

(Dự thảo)

QUY CHẾ

Phối hợp tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
(Ban hành kèm theo Quyết định số..../2019/QĐ-UBND ngày...tháng...năm 2019
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về quy trình, thời gian, trách nhiệm phối hợp tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Đồng Nai;
- Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện);
- Tổ chức tư vấn định giá đất cụ thể, cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, bao gồm: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa;
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

- Xác định cụ thể trách nhiệm, nội dung, thời gian thực hiện giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc phối hợp tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Các cơ quan, đơn vị thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định pháp luật liên quan đến công tác định giá đất cụ thể.

3. Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành; phù hợp với chức năng nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

4. Thường xuyên phối hợp, thống nhất giữa các cơ quan, đơn vị trong quá trình tổ chức thực hiện việc định giá đất cụ thể.

Chương II

QUY TRÌNH, THỜI GIAN, NỘI DUNG PHỐI HỢP TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 4. Hình thức lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể

1. Trường hợp giá trị hợp đồng tư vấn định giá đất cụ thể không quá năm trăm (500) triệu đồng thì áp dụng phương thức chỉ định thầu (quy trình chỉ định thầu rút gọn) theo quy định tại Điều 22 Luật Đấu thầu năm 2013, Khoản 1 Điều 54 và Khoản 2 Điều 56 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

Đơn giá dịch vụ để chỉ định thuê đơn vị tư vấn được áp dụng theo đơn giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành.

2. Trường hợp giá trị hợp đồng tư vấn định giá đất cụ thể lớn hơn năm trăm (500) triệu đồng thì áp dụng phương thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại Điều 20 Luật Đấu thầu năm 2013.

Điều 5. Kinh phí định giá đất cụ thể

1. Kinh phí định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc nội dung chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 4 Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp nguồn kinh phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính không bảo đảm cho việc định giá đất cụ thể thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán đối với kinh phí định giá đất cụ thể, gửi cơ quan tài chính thẩm định và trình phê duyệt theo quy định.

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tạm ứng trước kinh phí cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện định giá đất cụ thể và được căn trừ vào phần kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng dự án.

2. Kinh phí định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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 hoá được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm** được bố trí từ ngân sách nhà nước theo quy định tại Khoản 4 Điều 21 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

3. Kinh phí định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được bố trí từ nguồn kinh phí tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 6. Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể

1. Hồ sơ định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ kế hoạch thu hồi đất, kế hoạch định giá đất cụ thể, yêu cầu về tiến độ, thời gian thực hiện công tác bồi thường; ngay sau khi hoàn thành việc kiểm đếm, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất, xác nhận nguồn gốc, vị trí đất, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể, hồ sơ gồm:

- a) Thông báo thu hồi đất kèm theo kế hoạch thu hồi đất đã được phê duyệt;
- b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, thửa đất;
- c) Danh sách các thửa đất đề nghị định giá đất cụ thể của toàn bộ dự án, trong đó xác định diện tích, loại đất, vị trí đất và thời hạn sử dụng của các thửa đất cần định giá.

2. Hồ sơ định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm hành chính công tỉnh (theo quy định về thủ tục hành chính do Ủy ban nhân dân tỉnh công bố)

để lập thủ tục giao đất, cho thuê đất, thuê mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai.

Trung tâm hành chính công tỉnh hướng dẫn người sử dụng đất nộp kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (bản đồ phải xử lý việc cắt lớp bản đồ khu đất đối với trường hợp phải cắt lớp theo quy định).

Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể, hồ sơ gồm:

- a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thuê mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);
- b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- c) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, thửa đất.

3. Hồ sơ định giá đất cụ thể để làm căn cứ 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 hoá được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Căn cứ kế hoạch cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn tỉnh, Sở Tài chính (thường trực Ban chỉ đạo cổ phần hoá) chuẩn bị hồ sơ và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường **thông qua Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh**, hồ sơ gồm:

- a) Văn bản đề nghị định giá đất cụ thể, trong đó xác định cụ thể thời điểm tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá;
- b) Quyết định giao đất, cho thuê đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);
- c) Phương án sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- đ) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính.

