

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về 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; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/04/2017 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; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về 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 các Thông tư: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng 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; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng 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; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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; số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài

chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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 777/TTr-STNMT ngày 01/10/2021.

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 Nam, với các nội dung chính gồm: 03 Chương và 12 Điều.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 25/9/2020 và Quyết định số 2517/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các Bộ: TC, TN&MT (b/c);
- TTTU, TT HĐND;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP và phòng chuyên viên;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Hồng Quang



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

QUY ĐỊNH

Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / 10 /2021
của UBND tỉnh Quảng Nam)

Chương I **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết về trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.
2. Cơ quan Nhà nước có chức năng xây dựng, xác định giá đất cụ thể, thẩm định và quyết định giá đất cụ thể.
3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá.
4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau

Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai, cụ thể như sau:

1. Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
2. Tính tiền sử dụng đất nơi tái định cư (giá đất tái định cư);
3. 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;
4. 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 mà phải nộp tiền sử dụng đất;
5. Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

6. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm;

7. 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 hằng 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 theo quy định của Luật Đất đai;

8. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo mục đích đã được xác định trong dự án;

9. Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 4. Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Đối với dự án có vị trí giáp ranh từ 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên mà giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường biến động (tăng, giảm) dưới 20% so với giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành và các dự án nằm trong phạm vi đơn vị hành chính cấp huyện (không giới hạn tỷ lệ biến động tăng, giảm) thì UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi (hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, sau đây gọi tắt là Đơn vị tư vấn) điều tra, khảo sát xây dựng Phương án giá đất cụ thể gửi phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch thẩm định, trình UBND cấp huyện phê duyệt. Trường hợp phòng Tài chính - Kế hoạch và phòng Tài nguyên và Môi trường có ý kiến khác nhau thì UBND cấp huyện xem xét giải quyết.

a) Thành phần hồ sơ (02 bộ), bao gồm:

- Văn bản đề xuất giá đất cụ thể của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (đối với những dự án thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp thì phải kèm theo văn bản thống nhất của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp); Phương án giá đất cụ thể kèm theo

báo cáo thuyết minh hoặc chứng thư định giá đất (đối với trường hợp thuê Đơn vị tư vấn).

- Các hồ sơ kèm theo (bản photo):

+ Thông báo thu hồi đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến dự án cần định giá.

+ Phiếu khảo sát giá thị trường các thửa đất có đặc điểm tương tự để so sánh (theo mẫu quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường), kèm theo các loại giấy tờ có liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất thành công của các thửa đất so sánh (Giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển QSD đất, phiếu chuyển thông tin địa chính, sơ đồ vị trí của các thửa đất so sánh...).

b) Thời gian thực hiện: không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị và đầy đủ hồ sơ.

3. Đối với dự án nằm trên địa bàn giáp ranh từ 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên mà có những vị trí giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường biến động (tăng, giảm) từ 20% trở lên so với giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành, thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính thẩm định giá đất cụ thể tại các vị trí đó.

Bước 1. UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan cấp huyện và UBND cấp xã nơi có đất thu hồi (hoặc thuê Đơn vị tư vấn) tổ chức điều tra, khảo sát xây dựng Phương án giá đất cụ thể gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định. Thành phần hồ sơ (02 bộ) gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định giá đất cụ thể của UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với những dự án thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp); Phương án giá đất cụ thể kèm theo báo cáo thuyết minh hoặc chứng thư định giá đất (đối với trường hợp thuê Đơn vị tư vấn).

- Các hồ sơ kèm theo (bản photo):

+ Thông báo thu hồi đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến dự án cần định giá.

+ Phiếu khảo sát giá thị trường các thửa đất có đặc điểm tương tự để so sánh (theo mẫu quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường), kèm theo các loại giấy tờ có liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất thành công của các thửa đất so sánh (Giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển QSD đất, phiếu chuyển thông tin địa chính, sơ đồ vị trí của các thửa đất so sánh...).

