

Số: 47 /KH-UBND

Tuyên Quang, ngày 11 tháng 4 năm 2019

**KẾ HOẠCH**  
**Về việc định giá đất cụ thể năm 2019 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

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

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về việc 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 Thông tư số 36/2014//TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định một số Điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của 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;

Căn cứ Thông tư số 74/2015/TT-BTC 15/5/2015 của 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 Thông tư số 33/2017//TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường 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 Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 06/12/2018 của HĐND tỉnh Tuyên Quang về danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất và danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trong năm 2019 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch định giá đất cụ thể năm 2019 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, như sau:

## **I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU**

### **1. Mục đích**

- Điều tra, xác định giá đất cụ thể được xây dựng và thực hiện hàng năm trên cơ sở Kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện (sau đây gọi là định giá đất cụ thể). Việc định giá đất cụ thể để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, Điểm b Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ 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; 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; 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; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

## **II. NỘI DUNG THỰC HIỆN**

**1. Các trường hợp cần định giá đất cụ thể trong năm 2019 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, gồm:**

- Các công trình, dự án nằm trong danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 và danh mục công trình, dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 06/12/2017 của HĐND tỉnh Tuyên Quang và nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2018 cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (chưa triển khai thực hiện trong năm 2018);

- Các công trình dự án đã có trong danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 và danh mục công trình, dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 07/12/2016; Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 07/12/2017; Nghị quyết số 06/NQ-HĐND ngày 04/7/2018; Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 06/12/2018; của HĐND tỉnh Tuyên Quang và kế hoạch sử dụng đất hàng năm (2017, 2018, 2019) của cấp huyện;

- Các công trình, dự án trọng điểm, cấp bách phát sinh được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận sau khi xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

**2. Dự kiến các trường hợp phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể, gồm:** các công trình, dự án thu hồi đất trọng điểm, cấp bách thu hút đầu tư; các dự án đầu tư thực hiện theo hình thức đối tác công tư; giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền 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; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (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).

## **3. Tiến độ 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 (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 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 cho thuê đất của cấp có thẩm quyền.

#### **4. 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 27/4/2015 của 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.

b) Nguồn kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể:

- Kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được bố trí từ nguồn kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được bố trí từ nguồn ngân sách Nhà nước.

### **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 theo Kế hoạch này.

- Chuẩn bị hồ sơ thửa đất cần định giá, lập dự toán kinh phí cụ thể đối với từng công trình, dự án;

- Tổ chức thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 3488/UBND-TNMT ngày 06/11/2017, Thông tư số 36/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Lập dự toán kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể trong năm 2019 đối với các công trình, dự án quy định tại mục 2, Phần II Kế hoạch này, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; các công trình, dự án phát sinh thực hiện lập dự toán kinh phí trình phê duyệt riêng cho từng công trình, dự án.

- 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 toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể tại Sở; 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.

## **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 họp Hội đồng để thẩm định phương án giá đất, ban hành văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất;

- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt dự toán định giá đất cụ thể năm 2019 theo từng công trình, dự án đã có trong danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện trong năm 2019 theo đúng quy định tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để làm căn cứ thanh toán cho tư vấn định giá đất; tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh cân đối, bố trí kinh phí định giá đất cụ thể theo 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**

- Thực hiện xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (trừ các trường hợp quy định tại mục 2, Phần II Kế hoạch này) theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 2914/UBND-TNMT ngày 16/10/2014 và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1123/TNMT-CCĐĐ ngày 04/11/2015;

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn xác định giá đất (đối với trường hợp 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 và đảm bảo kinh phí để tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

- 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 nhà nước./.

***Nơi nhận:***

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

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

**Nguyễn Đình Quang**