c) Trường hợp giá đất bồi thường bao gồm chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm thì đối tượng được bồi thường phải thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp theo quy định.

4. Đối với các dự án do Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện.

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất phải lấy ý kiến và có sự thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp huyện về giá đất cụ thể bồi thường nơi có dự án, công trình thực hiện.

b) Sau thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận văn bản lấy ý kiến giá đất cụ thể để áp giá bồi thường của Trung tâm Phát triển quỹ đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án, công trình thực hiện phải có trách nhiệm xem xét và có ý kiến bằng văn bản về giá đất cụ thể bồi thường, trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

Điều 12. Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất).

Sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và ban hành quyết định đấu giá, cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá lập hồ sơ đề xuất đơn giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ đề xuất gồm 03 bộ có thành phần như sau:

a) Văn bản đề xuất thể hiện đơn giá khởi điểm đấu giá đối với thửa đất hoặc khu đất cần định giá, giá trị tài sản trên đất, trong đó nêu rõ giá đất theo bảng giá đất và giá đất cụ thể đề xuất (bản chính).

b) Các hồ sơ kèm theo được quy định tại điểm c, d, đ, e, g của khoản 1 Điều 8 Quy định này.

c) Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền.

d) Văn bản liên quan đến tài sản trên đất (nếu có).

Trình tự, thời gian lập phương án giá đất, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể thực hiện theo khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 8 Quy định này.

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) và cho thuê đất trả tiền hàng năm thì trình tự, thủ tục xác định và phê duyệt giá khởi điểm thực hiện theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

3. Trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

4. Sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá, cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá có trách nhiệm gửi hồ sơ kết quả đấu giá về Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 13. Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Khu kinh tế

1. Việc xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Khu kinh tế được thực hiện theo quy định tại Điều 3, Điều 4 của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 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 và Điều 3, Điều 4 của Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 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.

2. Trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh (đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất)).

a) Sau khi ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất thì Ban Quản lý Khu kinh tế căn cứ giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ

phần trăm (%) để xác định. Trước khi thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế gửi hồ sơ đến Sở Tài chính để lấy ý kiến áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm, tỷ lệ phần trăm (%); gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến về cách xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất.

b) Sau thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ do Ban Quản lý Khu kinh tế chuyển đến, Sở Tài chính có trách nhiệm xem xét và có ý kiến bằng văn bản về áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm, tỷ lệ phần trăm (%). Trường hợp có thay đổi hệ số điều chỉnh thì Ban Quản lý Khu kinh tế phải hoàn thiện hồ sơ theo Điều 7 của Thông tư số 36/TT-BTNMT gửi đến Sở Tài chính để thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

c) Sau thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ do Ban Quản lý Khu kinh tế chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét và có ý kiến bằng văn bản về cách xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất gửi đến Ban Quản lý Khu kinh tế.

3. Trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, chiết trừ, thu nhập, thặng dư (đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất)).

a) Sau thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ do Ban Quản lý Khu kinh tế chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế khảo sát thực tế khu đất, rà soát dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong khu vực (còn hiệu lực theo quy định), sau đó gửi văn bản đến Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh lấy ý kiến thống nhất về phương pháp xác định giá đất cụ thể, kèm theo các thông tin về đất đai có liên quan đến thửa đất hoặc khu đất cần xác định giá đất, dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong khu vực (nếu có).

b) Trường hợp trong khu vực đã có dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (còn hiệu lực theo quy định): Sau thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh cho ý kiến thống nhất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, Sở Tài nguyên và Môi trường lập phương án giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét.

c) Trường hợp trong khu vực chưa có cơ sở dữ liệu giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt: Sau thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh cho ý kiến thống nhất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể.

d) Sau 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được Chứng thư thẩm định giá đất cụ thể hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo phương án giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm

định giá đất tỉnh thẩm định. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

đ) Trình tự, thời gian thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể thực hiện theo khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 8 Quy định này.

e) Khi có Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế xác định và thông báo số tiền phải nộp đến người sử dụng đất theo quy định.

Điều 14. Xác định giá đất cụ thể các trường hợp thửa đất hoặc khu đất quy định tại khoản 6 Điều 3 của Quy định này.

