

Số: 38/2024/QĐ-UBND

An Giang, ngày 13 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 250/TTr-STNMT ngày 11 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ giữa các ngành trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày 23 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT. TU, HĐND, UBNDTTQVN tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo An Giang, Đài PTTH An Giang;
- Công thông tin điện tử tỉnh An Giang;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, P.KTTH, TT.Công báo - Tin học.

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



Nguyễn Thị Minh Thúy

QUY ĐỊNH

Về quy trình luân chuyển hồ sơ giữa các ngành trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND
ngày 13 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy trình này quy định cụ thể về nguyên tắc, thời gian, trình tự luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Sở Tài nguyên và Môi trường và các phòng, đơn vị thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; Sở Tài chính; Cục Thuế tỉnh và, Chi cục Thuế thành phố, Chi cục Thuế khu vực; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) và các phòng, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện; Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp luân chuyển hồ sơ

Việc phối hợp phải được thực hiện thường xuyên, thống nhất trong phạm vi toàn tỉnh, đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đã được pháp luật quy định cho từng cơ quan, đảm bảo công việc được giải quyết nhanh chóng, thuận lợi và chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

Chương II

TRÌNH TỰ LUÂN CHUYỂN HỒ SƠ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT; CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH, GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG CHI TIẾT

Điều 4. Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng theo Bảng giá đất quy định tại điểm a, b, h, k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024

1. Trường hợp cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh

a) Căn cứ quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh:

Trong thời hạn 02 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất và chuyển hồ sơ (thành phần hồ sơ theo khoản 1 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ) đến Cục Thuế tỉnh.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Cục Thuế tỉnh xác định và ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Cục Thuế tỉnh phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai để bổ sung hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc Văn phòng đăng ký đất đai bổ sung hồ sơ gửi lại Cục Thuế tỉnh để xác định và ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

b) Sau khi người sử dụng đất nộp đủ tiền thuê đất và các khoản chậm nộp (nếu có) Cục Thuế tỉnh chuyển thông tin thu, nộp ngân sách từ Kho bạc Nhà nước, xác nhận hoàn thành việc nộp tiền gửi Văn phòng Đăng ký đất đai.

2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

Trong thời hạn 02 ngày làm việc, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất và chuyển hồ sơ (thành phần hồ sơ theo điểm b khoản 2 Điều 21 và khoản 1 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ) đến Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) và 05 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực phải thông báo bằng văn bản cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để bổ sung hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai bổ sung hồ sơ gửi lại Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực để xác

định và ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ sau khi nhận đủ hồ sơ.

b) Sau khi người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản chậm nộp (nếu có) Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực chuyển thông tin thu, nộp ngân sách từ Kho bạc Nhà nước, xác nhận hoàn thành việc nộp tiền gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

3. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Căn cứ đơn đề nghị (văn bản) công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và các hồ sơ khác theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận:

Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất và chuyển hồ sơ (thành phần hồ sơ theo điểm b khoản 2 Điều 21 và khoản 1 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ) đến Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) và 05 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực phải thông báo bằng văn bản cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để bổ sung hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai bổ sung hồ sơ gửi lại Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực để xác định và ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ sau khi nhận đủ hồ sơ.

b) Sau khi người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản chậm nộp (nếu có) Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực chuyển thông tin thu, nộp ngân sách từ Kho bạc Nhà nước, xác nhận hoàn thành việc nộp tiền gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Điều 5. Xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà giá đất áp dụng theo giá đất cụ thể quy định tại điểm a, b, đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024

1. Trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh

a) Trong thời hạn 10 ngày làm việc sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình

thức sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ để xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất của tổ chức thực hiện định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trường hợp không đạt yêu cầu thì đề nghị tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh thẩm định phương án giá đất. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức họp thẩm định phương án giá đất gửi văn bản thẩm định cho Sở 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 05 ngày làm việc.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất; Hoàn chỉnh phương án giá đất, lập báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất trình quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

đ) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất.

e) Căn cứ quyết định phê duyệt giá đất cụ thể:

Trong thời hạn 02 ngày làm việc Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất và chuyển hồ sơ (thành phần hồ sơ theo điểm b khoản 1 Điều 21 và khoản 1 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) đến Cục Thuế tỉnh.

Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) và 05 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Cục Thuế tỉnh xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05

ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Cục Thuế tỉnh phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai để bổ sung hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc Văn phòng đăng ký đất đai bổ sung hồ sơ gửi lại Cục Thuế tỉnh để xác định và ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

g) Sau khi người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản chậm nộp (nếu có) Cục Thuế tỉnh chuyển thông tin thu, nộp ngân sách từ Kho bạc Nhà nước, xác nhận hoàn thành việc nộp tiền gửi Văn phòng Đăng ký đất đai.

2. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

a) Căn cứ đơn đề nghị (văn bản) công nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và các hồ sơ khác theo quy định tại Nghị định về cấp giấy chứng nhận: Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ để xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất của tổ chức thực hiện định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trường hợp không đạt yêu cầu thì đề nghị tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh thẩm định phương án giá đất. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức họp thẩm định phương án giá đất gửi văn bản thẩm định cho Sở 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 05 ngày làm việc.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất; Hoàn chỉnh phương án giá đất, lập báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất trình

quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất.

e) Căn cứ quyết định phê duyệt giá đất cụ thể:

Trong thời hạn 02 ngày làm việc Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất và chuyển hồ sơ (thành phần hồ sơ theo điểm b khoản 1 Điều 21 và khoản 1 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) đến Cục Thuế tỉnh.

Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) và 05 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Cục Thuế tỉnh xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Cục Thuế tỉnh phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai để bổ sung hồ sơ.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc Văn phòng đăng ký đất đai bổ sung hồ sơ gửi lại Cục Thuế tỉnh để xác định và ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

g) Sau khi người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản chậm nộp (nếu có) Cục Thuế tỉnh chuyển thông tin thu, nộp ngân sách từ Kho bạc Nhà nước, xác nhận hoàn thành việc nộp tiền gửi Văn phòng Đăng ký đất đai.

3. Trường hợp cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

a) Trong thời hạn 10 ngày làm việc sau khi có Quyết định cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ để xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất của tổ chức thực hiện định giá đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trường hợp không đạt yêu cầu thì đề nghị tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất hoàn

chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện thẩm định phương án giá đất. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức họp thẩm định phương án giá đất gửi văn bản thẩm định cho Phòng 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 05 ngày làm việc.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Phòng Tài nguyên và Môi trường yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất; Hoàn chỉnh phương án giá đất, lập báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất trình quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

đ) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định phê duyệt giá đất.

e) Căn cứ quyết định phê duyệt giá đất cụ thể:

Trong thời hạn 02 ngày làm việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin địa chính thửa đất và chuyển hồ sơ (thành phần hồ sơ theo điểm b khoản 1 Điều 21 và khoản 1 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) đến Chi cục Thuế hoặc Chi cục Thuế khu vực.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) và 05 ngày làm việc (đối với nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai để bổ sung hồ sơ;

Trong thời hạn 05 ngày làm việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai bổ sung hồ sơ gửi lại Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực để xác định và ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ sau khi nhận đủ hồ sơ.

g) Sau khi người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản chậm nộp (nếu có) Chi cục Thuế thành phố hoặc Chi cục Thuế khu vực chuyển thông tin thu, nộp ngân sách từ Kho bạc Nhà nước, xác nhận hoàn thành việc nộp tiền gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

Chương III
TRÌNH TỰ LUÂN CHUYỂN HỒ SƠ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT KHỞI
ĐIỂM ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6. Xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giá đất áp dụng theo Bảng giá đất quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

a) Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức xác định giá đất. Thành phần hồ sơ theo điểm a khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng Đăng ký đất đai xác định thông tin về hồ sơ địa chính (diện tích, vị trí, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng, quy hoạch sử dụng đất . . .).

Trong thời hạn 02 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký đất đai xác định thông tin về hồ sơ địa chính, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét.

b) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá khởi điểm gửi Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

a) Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổ chức xác định giá đất. Thành phần hồ sơ theo điểm a khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ qua Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định thông tin về hồ sơ địa chính (diện tích, vị trí, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng, quy hoạch sử dụng đất...).

Trong thời hạn 02 ngày làm việc, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định thông tin về hồ sơ địa chính gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông tin về hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định, Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định giá khởi điểm gửi Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 7. Xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng giá đất cụ thể quy định tại điểm d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

a) Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá khởi điểm. Thành phần hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ để xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất của tổ chức thực hiện định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trường hợp không đạt yêu cầu thì đề nghị tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh thẩm định phương án giá đất. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức họp thẩm định phương án giá đất gửi văn bản thẩm định cho Sở 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 05 ngày làm việc.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất; Hoàn chỉnh phương án giá đất, lập báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất trình quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

đ) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất.

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

a) Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để xác định giá khởi điểm. Thành phần hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ để xây dựng Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất của tổ chức thực hiện định giá đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trường hợp không đạt yêu cầu thì đề nghị tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất hoàn chỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện thẩm định phương án giá đất. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức họp thẩm định phương án giá đất gửi văn bản thẩm định cho Phòng 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 05 ngày làm việc.

d) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Phòng Tài nguyên và Môi trường yêu cầu tổ chức thực hiện định giá đất hoàn chỉnh lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất; Hoàn chỉnh phương án giá đất, lập báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất trình quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

đ) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phổ biến hành quyết định phê duyệt giá đất.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 8. Kinh phí thực hiện xây dựng, thẩm định giá đất cụ thể

1. Hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường lập dự toán kinh phí thực hiện định giá đất cụ thể gửi Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch. Căn cứ vào quy định hiện hành về định mức chế

độ và khả năng cân đối ngân sách, Sở Tài chính hoặc Phòng Tài Chính - Kế hoạch thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân cùng cấp bố trí kinh phí thực hiện theo quy định.

2. Kinh phí hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất và Tổ giúp việc của Hội đồng do ngân sách nhà nước bảo đảm, được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch và được sử dụng theo quy định pháp luật.

Điều 9. Trách nhiệm thi hành

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính, giá đất có trách nhiệm tuân thủ nội dung quy định tại Quy trình này và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh nếu chậm xử lý hồ sơ theo nhiệm vụ được phân công.

2. Trong quá trình thực hiện khi Trung ương có văn bản điều chỉnh, sửa đổi các quy định mà có liên quan đến nội dung Quy trình này thì thực hiện theo quy định của Trung ương./.