Bước 2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng với Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) thẩm định, cụ thể :

Trong thời gian không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ kèm theo văn bản đề nghị của UBND cấp huyện hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, tổ chức khảo sát thực địa (nếu cần) và lập văn bản thẩm định giá đất cụ thể đề nghị Sở Tài chính góp ý.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị góp ý (kèm theo các hồ sơ liên quan) của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính góp ý bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Căn cứ nội dung góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và thông báo kết quả thẩm định cho UBND cấp huyện hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

Trường hợp Sở Tài chính có ý kiến khác với nội dung thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường thì có văn bản báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, giải quyết.

Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài chính, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tổ chức thẩm định và gửi kết quả thẩm định bằng văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và thông báo kết quả thẩm định cho UBND cấp huyện hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

Bước 3. UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể.

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo kết quả thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường thì UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc Đơn vị tư vấn (trường hợp thuê Đơn vị tư vấn) hoàn thiện phương án giá đất cụ thể gửi phòng Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình UBND cấp huyện phê duyệt.

4. Giá đất ở cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với những thửa đất ở có vị trí đặc biệt thì được áp dụng hệ số như quy định kèm theo Quyết định ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất của UBND tỉnh.

5. Giá đất cụ thể để bồi thường đối với một số loại đất khác được quy định như sau:

a) Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường được xác định bằng 02 lần giá đất nông nghiệp cụ thể của thửa đất đó nhưng tối đa không vượt quá 1,5 lần mức tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất của Chính phủ. Trường hợp giá đất sau khi được xác định mà cao hơn giá đất ở tại vị trí đó thì chỉ tính tối đa bằng giá đất ở.

b) Giá đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng được xác định bằng giá đất rừng sản xuất cụ thể tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất rừng sản xuất thì xác định bằng giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận gần nhất.

c) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp thì giá đất được xác định bằng giá đất ở cụ thể tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất ở thì xác định bằng giá đất ở tại khu vực lân cận gần nhất.

d) Giá đất thương mại, dịch vụ của thời hạn 70 năm được xác định bằng 70% giá đất ở cụ thể tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất ở thì xác định giá đất ở tại khu vực lân cận gần nhất.

đ) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của thời hạn 70 năm được xác định bằng 50% giá đất ở cụ thể tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất ở thì xác định giá đất ở tại khu vực lân cận gần nhất.

e) Giá của loại đất sử dụng vào mục đích tôn giáo, tín ngưỡng, nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng và đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cụ thể có thời hạn 70 năm tại vị trí đó. Trường hợp tại vị trí đó không có giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ thì xác định bằng 50% giá đất ở tại vị trí đó.

Điều 5. Xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nơi tái định cư (giá đất tái định cư)

1. Ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh, bổ sung giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư và giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất tín ngưỡng tái định cư (gọi chung là giá đất tái định cư).

2. Phương pháp xác định giá đất tái định cư

a) Giá đất ở tái định cư trong khu quy hoạch mới được xác định theo giá đất giao dịch phổ biến trên thị trường tại thời điểm bố trí tái định cư, nhưng không thấp hơn suất đầu tư hạ tầng bình quân của dự án (Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt (trong đó có chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án) chia (:) diện tích đất ở và diện tích đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh), tương ứng với thời điểm phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường, phù hợp với giá đất tái định cư tại các khu tái định cư và không thấp hơn giá đất ở trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại các khu (điểm) dân cư gần nhất có vị trí và kết cấu hạ tầng tương đồng với khu tái định cư.

b) Giá đất ở tái định cư tại các vị trí xen cư trong khu dân cư hiện trạng được tính bằng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ, san lấp mặt bằng (nếu có) chia (:) diện tích đất bố trí tái định cư. Trường hợp giá đất ở tái định cư được xác định theo tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ, san lấp mặt bằng mà thấp hơn giá đất ở trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất ở liền kề thì giá đất ở tái định cư được xác định bằng giá đất ở trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất ở liền kề.