4. Hồ sơ định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu đất, thửa đất đấu giá;

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt;

c) Văn bản xác định vị trí khu đất, thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai xác lập kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính;

d) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất của khu đất, thửa đất đấu giá (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013).

Điều 7. Tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể

1. Định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

a) Định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày chuẩn bị xong hồ sơ, **Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng** báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo hoàn thành việc quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn; đồng thời, soạn thảo và ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn.

Trong thời gian không quá mười lăm (15) ngày làm việc (thời gian thực hiện cụ thể được ghi trong hợp đồng cho phù hợp đối với từng dự án) kể từ ngày hợp đồng được ký kết, đơn vị tư vấn hoàn thành và báo cáo kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Ủy ban nhân dân cấp huyện;

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn, UBND cấp huyện **gửi kết quả định giá đất cụ thể (gửi kèm hồ sơ theo Khoản 1 Điều 6 Quy chế này)** cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

b) Định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được áp dụng đối với trường hợp dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không đảm bảo yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ để định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

Việc lựa chọn, ký hợp đồng với đơn vị tư vấn và việc tư vấn định giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này.

2. Định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất, thuê mặt nước.

a) Tính giá trị khu đất, thửa đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất).

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định giao đất, cho thuê đất, thuê mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh hoàn thành việc tính giá trị khu đất, thửa đất cần định giá (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) và xác định thông tin diện tích, loại đất, vị trí đất. Trường hợp phải đi đối soát thực địa để xác định chính xác thông tin của khu đất, thửa đất thì được tính thêm năm (05) ngày làm việc.

Trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị dưới hai mươi (20) tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy chế này) chuyển hồ sơ cho Sở Tài chính (căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành) để xác định giá đất và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể, tổ chức thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị từ hai mươi (20) tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chuyển hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

b) Tổ chức định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành việc tính giá trị khu đất, thửa đất (theo giá đất trong Bảng giá đất), Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn; đồng thời, soạn thảo và ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn. Trường hợp hồ sơ định giá đất cụ thể chưa đầy đủ thông tin (diện tích, hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, việc cắt lớp bản đồ khu đất, thửa đất chưa chính xác) thì Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, lập thủ tục điều chỉnh cho phù hợp trước khi tổ chức thực hiện việc định giá đất cụ thể.

Trong thời gian không quá mười lăm (15) ngày làm việc (thời gian thực hiện cụ thể được ghi trong hợp đồng cho phù hợp đối với từng dự án) kể từ ngày hợp đồng được ký kết, đơn vị tư vấn gửi dự thảo kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được dự thảo kết quả tư vấn của đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến cụ thể bằng văn bản về giá đất do đơn vị tư vấn định giá.

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ và gửi kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

3. Định giá đất cụ thể để làm căn cứ 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 hoá được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

a) Tính giá trị khu đất, thửa đất (tính theo giá đất trong Bảng giá đất).

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị định giá đất cụ thể của Sở Tài chính, Văn phòng Đăng ký đai tỉnh hoàn thành việc tính giá trị khu đất, thửa đất cần định giá (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) và xác định thông tin diện tích, loại đất, vị trí đất. Trường hợp phải đi đối soát thực địa để xác định chính xác thông tin khu đất thì được tính thêm năm (05) ngày làm việc.

Trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị dưới hai mươi (20) tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 6 Quy chế này) chuyển hồ sơ cho Sở Tài chính (căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành) để xác định

giá đất và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể, tổ chức thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị từ hai mươi (20) tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chuyển hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

b) Tổ chức định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả tính giá trị khu đất, thửa đất (theo giá đất trong Bảng giá đất) của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn; đồng thời, soạn thảo và ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn. Trường hợp hồ sơ định giá đất cụ thể chưa đầy đủ thông tin (diện tích, hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, việc cất lớp bản đồ khu đất, thửa đất chưa chính xác) thì Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, lập thủ tục điều chỉnh cho phù hợp trước khi tổ chức thực hiện việc định giá đất cụ thể.

Trong thời gian không quá mười lăm (15) ngày làm việc (thời gian thực hiện cụ thể được ghi trong hợp đồng cho phù hợp đối với từng dự án) kể từ ngày hợp đồng được ký kết, đơn vị tư vấn gửi dự thảo kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được dự thảo kết quả tư vấn của đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến cụ thể bằng văn bản về giá đất do đơn vị tư vấn định giá.

