

Số: 33 /2015/QĐ-UBND

Bà Rịa, ngày 07 tháng 8 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy trình xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

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

Căn cứ Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 06 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày 15 tháng 07 năm 2015 về việc phê duyệt Quyết định ban hành Quy trình xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy trình xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 34/2012/QĐ-UBND ngày 09/11/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc ban hành Quy định tạm thời về quy trình xác định giá đất thực tế để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành liên quan, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (đề b/c);
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra văn bản);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ pháp chế);
- Website Chính phủ;
- TTr TU, TTr HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy, Văn phòng HĐND tỉnh,
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- Sở Tư pháp (theo dõi);
- UBND các huyện, thành phố;
- Đài PTTH tỉnh, Báo BR-VT;
- Trung tâm công báo – Tin học tỉnh;
- Lưu: VT - TH.



Nguyễn Thành Long

QUY TRÌNH

Về xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 33 /2015/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy trình này quy định quá trình luân chuyển hồ sơ giữa các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan nhà nước thuộc tỉnh có liên quan đến việc xác định giá đất;
2. Các tổ chức có chức năng tư vấn, thẩm định giá theo quy định của pháp luật về thẩm định giá và về đất đai;
3. Các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
4. Các đối tượng khác có liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể.

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

1. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; *g*

2. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

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

4. Tính 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.

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

6. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

7. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

8. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê và cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

9. Các trường hợp khác thuộc phạm vi điều chỉnh tại các Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, 45/2014/NĐ-CP, 46/2014/NĐ-CP, 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ.

Chương II

TRÌNH TỰ VÀ LUÂN CHUYỂN HỒ SƠ KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 4. Trình tự xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế.

Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh căn cứ hồ sơ và Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh (viết tắt là UBND tỉnh) ban hành để xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất.

1. Trường hợp giá trị của thửa đất hoặc khu đất tính tiền sử dụng đất (tính theo giá đất trong Bảng giá các loại đất do UBND tỉnh quy định) từ 20 tỷ đồng trở lên:

a. Luân chuyển hồ sơ:

- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Chi cục Quản lý đất đai để xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất theo quy định. Hồ sơ bao gồm:

+ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính; (trong đó phải ghi đầy đủ các thông tin theo quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT ngày 18 tháng 04 năm 2005 của Liên Bộ Tài chính - Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính);

+ Quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền (nếu thuê đất);

+ Trích lục hoặc trích đo bản đồ khu đất;

+ Địa chỉ, số điện thoại, số fax của đơn vị được giao đất, thuê đất;

+ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của cấp có thẩm quyền;

+ Các hồ sơ liên quan khác (nếu có).

(Các tài liệu nêu trên có đóng dấu treo của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh).

- Trên cơ sở hồ sơ tiếp nhận từ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, Chi cục Quản lý đất đai kiểm tra hồ sơ, thông tin; nếu hồ sơ và thông tin chưa đầy đủ thì trong thời gian **02 (hai)** ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản yêu cầu Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh cung cấp cho đầy đủ.

Trong thời gian không quá **02 (hai)** ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Chi cục Quản lý đất đai, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm cung cấp, bổ sung đầy đủ hồ sơ cho Chi cục Quản lý đất đai.

b. Thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể:

Trong thời gian 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, Chi cục Quản lý đất đai có trách nhiệm: Lập thủ tục thuê tổ chức đủ điều kiện hoạt động tư vấn, thẩm định giá xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về thẩm định giá và pháp luật về đất đai. Trường hợp phải tổ chức đấu thầu rộng rãi để chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá cho gói thầu có giá trị lớn trên 500.000.000 đ, thì thời gian tối đa không quá 30 ngày. Thời gian thẩm định và cung cấp Chứng thư định giá đất (gọi tắt là chứng thư) không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng.

c. Lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện về giá đất cụ thể:

Trong thời gian 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, Chi cục Quản lý đất đai có trách nhiệm:

- Tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án đầu tư có ý kiến về giá đất cụ thể trên thị trường tại thời điểm có quyết định giao đất, thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế, Trung tâm phát triển quỹ đất và các cơ quan liên quan của cấp huyện tổ chức điều tra, khảo sát (hoặc căn cứ kết quả điều tra, khảo sát giá đất tại thời điểm gần nhất) để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện;

- Trong thời gian **07 (bảy)** ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản trả lời về giá đất thực tế cho Sở Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp quá thời hạn **07 (bảy)** ngày làm việc mà Ủy ban nhân dân cấp huyện chưa có văn bản trả lời thì xem như giá đất do UBND tỉnh ban hành tại địa điểm có dự án là phù hợp giá thực tế và Ủy ban nhân dân cấp huyện phải chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về việc không thể hiện ý kiến về giá đất cụ thể tại địa phương.

d. Tổ chức thẩm định, trình phê duyệt giá đất cụ thể và xác định tiền sử dụng đất phải nộp thông báo cho nhà đầu tư:

- Sau khi tiếp nhận Chứng thư định giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá cung cấp và ý kiến về giá đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, trong thời gian không quá **10 (mười)** ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận Chứng thư, Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) có trách nhiệm tổng hợp, xây dựng phương án giá đất cụ thể gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh (thông qua thường trực Hội đồng - Lãnh đạo Sở Tài chính). Hồ sơ thẩm định phương án giá đất bao gồm:

+ Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường (bản chính);

+ Tờ trình về việc quyết định giá đất;

+ Dự thảo phương án giá đất;

+ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

+ Bản sao Quyết định giao đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền;

+ Bản sao Phiếu chuyển thông tin địa chính của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh;

+ Bản sao văn bản trả lời giá đất thực tế của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

+ Chứng thư định giá đất của đơn vị tư vấn.

- Trong thời gian không quá **10 (mười)** ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh họp thẩm định và có ý kiến bằng văn bản về phương án giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Sau khi nhận được văn bản về phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh, trong thời gian không quá **05 (năm)** ngày làm việc Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ trình UBND tỉnh bao gồm:

+ Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường (bản chính);

+ Dự thảo Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh;

+ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

+ Bản sao Quyết định giao đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền;

+ Bản sao Phiếu chuyển thông tin địa chính của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh;

+ Bản sao văn bản trả lời giá đất thực tế của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

+ Chứng thư định giá đất của đơn vị tư vấn.

+ Ý kiến bằng văn bản của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.

- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh:

Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng UBND tỉnh tham mưu trình UBND tỉnh ký ban hành Quyết định phê duyệt giá đất.

- Căn cứ hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh chuyển đến và giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định, Chi cục Thuế xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với tổ chức được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất, được thuê đất theo quy định.

d, Đối với các dự án mà giá trị của toàn bộ khu đất của dự án có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá các loại đất do UBND tỉnh quy định), nhưng khi xác định giá đất cụ thể cho từng đợt (chìa theo giai đoạn) mà giá trị của thửa đất dưới 20 tỷ đồng, thì vẫn phải áp dụng trình tự xác định giá đất cụ thể theo khoản 1 của Điều này.

2. Trường hợp giá trị của thửa đất hoặc khu đất tính tiền sử dụng đất (tính theo giá đất trong Bảng giá các loại đất do UBND tỉnh quy định) dưới 20 tỷ đồng:

a. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh, để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Hồ sơ bao gồm:

- Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính; trong Phiếu chuyển phải ghi đầy đủ các thông tin theo quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT ngày 18 tháng 04 năm 2005 của Liên Bộ Tài chính-Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Quyết định giao đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền (nếu thuê đất);

- Trích lục hoặc trích đo bản đồ khu đất;

- Địa chỉ, số điện thoại, số fax của đơn vị được giao đất, thuê đất;

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của cấp có thẩm quyền;

- Các hồ sơ liên quan khác (nếu có).