Trường hợp tại các vị trí xen cư không thực hiện bồi thường, hỗ trợ, san lấp mặt bằng thì giá đất ở tái định cư được xác định bằng giá đất ở trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất ở liền kề, đồng thời có xem xét đến giá đất cụ thể thực hiện bồi thường ở các khu vực, vị trí gần nhất, có yếu tố hạ tầng tương đồng.

c) Giá đất tín ngưỡng tái định cư được xác định bằng 50% giá đất ở tái định cư tại vị trí lân cận liền kề có yếu tố hạ tầng tương đồng.

3. Trình tự, thủ tục lập và trình thẩm định, phê duyệt giá đất tái định cư

Bước 1. UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất tái định cư (hoặc thuê Đơn vị tư vấn) điều tra, khảo sát xây dựng Phương án giá đất tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều này gửi phòng Tài nguyên và Môi trường **chủ trì cùng với phòng Tài chính - Kế hoạch** thẩm định, trình UBND cấp huyện phê duyệt. Thành phần hồ sơ (02 bộ) gồm:

- Văn bản đề nghị phê duyệt giá đất tái định cư của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, GPMB (đối với những khu tái định cư trong Khu kinh tế thì phải kèm theo văn bản thống nhất của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp); phương án giá đất tái định cư kèm theo báo cáo thuyết minh hoặc chứng thư định giá đất tái định cư (đối với trường hợp thuê Đơn vị tư vấn).

- Các hồ sơ pháp lý có liên quan đến dự án tái định cư (bản pho to): Quyết định phê duyệt dự án đầu tư kèm theo Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế kỹ thuật, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo bản đồ phân lô chi tiết, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) và các hồ sơ khác (nếu có) liên quan đến việc xác định giá đất tái định cư của dự án.

- Bản sao phiếu khảo sát giá thị trường các thửa đất có đặc điểm tương tự để so sánh (theo mẫu quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) kèm theo các loại giấy tờ có liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất thành công của các thửa đất so sánh.

Bước 2. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thẩm định.

Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại bước 1 khoản 3 Điều này, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch (trường hợp cần thiết thì phối hợp với các Phòng, Ban khác có liên quan và UBND cấp xã tổ chức kiểm tra thực địa) để thẩm định và lập thủ tục trình UBND cấp huyện phê duyệt, hồ sơ (01 bộ) gồm có:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất tái định cư của phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Biên bản họp với các phòng, Ban có liên quan cấp huyện và UBND cấp xã về xác định giá đất tái định cư do phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì (nếu có).

- Dự thảo Quyết định phê duyệt giá đất tái định cư.

Bước 3. UBND cấp huyện quyết định phê duyệt giá đất tái định cư

Trong thời hạn không quá **05 ngày** làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề xuất của phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư.

UBND cấp huyện chịu trách nhiệm gửi liên thông các Quyết định phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh, bổ sung giá đất tái định cư cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và UBND tỉnh để theo dõi, chỉ đạo.

4. Giá đất ở cụ thể để thu tiền sử dụng đất tái định cư đối với những thửa đất ở có vị trí đặc biệt thì được áp dụng hệ số như quy định kèm theo Quyết định ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất của UBND tỉnh.

5. Giao cho UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh theo dõi tình hình thực hiện công tác tái định cư đối với từng dự án cụ thể (tương ứng với giá đất cụ thể thực hiện bồi thường, số lượng hộ dân cần phải bố trí tái định cư đối với từng dự án). Trường hợp giá đất tái định cư đã phê duyệt không còn phù hợp với giá đất cụ thể để bồi thường của dự án, giá đất giao dịch phổ biến trên thị trường, giá đất tái định cư tại các khu tái định cư hoặc giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất tại các khu (điểm) dân cư có vị trí và cơ sở hạ tầng tương **đồng** thì chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập thủ tục hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh, bổ sung giá đất tái định cư theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này đảm bảo phù hợp với thực tế.

