



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: 23 /2019/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 19 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất
cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ Sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

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

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 456/TTr-STNMT ngày 07 tháng 8 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 29 tháng 8 năm 2019 và thay thế Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 06/7/2015 của UBND tỉnh về việc ủy quyền xác định giá đất cụ thể, xác định giá khởi điểm trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 07/02/2018 của UBND tỉnh về việc ủy quyền quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm trong trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Báo Quảng Bình; Đài PT-TH Quảng Bình;
- Trung tâm Tin học - Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CVTNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Công Thuật

QUY ĐỊNH

Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình
(Ban hành kèm theo Quyết định số 19 /2019/QĐ-UBND ngày 19 / 8/2019
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Các trường hợp xác định giá đất cụ thể không quy định tại Điều 3 Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng định giá đất, thẩm định giá đất cụ thể.
2. Các cơ quan, đơn vị nhà nước có thẩm quyền được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
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. Các trường hợp xác định giá đất cụ thể áp dụng theo quy định này

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. Các trường hợp nêu trên được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên.
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 đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên.
3. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá

thuê đất đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Các trường hợp nêu trên được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất hoặc tính tiền thuê đất của thửa đất, khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên.

Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá trong Khu kinh tế trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị theo giá đất trong bảng giá đất từ 30 tỷ đồng trở lên.

4. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên.

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trong Khu kinh tế trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị theo giá đất trong bảng giá đất từ 30 tỷ đồng trở lên.

5. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng; xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

6. Xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 4. Phân cấp định giá đất cụ thể

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm thực hiện định giá đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013 và trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh); thực hiện xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện; điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định hàng năm để xác định giá khởi điểm đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá do UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ (quy định tại Khoản 3 Điều 1

Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính).

2. Cơ quan tham mưu trình thẩm định, phê duyệt giá đất

a) Cơ quan trình Hội đồng thẩm định phương án giá đất

- Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết thủ tục, hồ sơ định giá đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết thủ tục, hồ sơ định giá đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện.

b) Cơ quan trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể

- Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết thủ tục, hồ sơ định giá đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh đối với các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều 3 Quy định này.

- Sở Tài chính tham mưu giải quyết thủ tục, hồ sơ định giá đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh đối với trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 3 Quy định này.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết thủ tục, hồ sơ định giá đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện đối với các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều 3 Quy định này.

- Phòng Tài chính tham mưu giải quyết thủ tục, hồ sơ định giá đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện đối với trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 3 Quy định này.

c) Cơ quan phê duyệt giá đất cụ thể

- Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện đã được phân cấp tại Khoản 1 Điều này.

Điều 5. Lập kế hoạch định giá đất cụ thể

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, trước ngày 31 tháng 12 hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình UBND tỉnh phê duyệt đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt giá đất của UBND tỉnh; Phòng Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình UBND cấp huyện phê duyệt đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt giá đất của UBND cấp huyện. Nội dung bao gồm:

- 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 6. Thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất

1. Thuê tư vấn xác định giá đất trong trường hợp xác định giá đất cụ thể quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều 3 của Quy định này.

2. Việc thực hiện lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định tại Điều 34 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

3. Đơn vị ký hợp đồng thuê tư vấn xác định giá đất

- Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt giá đất của UBND tỉnh); Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt giá đất của UBND cấp huyện) thực hiện lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể trong trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 3 của Quy định này.

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án thực hiện ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể trong trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều 3 của Quy định này mà cần thiết phải thuê tư vấn xác định giá đất.

4. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất có trách nhiệm thực hiện các nội dung theo hợp đồng đã ký kết; có trách nhiệm giải trình cho các cơ quan liên quan và Hội đồng thẩm định giá đất về kết quả xác định giá đất cụ thể của mình.

5. Mức giá dịch vụ thuê tư vấn xác định giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 7. Kinh phí xác định giá đất cụ thể

1. Kinh phí thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được lập và tính trong kinh phí chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Kinh phí thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp còn lại được bố trí từ ngân sách nhà nước theo quy định tại Khoản 4 Điều 21 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm bố trí kinh phí định giá đất cụ thể đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể của UBND cấp huyện. Riêng đối với các dự án phát triển quỹ đất do các đơn vị cấp tỉnh làm chủ đầu tư nhưng thuộc thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể của UBND cấp huyện thì các đơn vị chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí kinh phí định giá đất cụ thể và chuyển cho đơn vị ký hợp đồng thuê tư vấn để thanh quyết toán theo quy định.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 8. Xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3 Quy định này

1. Thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể (Bước 1)

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; quyết định giao đất, cho thuê đất; quyết định cho phép chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được các hồ sơ, văn bản nêu trên, cơ quan Tài nguyên và Môi trường tiến hành thực hiện lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất để thực hiện định giá đất.

2. Trình thẩm định giá đất cụ thể (Bước 2)

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do đơn vị tư vấn cung cấp, cơ quan Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá (tổ chức họp lấy ý kiến các ngành, địa phương có liên quan nếu cần thiết), hoàn chỉnh hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian kiểm tra, đánh giá phương án giá đất thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 04 ngày làm việc. Hồ sơ 01 bộ, gồm:

- Tờ trình gửi Hội đồng thẩm định giá đất đề nghị thẩm định giá đất;
- Phương án giá đất;
- Chứng thư định giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh của tổ chức tư vấn xác định giá đất;
- Các văn bản, hồ sơ liên quan (nếu có).