(Các tài liệu trên có đóng dấu treo của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất).

b. Căn cứ hồ sơ, Bảng giá các loại đất, hệ số điều chỉnh giá đất, do UBND tỉnh quyết định, Cục Thuế tỉnh xác định đơn giá và chuyển hồ sơ đến Chi cục Thuế ra thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với tổ chức được giao đất, cho thuê đất, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Điều 5. Quy trình xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện căn cứ hồ sơ và Bảng giá các loại đất do UBND tỉnh ban hành để xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất.

1. Trường hợp giá trị của thửa đất hoặc khu đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (tính theo giá đất trong Bảng giá các loại đất do UBND tỉnh quy định) từ 20 tỷ đồng trở lên:

a. Luân chuyển hồ sơ:

- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) để xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Hồ sơ luân chuyển tương tự quy định tại điểm a, khoản 1.1, Điều 4 Quy định này.

- Trên cơ sở hồ sơ tiếp nhận từ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) kiểm tra lại hồ sơ, thông tin; nếu hồ sơ và thông tin chưa đầy đủ thì trong thời gian **03 (ba)** ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản yêu cầu Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện cung cấp cho đầy đủ.

Trong thời gian **03 (ba)** ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai).

b. Lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện về giá đất thực tế và thuê tư vấn xác định giá đất thực tế:

- Trong thời gian **07 (bảy)** ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận đầy đủ hồ sơ Chi cục Quản lý đất đai có trách nhiệm:

+ Tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có thửa đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính có ý kiến về giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm có quyết định giao đất, thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ;

+ Lập thủ tục thuê tổ chức đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất theo quy định của pháp luật về thẩm định giá. Trường hợp phải tổ chức đấu thầu rộng rãi để chọn đơn vị tư vấn thẩm định giá cho gói thầu có giá trị lớn trên 500.000.000 đ, thì thời gian tối đa không quá 30 ngày. Thời gian thẩm định và cung cấp Chứng thư định giá đất không quá 15 (Mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế, Trung tâm phát triển quỹ đất và các cơ quan liên quan của cấp huyện tổ chức điều tra, khảo sát (hoặc căn cứ kết quả điều tra, khảo sát giá đất tại thời điểm gần nhất) để báo cáo UBND cấp huyện; Trong thời gian **07 (bảy)** ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản trả lời về giá đất thực tế cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp quá thời hạn **07 (bảy)** ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường mà Ủy ban nhân dân cấp huyện chưa có văn bản trả lời thì xem như giá đất do UBND tỉnh ban hành là phù hợp giá thực tế và

Ủy ban nhân dân cấp huyện phải chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về việc không thể hiện ý kiến về giá đất tại địa phương.

c. Thẩm định, trình phê duyệt giá đất cụ thể và xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thông báo cho hộ gia đình, cá nhân:

- Sau khi tiếp nhận Chứng thư định giá đất do doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp và ý kiến về giá đất của UBND cấp huyện, trong thời gian không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận Chứng thư, Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) có trách nhiệm tổng hợp, xây dựng phương án giá đất cụ thể gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh (thông qua thường trực Hội đồng - Lãnh đạo Sở Tài chính), xem xét thẩm định và trong thời gian 10 (Mười) ngày làm việc Hội đồng thẩm định giá đất phải có ý kiến đề Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định giá đất cụ thể.

Hồ sơ trình UBND tỉnh tương tự quy định tại điểm d khoản 1, Điều 4 Quy trình này.

- Văn phòng UBND tỉnh: Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng UBND tỉnh tham mưu trình UBND tỉnh ký ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

- Căn cứ giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định và thông tin địa chính của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Chi cục Thuế cấp huyện xác định và thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất, cho thuê đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

2. Trường hợp giá trị của thửa đất hoặc khu đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (tính theo giá đất trong Bảng giá các loại đất do UBND tỉnh quy định) dưới 20 tỷ đồng:

a. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Chi cục Thuế cấp huyện để xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định. Hồ sơ bao gồm:

- Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính; trong Phiếu chuyển phải ghi đầy đủ các thông tin theo quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT ngày 18 tháng 04 năm 2005 của Liên Bộ Tài chính - Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Quyết định giao đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền (nếu thuê đất);

- Trích lục hoặc trích đo bản đồ khu đất;

- Địa chỉ, số điện thoại của người được giao đất, thuê đất;

- Các hồ sơ liên quan khác (nếu có).