6. Nguồn kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư (kể cả trường hợp điều chỉnh, bổ sung giá đất tái định cư) được xác định thành 01 hạng mục riêng của Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên cơ sở áp dụng định mức kinh tế - kỹ thuật theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường để lập dự toán phục vụ công tác định giá đất. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán gửi phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện thẩm định để tổng hợp vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. UBND cấp huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh về việc thực hiện nhiệm vụ được ủy quyền và không được ủy quyền lại.

Điều 6. Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 3 Quy định này mà thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng hoặc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 3 Quy định này.

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính.

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện tiếp nhận hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; Chi cục Quản lý Đất đai (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) tiếp nhận hồ sơ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa.

b) Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ căn cứ vào hồ sơ địa chính của thửa đất cần định giá lập phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính (thông tin về người sử dụng đất, loại đất, diện tích, vị trí, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất) gửi đến cơ quan thuế (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế huyện, thị xã, thành phố, khu vực).

c) Thành phần hồ sơ (01 bộ), gồm có:

- Phiếu chuyên thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (bản photo).

2. Cơ quan thuế (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế huyện, thị xã, thành phố, khu vực) căn cứ vào bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) và hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với người sử dụng đất.

- Kết quả thực hiện: Thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho người sử dụng đất (01 bản gửi cho người sử dụng đất, 01 bản gửi cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và 01 bản lưu tại cơ quan thuế).

- Thời gian thực hiện: Không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

3. Đối với đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ chưa được quy định giá đất chi tiết trong bảng giá đất thì giá đất để tính giá trị thửa đất làm cơ sở cho việc lựa chọn phương pháp xác định giá đất cụ thể được xác định bằng tỷ lệ % so với đất ở tại quy định kèm theo Quyết định ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất của UBND tỉnh.

4. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hằng năm. Trường hợp thửa 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 làm cho giá đất thị trường tăng cao hơn so với hệ số điều chỉnh do UBND tỉnh ban hành hằng năm thì Cục Thuế có văn bản phản ánh với Sở Tài nguyên và Môi trường để xây dựng phương án giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 7 Quy định này, hoặc Chi Cục Thuế có văn bản phản ánh với phòng Tài nguyên và Môi trường để chủ trì, phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch xây dựng phương án giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập trình UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phù hợp. Đồng thời UBND cấp huyện có trách nhiệm báo cáo giá cụ thể đã phê duyệt cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để theo dõi tổng hợp, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh Bảng giá đất thời kỳ 05 năm và hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm theo quy định.

Điều 7. Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 3, 4, 5, 7 và 8 Điều 3 Quy định này mà thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc trường hợp vị trí thửa đất chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất.

1. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị tổ

chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cung cấp hồ sơ (02 bộ) để xác định giá đất cụ thể (hồ sơ gồm bản sao trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, thửa đất và các văn bản pháp lý khác liên quan đến khu đất, thửa đất cần xác định giá). Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường thì tổ chức, đơn vị sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ có liên quan đến khu đất, thửa đất cần xác định giá cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư thì UBND cấp huyện có văn bản đề nghị đính kèm theo hồ sơ (02 bộ) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể (gồm bản sao Quyết định về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, thửa đất và các văn bản pháp lý khác liên quan đến khu đất, thửa đất cần xác định giá).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định.

a) Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ của UBND cấp huyện, tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục lựa chọn Đơn vị tư vấn xây dựng Chứng thư định giá đất của khu đất, thửa đất. Đối với trường hợp chỉ định thầu, thì thời gian lập thủ tục, ký hợp đồng thuê tư vấn xác định giá đất là không quá 15 ngày làm việc; đối với trường hợp đấu thầu, thì thời gian lập thủ tục, ký hợp đồng thuê tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu.

Đơn vị tư vấn khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện 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 đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm Nhà nước có Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Giá đất cụ thể của một số loại đất khác được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Quy định này.