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ và gửi kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

4. Định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

a) Trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị dưới hai mươi (20) tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) thì Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 6 Quy chế này) gửi hồ sơ cho Sở Tài chính (căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm của Ủy ban nhân dân

tỉnh ban hành) để xác định giá đất và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể, tổ chức thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt **làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.**

b) Trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị từ hai mươi (20) tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) thì Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày chuẩn bị đầy đủ hồ sơ (theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 Quy chế này), Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành việc quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn; đồng thời, soạn thảo và ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn định giá đất.

Trong thời gian không quá mười lăm (15) ngày làm việc (thời gian thực hiện cụ thể được ghi trong hợp đồng cho phù hợp đối với từng dự án) kể từ ngày hợp đồng được ký kết, đơn vị tư vấn gửi dự thảo kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được dự thảo kết quả tư vấn của đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến cụ thể bằng văn bản về mức giá đất do đơn vị tư vấn định giá.

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị tư vấn hoàn chỉnh và gửi kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

5. Định giá đất cụ thể bổ sung để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Đối với dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể mà còn thiếu, phải bổ sung thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đề nghị đơn vị tư vấn định giá đất (theo hợp đồng đã ký kết) thực hiện việc định giá đất cụ thể có trách nhiệm rà soát hồ sơ để bổ sung giá đất cụ thể.

Trường hợp đơn vị tư vấn không phải điều tra lại giá đất thị trường thì trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, đơn vị tư vấn rà soát, có ý kiến về mức giá đất bổ sung, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

Trường hợp đơn vị tư vấn phải điều tra giá đất thị trường để định giá đất cụ thể bổ sung thì việc tổ chức định giá đất cụ thể bổ sung được thực hiện theo quy định Khoản 1 Điều này.

6. Trường hợp định giá đất cụ thể đối với những khu đất, thửa đất phức tạp, gặp khó khăn trong việc điều tra giá đất thị trường mà đơn vị tư vấn không thể hoàn thành được theo đúng thời gian quy định thì báo cáo bằng văn bản cho đơn vị ký hợp đồng tư vấn định giá và được gia hạn thêm thời gian thực hiện nhưng thời gian gia hạn không quá mười (10) ngày làm việc.

Điều 8. Trình thẩm định giá đất, thẩm định phương án giá đất, hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, quyết định giá đất

1. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất.

Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất. Hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất.

b) Tờ trình về phương án giá đất; dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

c) Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan (nếu có);

d) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Trình thẩm định phương án giá đất.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả tư vấn định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình về việc quyết định giá đất cụ thể, dự thảo phương án giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể.

Trường hợp kết quả định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn còn thiếu hoặc có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, chỉnh sửa

và trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, gửi lại kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện hồ sơ để trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

3. Thẩm định phương án giá đất, hoàn thiện dự thảo phương án giá đất.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh hoàn thành việc thẩm định, ban hành văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp hồ sơ phức tạp cần kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm không quá năm (05) ngày làm việc. Trường hợp không thống nhất với phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường trình thẩm định thì Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có văn bản chuyển trả hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường, trong đó nêu cụ thể lý do trả và bổ sung để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở thực hiện.

Đối với trường hợp chuyển trả hồ sơ để điều chỉnh phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, điều chỉnh và trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, đơn vị tư vấn gửi lại kết quả định giá đất cụ thể cho Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả điều chỉnh của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh có văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể.

4. Trình phê duyệt và quyết định giá đất cụ thể

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt phương án giá đất cụ thể.

Chương III

TRÁCH NHIỆM PHỐI HỢP TỔ CHỨC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 9. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chuẩn bị và tổ chức thực hiện việc định giá đất cụ thể.