1. Căn cứ Quyết định của cấp có thẩm quyền, cơ quan được giao nhiệm vụ lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể. Sau khi nhận được Chứng thư thẩm định giá đất cụ thể hoàn chỉnh, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện lập hồ sơ đề xuất đơn giá đất cụ thể gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo phương án giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Hồ sơ đề xuất gồm 03 bộ có thành phần như sau:

a) Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị xác định giá đất cụ thể kèm theo đề xuất giá đất cụ thể đối với thửa đất, khu đất cần định giá (bản chính).

b) Các hồ sơ kèm theo được quy định tại điểm c, d, đ, e, g của khoản 1 Điều 8 của Quy định này.

2. Trình tự, thời gian lập phương án, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể thực hiện theo khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 8 Quy định này.

3. Trường hợp do Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn: Sau 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được Chứng thư thẩm định giá đất cụ thể hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo phương án giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

4. Trường hợp tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất thì trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ chuyển hồ sơ sang cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

5. Căn cứ quyết định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân bổ sung vào Bảng giá đất theo quy định.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể; bao gồm:

a) Là cơ quan chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các đơn vị có liên quan tổ chức xác định, xây dựng phương án giá đất cụ thể, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

b) Tổ chức hướng dẫn, phổ biến việc xác định giá đất cụ thể theo Quy định này trên địa bàn tỉnh.

c) Hàng năm dự toán kinh phí thuê tổ chức định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

d) Kịp thời báo cáo những phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện về Ủy ban nhân dân tỉnh.

đ) 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 theo quy định.

e) Đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung kịp thời vào bảng giá đất cho phù hợp giá đất thị trường, trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Thực hiện theo quy định tại quyết định thành lập và Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh. Tổ chức thẩm định giá đất theo quy định của pháp luật hiện hành và ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.

b) Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố rà soát hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành điều chỉnh hệ số điều chỉnh theo quy định.

c) Đề xuất giải quyết các vướng mắc trong việc thẩm 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.

d) Lưu trữ hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể theo quy định.

đ) Theo dõi biến động về hệ số điều chỉnh giá đất ở từng khu vực, vị trí để tham mưu hàng năm phù hợp theo thực tế, tránh trường hợp thất thu ngân sách do chậm ban hành hệ số điều chỉnh.

3. Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài chính trong việc thẩm định giá đất cụ thể theo quy định.

4. Ban Quản lý Khu kinh tế

Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất cụ thể theo Quy định này.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giao cho các đơn vị chuyên môn tổ chức thực hiện như sau:

a) Thu thập thông tin về thửa đất, điều tra, khảo sát giá đất thị trường, thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định và hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất giá đất theo Quy định này.

b) Thường xuyên rà soát, báo cáo tình hình biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên địa bàn gửi về Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

c) Tổ chức xác định giá đất cụ thể theo Quy định này, lưu trữ đầy đủ hồ sơ tài liệu liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể và chịu trách nhiệm về việc đề xuất giá đất cụ thể.

d) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất cụ thể theo Quy định này.

đ) Hàng năm bố trí kinh phí tổ chức xác định giá đất cụ thể cho các cơ quan chuyên môn thuộc cấp huyện để thực hiện công tác điều tra xác định giá đất trên địa bàn.

6. Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường:

Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tiến hành thu thập thông tin, tổ chức điều tra, khảo sát giá đất, thống nhất đơn giá khởi điểm đấu giá để làm cơ sở cho việc đấu giá giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất; thống nhất đơn giá bồi thường để làm cơ sở cho việc xây dựng giá đất cụ thể tính bồi thường cho dự án tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

7. Cơ quan tư vấn xác định giá đất:

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

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

8. Chủ đầu tư dự án:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn thiện hồ sơ đề xuất giá đất cụ thể theo quy định.

b) Báo cáo, cung cấp đầy đủ, kịp thời hồ sơ xác định giá đất của dự án cho các cơ quan chức năng theo quy định.

c) Phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện việc xác định, thẩm định giá đất cụ thể của dự án theo quy định hiện hành.

9. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất:

a) Cung cấp đầy đủ, kịp thời hồ sơ liên quan đến khu đất cần định giá cho các cơ quan chức năng theo Quy định này.

b) Phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện việc xác định, thẩm định giá đất cụ thể theo Quy định này.

Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp thực hiện nghĩa vụ tài chính đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể thì phải tiếp tục thực hiện theo quyết định đó.

Điều 17. Sửa đổi, bổ sung

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, 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, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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

Phạm Thiện Nghĩa