Thời điểm xác định giá đất cụ thể là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 108 Luật Đất đai năm 2013.

Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng, Đơn vị tư vấn cung cấp Chứng thư định giá đất của khu đất, thửa đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành kiểm tra

thực địa hoặc chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế huyện, thị xã, thành phố, khu vực và UBND cấp xã tổ chức kiểm tra thực địa, lập biên bản xác nhận tính xác thực về thông tin điều tra giá đất phổ biến trên thị trường của các thửa đất so sánh và đánh giá sơ bộ về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá của Chứng thư định giá đất.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường lập biên bản kiểm tra thực địa, Đơn vị tư vấn có trách nhiệm điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện lại Chứng thư định giá đất (nếu có) và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Sau khi nhận được Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn, trong thời gian **không quá 07** ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định. Thành phần hồ sơ (01 bộ), gồm có:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể; Phương án giá đất cụ thể kèm theo báo cáo thuyết minh và chứng thư định giá đất cụ thể.

- Bản sao phiếu khảo sát giá thị trường các thửa đất có đặc điểm tương tự để so sánh (theo mẫu quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường), kèm theo các loại giấy tờ khác có liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất thành công của các thửa đất so sánh (Giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển QSD đất, phiếu chuyển thông tin địa chính ...).

- Bản sao Quyết định về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, thửa đất và các văn bản pháp lý khác liên quan đến khu đất, thửa đất cần xác định giá (nếu có).

- Biên bản họp với các ngành, đơn vị liên quan và địa phương về xác định giá đất cụ thể (nếu có).

3. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

Sau khi nhận được đầy đủ hồ sơ Phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (Sở Tài chính là cơ quan Thường trực) tổ chức thẩm định theo quy định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định đính kèm theo Biên bản họp Hội đồng thẩm định (nếu có) hoặc phiếu lấy ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Thời gian thẩm định và gửi thông báo kết quả thẩm định cho Sở Tài nguyên và Môi trường: Thực hiện theo quy định tại Quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể, trình UBND tỉnh.

a) Sau khi nhận văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể trình UBND tỉnh xem xét quyết định. Thành phần hồ sơ (01 bộ), gồm có:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể.
 - Phương án giá đất cụ thể, đính kèm báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể và chứng thư định giá đất cụ thể.
 - Bản photo văn bản thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (nếu có).
- b) Thời gian thực hiện: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất.

5. UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình (kèm theo hồ sơ) đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

Điều 8. Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 3 Quy định này mà thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc những trường hợp vị trí thửa đất chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất.

1. Doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa hoặc Đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa xác lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể, hồ sơ (02 bộ) gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể của Doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa, Đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa.
- Các hồ sơ kèm theo (bản photo): Quyết định cổ phần hóa; Phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đơn vị sự nghiệp công lập sau cổ phần; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, thửa đất (nếu có) và các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất cần xác định giá.

2. Sau khi nhận được văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể (đính kèm đầy đủ hồ sơ hợp lệ) của Doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa hoặc đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất cụ thể và lập thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định để hoàn chỉnh hồ sơ, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 7 Quy định này.

Điều 9. Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật.

1. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị Chủ đầu tư dự án cung cấp bản sao các loại hồ sơ

(02 bộ) để xác định giá đất cụ thể (gồm: văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo bản đồ phân lô chi tiết; Quyết định phê duyệt dự án; hồ sơ thiết kế cơ sở gửi kèm văn bản thẩm định thiết kế cơ sở đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định (kèm theo dự toán); các hợp đồng, chứng từ, hóa đơn của các chi phí đã thực hiện; Chứng thư thẩm định giá thiết bị và các vật tư, vật liệu không có trong công bố giá vật liệu xây dựng của Liên Sở Xây dựng - Tài chính; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến dự án cần xác định giá).

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, thì Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ dự án cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Sở Xây dựng thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ của Chủ đầu tư dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đính kèm theo hồ sơ dự án quy định tại Khoản 1 Điều này gửi Sở Xây dựng để thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án.

Thời gian thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án của Sở Xây dựng theo quy định của Quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể. Sở Xây dựng gửi báo cáo kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng của dự án cho Sở Tài nguyên và Môi trường để xây dựng phương án giá đất cụ thể của dự án.

3. Thuê Đơn vị tư vấn xây dựng Chứng thư định giá đất của dự án.

Đồng thời với thời gian Sở Xây dựng thẩm định chi phí đầu tư dự án, khi nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ của Chủ đầu tư dự án quy định tại khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục lựa chọn Đơn vị tư vấn xây dựng Chứng thư định giá đất của dự án theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 Quy định này.

4. Thời điểm xác định giá đất cụ thể dự án (trong đó có xác định doanh thu và chi phí đầu tư xây dựng) làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể là thời điểm UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 108 Luật Đất đai năm 2013.

5. Xây dựng phương án giá đất cụ thể.

Sau khi nhận được kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án của Sở Xây dựng và Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn, trong thời gian không quá 07 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định, trong đó:

a) Trên cơ sở phiếu điều tra, khảo sát giá đất thị trường của Chứng thư định giá đất, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định đơn giá đất tính doanh thu sau thuế GTGT đối với đất ở khai thác của từng tuyến đường dự án.

Theo đó, đơn giá tính doanh thu sau thuế GTGT đối với đất thương mại, dịch vụ của thời hạn 70 năm được xác định bằng 70% đơn giá đất ở khai thác tại vị trí đó và đơn giá tính doanh thu sau thuế GTGT đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của thời hạn 70 năm được xác định bằng 50% đơn giá đất ở khai thác tại vị trí đó.

Đối với những thửa đất ở có 2 mặt tiền trở lên thì áp dụng hệ số 1,1 (vị trí ngã ba) 1,2 (vị trí ngã tư trở lên) nhân (x) với giá đất của đường có giá cao hơn.

Đối với những thửa đất thương mại, dịch vụ có 2 mặt tiền trở lên mà có diện tích dưới 5.000m²: áp dụng hệ số 1,10 (vị trí ngã ba) và 1,20 (vị trí ngã tư trở lên) nhân (x) với giá đất của đường có giá cao hơn. Đối với những thửa đất thương mại, dịch vụ có 02 mặt tiền trở lên mà có diện tích đất từ 5.000 m² trở lên thì không áp dụng hệ số 1,1 (vị trí ngã ba) và 1,2 (vị trí ngã tư trở lên).

Giá đất ở cụ thể của những thửa đất ở có vị trí đặc biệt thì được áp dụng hệ số như quy định kèm theo Quyết định ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất của UBND tỉnh.

Doanh thu đất khai thác trước thuế GTGT = (Doanh thu sau thuế GTGT của đất ở khai thác, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ - V) / 1,1 + V

Trong đó: V là giá trị khu đất cần định giá (tiền sử dụng đất khai thác, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách)

b) Tổng chi phí dự án.

Chi phí quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% doanh thu đất khai thác trước thuế GTGT.

Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn được xác định bằng 10% (V + Chi phí đầu tư xây dựng dự án trước thuế GTGT).

Tổng chi phí dự án = Chi phí đầu tư xây dựng dự án trước thuế GTGT + Chi phí quảng cáo, bán hàng + Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn.

c) Giá trị khu đất cần định giá (V) = Doanh thu đất khai thác trước thuế GTGT - (trừ) Tổng chi phí dự án.

$$\text{Tiền sử dụng đất khai thác phải nộp} = \frac{\text{Tổng doanh thu tiền sử dụng đất khai thác sau thuế GTGT}}{\text{Tổng doanh thu tiền sử dụng đất khai thác, tiền thuê đất sau thuế GTGT}} \times V$$

$$\text{Tiền thuê đất phải nộp} = \frac{\text{Tổng doanh thu tiền thuê đất sau thuế GTGT}}{\text{Tổng doanh thu tiền sử dụng đất khai thác, tiền thuê đất sau thuế GTGT}} \times V$$

d) **Giá trị** quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội:

Đối với những dự án thuộc trường hợp phải nộp quỹ nhà ở xã hội thì tiền quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được xác định bằng 20% tiền sử dụng đất phải nộp. Cục Thuế chịu trách nhiệm thông báo cho các Chủ đầu tư nộp ngân sách theo đúng quy định.

