

Số: /KH-UBND

Tuyên Quang, ngày tháng 7 năm 2023

KẾ HOẠCH

Về việc định giá đất cụ thể năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 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; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 Quy định một số Điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 về ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 61/2022/TT-BTC ngày 5 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh, quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2017/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Ban hành Quy định chế độ chi công tác phí, chế độ chi hội nghị, chế độ chi tiếp khách áp dụng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá các loại đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về giao chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán Ngân sách nhà nước năm 2023;

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Điều tra, xác định giá đất cụ thể (sau đây gọi là định giá đất cụ thể) được xây dựng và thực hiện hàng năm trên cơ sở Kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện được duyệt. Việc định giá đất cụ thể để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai, điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ và khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ, cụ thể như sau:

+ Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

+ Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên trong các trường hợp: Tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức;

+ Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên;

+ Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

+ Xác định giá đất trong các trường hợp thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

+ Các trường hợp phát sinh khác theo quy định.

- Đề chủ động trong việc tổ chức thực hiện, bảo đảm kịp thời, đáp ứng tiến độ của các công trình, dự án và làm cơ sở để bố trí nguồn kinh phí từ ngân sách Nhà nước cho việc tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể.

2. Yêu cầu

- Việc xác định giá đất cụ thể phải được thực hiện khách quan, bảo đảm nguyên tắc và phương pháp định giá đất theo quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

- Việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất phải thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành, đơn vị tư vấn phải có đủ năng lực, đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai.

II. NỘI DUNG THỰC HIỆN

1. Trường hợp cần định giá đất cụ thể trong năm 2023 trên địa bàn tỉnh, gồm:

a) Các công trình, dự án nằm trong danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện, thành phố đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong bảng giá đất.

c) Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp quy định tại điểm a, điểm b, điểm d, khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

2. Thời gian định giá đất cụ thể các dự án

- Đối với công trình, dự án phải thu hồi đất: Giá đất cụ thể được thực hiện sau khi ban hành thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.

- Đối với giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong bảng giá đất: Giá đất cụ thể được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên được thực hiện sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền.

3. Kinh phí thực hiện định giá đất cụ thể

a) Kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất; Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 và Thông tư số 61/2022/TT-BTC ngày 5 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh, quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

b) Đối với công trình, dự án do Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện: Nguồn kinh phí đối với trường hợp thuê tư vấn định giá đất cụ thể được bố trí từ nguồn ngân sách Nhà nước đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tại Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2022 và kinh phí giao bổ sung trong năm 2023 (nếu có).

c) Đối với công trình, dự án do Ủy ban nhân dân huyện, thành phố tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát thông tin thửa đất hoặc thuê tư vấn định giá đất cụ thể: Nguồn kinh phí tổ chức thực hiện được bố trí từ nguồn ngân sách Nhà nước được thẩm định, phê duyệt theo từng công trình, dự án.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể đối với các công trình, dự án, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong bảng giá đất và công trình, dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên theo Kế hoạch này và các trường hợp Ủy ban nhân dân huyện, thành phố không tổ chức thực hiện.

- Chuẩn bị hồ sơ thửa đất cần định giá, lập, thẩm định dự toán kinh phí cụ thể đối với từng công trình, dự án; dự toán chi phí thực hiện xác định giá đất cụ thể phát sinh trong năm 2023, gửi Sở Tài chính thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất theo Thông tư số 36/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Kiểm tra, đánh giá kết quả việc xác định giá đất cụ thể và phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định hồ sơ, phương án giá đất cụ thể; hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định.

- Lưu trữ kết quả định giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện; thống kê, tổng hợp và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương theo quy định.

- Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện, thành phố tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát thông tin thửa đất, lập hồ sơ giá đất cụ thể theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định khác của pháp luật hiện hành đối với các công trình, dự án do Ủy ban nhân dân huyện, thành phố tổ chức thực hiện.

2. Sở Tài chính

- Thực hiện nhiệm vụ là cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ phương án giá đất cụ thể; tổ chức thẩm định phương án giá đất theo quy định; lưu trữ các hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể theo quy định.

- Hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố và các cơ quan có liên quan sử dụng kinh phí định giá đất cụ thể theo quy định; tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh cân đối, bố trí kinh phí định giá đất cụ thể đối với các công trình, dự án phát sinh trong năm kế hoạch.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh: Theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan trong việc thực hiện nội dung tại Kế hoạch này đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

- Chỉ đạo phòng chuyên môn cấp huyện lập, thẩm định dự toán trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố phê duyệt kinh phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất; bổ sung kinh phí hỗ trợ cán bộ thực hiện công tác định giá theo Nghị quyết số 19/2017/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Ban hành Quy định chế độ chi công tác phí, chế độ chi hội nghị, chế độ chi tiếp khách áp dụng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; sử dụng kinh phí định giá đất cụ thể theo quy định.

- Tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát xác định và quyết định giá đất cụ thể đối với các trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền. Lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan (đối với trường hợp thuê đơn vị tư vấn). Lưu trữ toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể tại cấp huyện; thống kê, tổng hợp và báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp chung báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương theo quy định.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn xác định giá đất (đối với trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất) thực hiện điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất trên địa bàn huyện, thành phố.

5. Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm

Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ các thửa đất cần định giá, hồ sơ gồm: Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật dự án; thông báo thu hồi đất; sơ đồ khu đất cần định giá (khu đất thực hiện dự án); xác định vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng của thửa đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, 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 của thửa đất cần định giá.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc vượt thẩm quyền, yêu cầu các cơ quan phải kịp thời báo cáo, đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường
 - Thường trực Tỉnh uỷ
 - Thường trực HĐND tỉnh
 - Chủ tịch UBND tỉnh
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Các sở: TN&MT, TC, KH&ĐT, XD;
 - Cục Thuế tỉnh;
 - UBND các huyện, thành phố;
 - Chánh, các Phó CVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KT.(Qkt).
- (báo cáo);

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

Nguyễn Mạnh Tuấn