

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa các ngành
trong việc xác định giá đất 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;

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

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

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuế mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuế mặt nước;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 05/TTr-STNMT ngày 04 tháng 01 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế phối hợp giữa các ngành trong việc xác định giá đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về

việc ban hành Quy chế phối hợp giữa các ngành về xác định nghĩa vụ tài chính, giá đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện Quy chế này.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Cục trưởng Cục thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- TTTU, HĐND tỉnh, UBNDTTQ tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND huyện, thị, thành phố;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- VP.UBND tỉnh: LĐVP, Phòng KTTH, KTN, NC;
- Lưu: HCTC.

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

(Đã ký)

Lê Văn Nung

QUY CHẾ

**Phối hợp giữa các ngành trong việc xác định giá đất
trên địa bàn tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 104/QĐ-UBND
ngày 16/01 /2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định cụ thể về nguyên tắc, thời gian, trình tự và trách nhiệm phối hợp giữa các Sở, Ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong việc xác định giá đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá đất

Việc xác định giá đất phải tuân thủ theo các quy định hiện hành và theo các nguyên tắc sau đây:

1. Việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thực hiện. Đối với những dự án tại các khu vực có giá đất biến động, phức tạp dễ phát sinh các khiếu nại về giá thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thuê Đơn vị tư vấn có chức năng xác định.

2. Giá đất để thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư công phải đảm bảo phù hợp giá đất thị trường và không bao gồm các chính sách hỗ trợ theo quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư, dự án sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích khác nhau thì căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xác định giá trị thửa đất hoặc khu đất của dự án làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thành nhiều đợt thì đối với từng phần diện tích có vị trí giống nhau và Chứng thư định giá đã được thông qua Hội đồng thẩm định còn giá trị (trong thời hạn 06 tháng) và giá đất thị trường tại thời điểm giao đất, cho thuê đất,

cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vẫn ổn định trong điều kiện bình thường thì Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ Chứng thư định giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chương II

TRÌNH TỰ PHỐI HỢP

Điều 4. Xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai mà giá đất áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm

1. Sau khi hoàn thành việc trích lục hoặc trích đo địa chính, xác định vị trí khu đất, Văn phòng Đăng ký đất đai gửi 01 bộ hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh để xác định giá đất thu tiền sử dụng đất hoặc giá thuê đất, 01 bộ hồ sơ cho Sở Tài chính để xác định giá trị được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng Đăng ký đất đai, Cục Thuế tỉnh, Sở Tài chính phối hợp thực hiện các công việc sau:

a) Sở Tài chính xác định số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ và gửi kết quả cho Cục Thuế tỉnh và Văn phòng Đăng ký đất đai không chờ cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Cục Thuế tỉnh xác định và ban hành thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 5. Xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các trường hợp quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 4 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ), áp dụng đối với thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất của Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành)

1. 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 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường thuê Đơn vị tư vấn xây dựng Chứng thư định giá đất.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi kiểm tra Chứng thư định giá đất đạt yêu cầu theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường trao đổi công khai với chủ đầu tư về phương pháp định giá đất, dự thảo phương án giá đất, báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

Trường hợp ý kiến đóng góp của Chủ đầu tư phù hợp thì Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu Đơn vị tư vấn điều chỉnh, trường hợp ý kiến đóng góp của Chủ đầu tư không phù hợp thì Sở Tài nguyên và Môi trường giải thích, thuyết minh về phương pháp, kết quả xác định giá đất trước khi gửi hồ sơ cho Hội đồng thẩm định giá đất.

3. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ cho Hội đồng thẩm định giá đất. Hồ sơ theo quy định tại Điều 13 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 06 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất 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.

Trường hợp kết quả thẩm định không thống nhất với phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thì tùy vào từng trường hợp cụ thể thực hiện lại các bước nêu trên.

5. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thống nhất giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất.

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

Điều 6. Xác định giá đất khởi điểm để tổ chức đấu giá giao quyền sử dụng đất, cho thuê đất đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị nhỏ hơn 20 tỷ đồng (tính theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành)

1. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì tổ chức đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định thông tin về hồ sơ địa chính. Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị giá khởi điểm để đấu giá, quyết định đấu giá, quyết định phê duyệt kèm phương án đấu giá, bản trích lục hoặc trích đo thửa đất.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, 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 . . .) báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét gửi Sở Tài chính. Hồ sơ theo quy định tại khoản 2, Điều 2 và khoản 1, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, Sở Tài chính xác định giá đất khởi điểm để tổ chức đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Trường hợp cần thiết, Sở Tài chính phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện khảo sát thực địa hoặc thuê Đơn vị có chức năng định giá thực hiện.

Điều 7. Xác định giá đất khởi điểm để tổ chức đấu giá giao quyền sử dụng đất, cho thuê đất đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành)

1. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì tổ chức đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức xác định giá đất. Hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường thuê Đơn vị tư vấn xây dựng Chứng thư định giá đất.

3. Trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi kiểm tra Chứng thư định giá đất đạt yêu cầu theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ cho Hội đồng thẩm định giá đất. Hồ sơ theo quy định tại Điều 13 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 06 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức họp thẩm định phương án giá đất có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định giá đất. 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.

Trường hợp kết quả thẩm định không thống nhất với phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thì tùy vào từng trường hợp cụ thể thực hiện lại các bước nêu trên.

5. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thống nhất giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất.

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

Điều 8. Xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành Thông báo thu hồi đất, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thông qua Hội đồng bồi thường cấp huyện giá đất tính tiền bồi thường.

2. Trong thời hạn 01 ngày làm việc sau khi thông qua Hội đồng bồi thường, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi 01 bộ hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ theo quy định tại Điều 45 Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

3. Trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi kiểm tra hồ sơ đề nghị xác định giá đất đạt yêu cầu theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo phương án giá đất, báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức

hợp 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.

Trường hợp kết quả thẩm định không thống nhất với phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thì tùy vào từng trường hợp cụ thể thực hiện lại các bước nêu trên.

5. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thống nhất giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất.

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

Điều 9. Xác định giá đất tham khảo theo yêu cầu của doanh nghiệp

1. Doanh nghiệp có nhu cầu xác định giá đất tham khảo (giá đất không mang tính pháp lý) để xây dựng phương án đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp có văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét hỗ trợ.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường thuê Đơn vị tư vấn xây dựng Chứng thư định giá đất (chi phí thuê tư vấn do doanh nghiệp chi trả).

3. Trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi kiểm tra Chứng thư định giá đất đạt yêu cầu, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện trao đổi thống nhất giá đất tham khảo.

4. Sau khi hoàn chỉnh Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thông báo cho doanh nghiệp biết giá đất tham khảo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giá được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Kinh phí thực hiện xây dựng, thẩm định giá đất cụ thể

1. Hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường lập dự toán kinh phí thực hiện định giá đất gửi Sở Tài chính. Căn cứ vào quy định hiện hành về định mức chế độ và khả năng cân đối ngân sách, Sở Tài chính thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh 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 và được sử dụng theo quy định pháp luật.

Điều 11. 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 chế 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 chế này thì thực hiện theo quy định của Trung ương./.

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

(Đã ký)

Lê Văn Nưng