đ) Đơn giá đất cụ thể (đồng/m²):

Giá trị tiền sử dụng đất khai thác phải nộp
(sau khi trừ quỹ xây dựng nhà ở xã hội (nếu có))

Đơn giá tính thu tiền sử dụng đất khai thác = $\frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất khai thác phải nộp (sau khi trừ quỹ xây dựng nhà ở xã hội (nếu có))}}{\text{Diện tích đất khai thác}}$

Đơn giá tính tiền thuê đất = $\frac{\text{Giá trị tiền thuê đất phải nộp}}{\text{Diện tích thuê đất}}$

6. Trình thẩm định, phê duyệt phương án giá đất cụ thể của dự án.

Sau khi xây dựng phương án giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 5 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định và tiếp thu hoàn chỉnh, trình UBND tỉnh phê duyệt phương án giá đất cụ thể của dự án theo quy định tại khoản 3, 4 và 5 Điều 7 Quy định này. Thành phần hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định giá đất (01 bộ), gồm có:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể; Phương án giá đất cụ thể kèm theo báo cáo thuyết minh và chứng thư định giá đất.

- Bản sao phiếu khảo sát giá thị trường các thửa đất có đặc điểm tương tự để so sánh (theo mẫu quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường), kèm theo các loại giấy tờ có liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất thành công của các thửa đất so sánh (Giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển QSD đất, phiếu chuyển thông tin địa chính ...).

- Bản sao các văn bản pháp lý của dự án (gồm: văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo bản đồ phân lô chi tiết; Quyết định giao đất, cho thuê đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến dự án).

- Văn bản báo cáo kết quả thẩm định chi phí đầu tư của Sở Xây dựng.

- Biên bản họp với các ngành, đơn vị liên quan và địa phương về xác định giá đất cụ thể (nếu có).

Điều 10. Xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Khu kinh tế đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa, đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được Nhà nước công nhận, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất mà thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng, hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà thửa

đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng, hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc xác định lại đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo.

1. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất của đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa, đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sử dụng đất trong khu kinh tế, thì Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp căn cứ vào thông tin địa chính của thửa đất cần định giá (người sử dụng đất, loại đất, diện tích, vị trí, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất) và căn cứ vào bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, hệ số thuê đất (tỷ lệ %) do UBND tỉnh ban hành để xác định và thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đến người sử dụng đất theo mẫu quy định, đồng thời gửi Thông báo đến:

- Văn phòng Đăng ký đất đai để phối hợp, trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Cơ quan thuế để theo dõi, đôn đốc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định số tiền phạt chậm nộp, áp dụng biện pháp cưỡng chế thu nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (nếu có).

2. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hằng năm.

Trường hợp thửa 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 làm cho giá đất thị trường tăng cao hơn so với hệ số điều chỉnh do UBND tỉnh ban hành hằng năm thì Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp có văn bản phản ánh với Sở Tài nguyên và Môi trường để xây dựng phương án giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 7 Quy định này.

Điều 11. Xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Khu kinh tế đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa, đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được Nhà nước công nhận, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất mà thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên, hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở

lên, hoặc trường hợp vị trí thửa đất chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất.

1. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa, đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sử dụng đất trong khu kinh tế, thì Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp xác lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể. Thành phần hồ sơ (02 bộ) gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

- Các hồ sơ kèm theo (bản pho to):

+ Quyết định về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, thửa đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến thửa đất cần xác định giá (nếu có).

Riêng đối với trường hợp Doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa hoặc đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa thì nộp bổ sung thêm các hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận văn bản đề nghị xác định giá đất cụ thể (đính kèm đầy đủ hồ sơ hợp lệ) của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, tiến hành tổ chức xây dựng phương án giá đất cụ thể, lập hồ sơ thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định và tiếp thu hoàn chỉnh, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 7 Quy định này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng phương án giá đất cụ thể đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể), các ngành liên quan và UBND cấp huyện (nếu có) tổ chức kiểm tra, thẩm định phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này.

c) Tổ chức tập huấn, hướng dẫn thực hiện việc xác định giá đất cụ thể tại các địa phương; theo dõi các khó khăn vướng mắc của các địa phương, đơn vị về tình hình xác định giá đất cụ thể để tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo, giải quyết; thống kê, tổng hợp kết quả định giá đất cụ thể hằng năm trên địa bàn tỉnh để báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường theo dõi, chỉ đạo.

d) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

đ) Quản lý, sử dụng và thanh quyết toán nguồn kinh phí xây dựng giá đất cụ thể được giao theo đúng quy định.

2. Sở Tài chính:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện thẩm định phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này.

b) Là cơ quan thường trực, giúp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tiếp nhận hồ sơ phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường trình; chuẩn bị nội dung tổ chức họp Hội đồng để thẩm định phương án giá đất cụ thể và ban hành văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất theo quy định.

c) Tổng hợp, đề xuất UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với giá phổ biến trên thị trường.

d) Thẩm định dự toán, tham mưu UBND tỉnh bố trí kinh phí, giao dự toán thực hiện công tác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường và Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

3. Sở Xây dựng:

Chịu trách nhiệm kiểm tra, thẩm định chi phí đầu tư xây dựng của dự án theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường và ban hành văn bản thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án đảm bảo thời gian quy định.

4. Cơ quan Thuế:

Căn cứ các Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể đối với các dự án, giá đất trong bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hằng năm để xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định.

5. UBND cấp huyện:

a) Chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện hoặc lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất trong trường hợp cần thiết để lập phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; đồng thời chỉ đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch thẩm định dự toán xác định giá đất cụ thể để tổng hợp vào phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch kiểm tra, thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư trình UBND cấp huyện phê duyệt theo thẩm quyền.

c) Chỉ đạo các phòng, Ban liên quan cấp huyện và UBND cấp xã phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất và Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc khảo sát, thu thập thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường để xây dựng phương án giá đất cụ thể trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

d) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả xác định giá đất cụ thể trên địa bàn quản lý của từng địa phương, đơn vị.

đ) Tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) định kỳ 06 tháng một lần về tình hình thực hiện, kết quả xác định giá đất cụ thể, những tồn tại, vướng mắc phát sinh và những đề xuất giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện tại địa phương.

6. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

a) Chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện hoặc lựa chọn, ký hợp đồng thuê Đơn vị tư vấn trong trường hợp cần thiết để lập phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư của các dự án thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp để trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

b) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả xác định giá đất cụ thể trên địa bàn quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

c) Xác định và thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa, đơn vị sự nghiệp công lập cổ phần hóa, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sử dụng đất trong khu kinh tế để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định.

d) Tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) định kỳ 06 tháng một lần về tình hình thực hiện, kết quả xác định giá đất cụ thể, những tồn tại, vướng mắc phát sinh và những đề xuất giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện trên địa bàn quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

7. Đơn vị tư vấn **xác định giá đất**:

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

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin điều tra giá đất và kết quả tư vấn xác định giá đất; chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và báo cáo với Sở Tài nguyên và Môi trường về tổ chức thực hiện, kết quả hoạt động tư vấn xác định giá đất định kỳ hằng năm hoặc trong trường hợp đột xuất theo yêu cầu.

Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các địa phương, đơn vị có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc tổng hợp, đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.