3. Thẩm định giá đất cụ thể (Bước 3)

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất) chủ trì, phối hợp các sở, ngành, đơn vị có liên quan thẩm định phương án giá đất, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết), tổ chức họp Hội đồng thẩm định giá đất và thống nhất bằng văn bản thẩm định gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 04 ngày làm việc.

4. Trình phê duyệt giá đất cụ thể (Bước 4)

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt. Hồ sơ 01 bộ gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất;
- Phương án giá đất;
- Chứng thư định giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh của tổ chức tư vấn xác định giá đất;
- Văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất;
- Các văn bản, hồ sơ liên quan khác (nếu có).

5. Phê duyệt giá đất cụ thể (Bước 5)

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định.

Điều 9. Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 3 Quy định này

1. Hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể

Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để thực hiện lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất. Hồ sơ 03 bộ, gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá đất;
- Các văn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến khu đất cần định giá đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Các văn bản liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất, khu đất cần định giá;
- Hồ sơ địa chính thửa đất, khu đất (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, trích lục hoặc trích đo chính lý địa chính...);
- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền;
- Các văn bản, hồ sơ liên quan khác (nếu có).

2. Thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường tiến hành thực hiện lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể.

3. Trình tự lập hồ sơ trình thẩm định, thẩm định, trình phê duyệt và phê duyệt giá đất cụ thể (Bước 2, 3, 4, 5) thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3, 4, 5 Điều 8 của Quy định này.

Điều 10. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 3 của Quy định này

1. Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm

Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ 03 bộ, gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Các văn bản về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến khu đất cần định giá đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Hồ sơ địa chính thửa đất, khu đất (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, trích lục hoặc trích đo chính lý địa chính...);
- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền;
- Các văn bản, hồ sơ liên quan khác (nếu có).

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm đến cơ quan Tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xác định giá khởi điểm 01 bộ, gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan tài nguyên và môi trường;

- Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm do Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đã gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, cơ quan Tài chính xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan Tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

4. Phê duyệt giá khởi điểm

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo quy định.

Điều 11. Xác định giá đất cụ thể trong trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều 3 Quy định này

1. Thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất

Sau khi có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất cụ thể.

2. Hồ sơ đề nghị xác định giá đất

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng nộp hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ 03 bộ, gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định giá đất;
- Dự thảo phương án giá đất;
- Chứng thư định giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh của tổ chức tư vấn định giá đất;
- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất hoặc khu đất;
- 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).

3. Trình tự lập hồ sơ trình thẩm định, thẩm định, trình phê duyệt và phê duyệt giá đất cụ thể (Bước 2, 3, 4, 5) thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3, 4, 5 Điều 8 Quy định này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Phân công nhiệm vụ thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc xác định giá đất cụ thể; tổ chức kiểm tra, giám sát và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh việc tổ chức thực hiện xác định giá đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Ký hợp đồng thuê tư vấn xác định giá đất đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh trừ trường hợp quy định tại Điều 11 của Quy định này;

c) Kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh những phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện xác định giá đất;

d) Lưu trữ toàn bộ kết quả xác định giá đất cụ thể thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; thống kê, tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường kết quả xác định giá đất theo quy định.

2. Sở Tài chính

a) Cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thực hiện theo quy định tại quyết định thành lập Hội đồng và Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất. 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) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc xác định giá đất cụ thể; phối hợp kiểm tra, giám sát và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh việc tổ chức thực hiện xác định giá đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

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) Chuẩn bị hồ sơ phương án giá đất cho các thành viên trong Hội đồng trước khi tiến hành họp;

đ) Lưu trữ hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể theo quy định;

e) Tham mưu bố trí kinh phí từ ngân sách nhà nước để tổ chức định giá đất cụ thể thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; hướng dẫn, kiểm tra việc sử dụng kinh phí xác định giá đất trên địa bàn tỉnh.

3. Các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan

a) Tham gia Hội đồng thẩm định giá đất theo quyết định của cấp có thẩm quyền và thực hiện nhiệm vụ được phân công;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc xác định giá đất cụ thể; phối hợp kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể theo Quy định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo và giao trách nhiệm cho các đơn vị chuyên môn tổ chức triển khai thực hiện các trình tự, nội dung công việc liên quan đến công tác định giá đất trên địa bàn theo phân cấp tại quy định này;

b) Tổ chức xác định, phê duyệt giá đất theo quy định, lưu trữ đầy đủ hồ sơ tài liệu liên quan đến việc định giá đất cụ thể và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác định giá đất cụ thể;

c) Hằng năm bố trí kinh phí để thực hiện công tác định giá đất trên địa bàn;

d) Định kỳ hàng năm (trước ngày 15 tháng 11), Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Sau khi Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm gửi Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể về Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

Phối hợp triển khai thu thập thông tin về thửa đất, điều tra, khảo sát giá đất thị trường theo quy định và thực hiện các nội dung khác có liên quan đến việc xây dựng giá đất cụ thể theo yêu cầu của UBND cấp huyện và các cơ quan liên quan.

6. Tổ chức tư vấn xác định giá đất

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

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn xác định giá đất; giải trình các vấn đề liên quan, hoàn thiện phương án, chứng thư định giá đất kèm theo Báo cáo thuyết minh theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất và của các cơ quan có liên quan.

Điều 13. Sửa đổi và bổ sung

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các sở, ngành, địa phương phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Công Thuật