(Các tài liệu trên có đóng dấu treo của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện).✍

b. Căn cứ Bảng giá các loại đất, hệ số điều chỉnh giá đất, do UBND tỉnh quy định, Chi cục Thuế cấp huyện xác định và thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất, được cho thuê đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Điều 6. Trình tự xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài:

1. Việc luận chuyển hồ sơ và trình tự các bước tiến hành xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất được thực hiện như quy định tại Điều 4 Quy trình này.

2. Căn cứ giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định, Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Cục trưởng Cục thuế có trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất và tính tiền thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và thông báo cho người nộp theo quy định.

3. Riêng việc xác định đơn giá khi giao đất, cho thuê đất để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, xác định giá trị quyền sử dụng đất thuê để tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa (mà doanh nghiệp lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) do Giám đốc Sở Tài chính xác định và tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt.

Chương III

QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỂ TÍNH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT.

Điều 7. Quy định chung về xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Giá đất được áp dụng để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định cho mỗi dự án, tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức điều tra, khảo sát, xây dựng, thuê thẩm định giá và đề xuất giá đất bồi thường của dự án tại thời điểm quyết định thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp và thông qua Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 8. Trình tự xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

1. Khi triển khai Thông báo thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Phòng Tài chính- Kế hoạch, Chi cục Thuế, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện và các phòng, ban có liên quan tiến hành thu thập thông tin, tổ chức điều tra, khảo sát giá đất, để làm cơ sở cho việc xây dựng giá đất cụ thể tính bồi thường cho dự án tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Phương pháp định giá đất cụ thể được áp dụng theo các

phương pháp quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện không giao cho các ngành của huyện tổ chức khảo sát, định giá đất cụ thể thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thuê tổ chức tư vấn đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá để xác định giá đất cụ thể của dự án theo quy định của pháp luật về thẩm định giá và pháp luật về đất đai. (Danh sách các tổ chức đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá được đăng tải trên trang <http://taisancong.mof.gov.vn> của Cục Quản lý công sản – Bộ Tài chính); Việc lựa chọn đơn vị thẩm định giá thực hiện theo quy định của Luật đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 và Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

Đối với các đơn vị tư vấn thẩm định giá thường xuyên chậm trễ thì không xem xét ký tiếp Hợp đồng thẩm định giá.

Hợp đồng thuê tư vấn ngoài các nội dung theo quy định của pháp luật, phải thể hiện rõ yêu cầu của bên thuê vào trong Hợp đồng, cụ thể như:

- Đơn vị tư vấn phải áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể theo các phương pháp quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Yêu cầu đơn vị tư vấn xác định giá đất của từng loại đất theo từng loại đường, vị trí, khu vực đúng theo mục đích sử dụng đất hợp pháp (như: đất ở, đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp ngoài khu dân cư...);

- Yêu cầu đơn vị tư vấn xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm quyết định thu hồi đất;

- Quy định rõ thời gian đơn vị tư vấn phải cung cấp Chứng thư định giá đất và số lượng Chứng thư phải cung cấp (thời gian thẩm định và cung cấp Chứng thư không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng).

3. Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì, phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế, Trung tâm Phát triển quỹ đất và các phòng ban chức năng của cấp huyện, căn cứ vào kết quả tổ chức điều tra, khảo sát giá đất của huyện và kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn để thẩm tra xem xét và báo cáo, đề xuất với UBND cấp huyện.

4. Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo đề xuất giá đất cụ thể của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét và báo cáo, đề xuất giá đất tính bồi thường của dự án gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

Hồ sơ đề xuất bao gồm:

- Tờ trình hoặc văn bản đề nghị thẩm định của Ủy ban nhân dân cấp huyện (bản chính);

- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra, khảo sát giá đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện (Bản chính). Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau: Các căn cứ pháp lý về xác định lại giá đất thực tế; tóm tắt tình hình quản lý, sử dụng đất của dự án (tổng diện tích đất của dự án, diện tích đất ở, đất nông nghiệp theo từng loại đường, khu vực, vị trí...; Tổng số hộ dân của dự án...); kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích giá đất thị trường; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất thị trường với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành do UBND tỉnh ban hành; thời điểm xác định lại giá đất; phương pháp xác định giá đất được áp dụng; đề xuất mức giá đất đối với các khu vực, đường phố, đoạn đường phố, vị trí để tính bồi thường của dự án theo các phương pháp xác định giá đất theo quy định;

- Bản chính Chứng thư định giá đất 03 (ba) bộ và Báo cáo thuyết minh kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn (nếu có).

- Các loại hồ sơ liên quan khác (nếu có).

5. Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra và hoàn chỉnh hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh (thông qua thường trực Hội đồng - Lãnh đạo Sở Tài chính) xem xét thẩm định.

6. Trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh phải có ý kiến thẩm định đề Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

7. Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai) hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

Hồ sơ trình UBND tỉnh bao gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh;
- Bản sao văn bản đề nghị thẩm định và Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra, khảo sát giá đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

- Bản sao Chứng thư định giá đất của đơn vị tư vấn và Báo cáo thuyết minh kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn.

- Ý kiến bằng văn bản của Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh.

8. Văn phòng UBND tỉnh: Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng UBND tỉnh tham mưu trình UBND tỉnh ký ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

9. Căn cứ giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể:

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt, kế hoạch cơ bản hóa doanh nghiệp nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trước ngày 15 tháng 01 năm sau, gồm các nội dung sau:

- a) Dự kiến các trường hợp cần định giá đất cụ thể thuộc cấp tỉnh;
- b) 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;
- c) Dự kiến thời gian và kinh phí thực hiện định giá đất.

2. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt trước ngày 15 tháng 01 năm sau, gồm các nội dung sau:

- a) Dự kiến các trường hợp cần định giá đất cụ thể;
- b) 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;
- c) Dự kiến thời gian và kinh phí thực hiện định giá đất.

3. Kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể được lấy từ Ngân sách, trường hợp kinh phí thuê tư vấn thẩm định giá đất hoặc khảo sát giá đất được lập dự toán từ đầu năm không đủ để chi phí thì Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện lập dự toán bổ sung gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh cấp bổ sung từ nguồn ngân sách tỉnh.

Điều 10. Trách nhiệm thi hành

1. Các Sở, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm tổ chức triển khai, thực hiện; chỉ đạo các cơ quan trực thuộc thực hiện và phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan với nhau trong việc thực hiện quy trình xác định giá đất cụ thể để phục vụ các tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính và quyền lợi của người dân trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với những địa bàn, khu vực, đoạn đường, tuyến đường đã thực hiện thuê tư vấn khảo sát, xác định giá đất thực tế để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nếu giá đất không có biến động và trong thời gian có hiệu lực của Chứng thư định giá đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố không nhất thiết phải thuê tư vấn xác định giá đất mà vận dụng kết quả giá đất đã xác định để tính toán, tham mưu đề xuất giá đất cho các dự án liền kề, dự án cùng nằm trên tuyến đường, đoạn đường, vị trí, khu vực với dự án đã xác định giá đất.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm về việc kéo dài thời gian khảo sát giá của dự án đối với trường hợp đã có giá khảo sát của các dự án liền kề, dự án cùng nằm trên tuyến đường, đoạn đường, vị trí, khu vực mà vẫn tiếp tục thực hiện thuê tư vấn khảo sát giá.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện vấn đề chưa phù hợp, cần bổ sung, chỉnh sửa, các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh./



Nguyễn Thành Long