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai khi thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất theo đề nghị của người sử dụng đất thì phải xử lý việc cắt lớp bản đồ khu đất đối với trường hợp phải cắt lớp theo quy định; trường hợp các đơn vị có chức năng đo đạc thực hiện việc trích đo địa chính khu đất thì các đơn vị đó xử lý việc cắt lớp bản đồ địa chính khu đất, thửa đất theo quy định.

c) Lưu trữ toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh; thống kê báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh theo quy định.

d) Phối hợp giải quyết khiếu nại (nếu có) theo chức năng, nhiệm vụ.

Điều 10. Trách nhiệm của Sở Tài chính

a) Áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể hoặc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp khu đất, thửa đất có giá trị dưới hai mươi (20) tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) mà việc xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất, thuê mặt nước, 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 hoá được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Tổ chức thẩm định phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường trình thẩm định.

c) Tiếp nhận hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến và giải quyết theo đúng thẩm quyền và thời gian quy định.

d) Trường hợp phát hiện hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến chưa đầy đủ thông tin theo quy định thì thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường để cùng phối hợp xử lý.

đ) Phối hợp giải quyết khiếu nại (nếu có) theo chức năng, nhiệm vụ.

Điều 11. Trách nhiệm của Cục Thuế tỉnh

a) Tiếp nhận hồ sơ và tính số tiền sử dụng đất, xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định.

b) Phối hợp thẩm định phương án giá đất cụ thể.

c) Phối hợp giải quyết khiếu nại (nếu có) theo chức năng, nhiệm vụ.

Điều 12. Trách nhiệm của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh

a) Sau khi nhận được tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát hồ sơ, lấy ý kiến các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi dự thảo quyết định phê duyệt phương án giá đất cụ thể, trình ký phê duyệt.

b) Phát hành quyết định phê duyệt phương án giá đất cụ thể đảm bảo đúng thời gian quy định.

Điều 13. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo việc chuẩn bị hồ sơ thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Chỉ đạo việc xây dựng kế hoạch, thời gian thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của các dự án và tổ chức thực hiện theo quy định.

c) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn nơi có đất định giá đất cụ thể phối hợp chặt chẽ với đơn vị tư vấn trong việc điều tra thông tin giá đất thị trường làm cơ sở định giá đất cụ thể.

d) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để có ý kiến và chịu trách nhiệm đối với ý kiến về giá đất cụ thể khi nhận được dự thảo kết quả tư vấn định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn.

đ) Phối hợp thẩm định phương án giá đất cụ thể.

Điều 14. Trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh

a) Xác định vị trí khu đất, thửa đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính; đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì xác định cụ thể về diện tích, loại đất, vị trí của khu đất, thửa đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất và diện tích, loại đất, vị trí của thửa đất, khu đất sau khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Tính giá trị khu đất, thửa đất theo quy định tại bảng giá đất để áp dụng phương pháp định giá đất đối với trường hợp định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất, thuê mặt nước; định giá đất cụ thể làm căn cứ 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 hoá được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều 15. Trách nhiệm của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

a) Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Xây dựng kế hoạch, thời gian thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của các dự án và triển khai thực hiện theo quy định.

c) Phối hợp chặt chẽ với đơn vị tư vấn, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn nơi có đất trong việc điều tra thông tin giá đất thị trường làm cơ sở định giá đất cụ thể.

Điều 16. Trách nhiệm của Tổ chức thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất

a) Chuẩn bị hồ sơ thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Tính giá trị khu đất, thửa đất theo quy định tại bảng giá đất để áp dụng phương pháp định giá đất đối với trường hợp định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Phối hợp chặt chẽ với đơn vị tư vấn, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn nơi có đất trong việc điều tra thông tin giá đất thị trường làm cơ sở định giá đất cụ thể.

Điều 17. Trách nhiệm của Tổ chức tư vấn định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất cụ thể

a) Thực hiện đúng nội dung, khối lượng, tính chất công việc và thời gian định giá đất cụ thể theo hợp đồng đã ký kết.

b) Phối hợp chặt chẽ với địa phương nơi có đất đề nghị định giá đất cụ thể để điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường làm cơ sở định giá đất cụ thể.

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của các thông tin điều tra và kết quả tư vấn định giá đất cụ thể.

d) Phối hợp giải quyết khiếu nại về giá đất (nếu có).

đ) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn định giá đất.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 18. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa triển khai thực hiện tốt Quy chế này.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN