

Số: 12/2013/QĐ-UBND

Cà Mau, ngày 27 tháng 9 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế Quy định trình tự phối hợp, thẩm quyền và trách nhiệm trong việc xác định giá đất đối với trường hợp cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30

tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 209/TTr-STC ngày 27 tháng 8 năm 2013 và Báo cáo thẩm định số 174/BC - STP ngày 02 tháng 8 năm 2013 của Giám đốc Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế Quy định trình tự phối hợp, thẩm quyền và trách nhiệm trong việc xác định giá đất đối với trường hợp cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục Thuế; Thủ trưởng sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố Cà Mau; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Tổng Cục thuế;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy, Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Cà Mau;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Phòng Nông nghiệp - nhà đất;
- Lưu: VT, Mi55/9.

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

(Đã ký)

Dương Tiến Dũng

QUY CHẾ

Quy định trình tự phối hợp, thẩm quyền và trách nhiệm trong xác định giá đất đối với các trường hợp cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 12/2013/QĐ-UBND
ngày 27/9/2013 của UBND tỉnh)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định trình tự phối hợp xác định đơn giá đất; trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc phối hợp tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc phối hợp cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

1. Trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phối hợp chặt chẽ, thống nhất, nhằm đảm bảo việc giám sát các nguồn thu từ đất đúng thời gian, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, hạn chế phát sinh khiếu nại, giảm thiểu tổn động.

2. Việc phối hợp được thực hiện trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan, tổ chức và các quy định của pháp luật có liên quan, không làm ảnh hưởng đến hoạt động riêng của từng cơ quan, tổ chức, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Phối hợp kiểm tra, giám sát, trao đổi thông tin kịp thời để phòng ngừa, ngăn chặn và đấu tranh với các vi phạm phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện.

3. Tùy theo tính chất và nội dung của công tác quản lý nhà nước, có thể áp dụng một trong các phương thức phối hợp sau: lấy ý kiến bằng văn bản; tổ chức họp lấy ý kiến; tổ chức đoàn khảo sát, điều tra (nếu xét thấy cần thiết), ứng dụng công nghệ thông tin để cung cấp thông tin.

Chương II

TRÌNH TỰ PHỐI HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 4. Trình tự các bước thực hiện quy trình phối hợp xác định giá đất

1. Bước 1. Nhận phiếu chuyển thông tin địa chính từ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian 02 ngày (tính theo ngày làm việc), Sở Tài chính thực hiện kiểm tra, rà soát hồ sơ thông tin địa chính và tổ chức thực hiện xử lý các công việc sau:

a) Trường hợp hồ sơ thông tin địa chính đủ điều kiện thực hiện xác định giá đất theo quy định của pháp luật về giá, tiến hành thực hiện bước 2.

b) Trường hợp hồ sơ thông tin địa chính không đủ điều kiện thực hiện xác định giá đất theo quy định cần phải chỉnh sửa, bổ sung thông tin thì gửi văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh sửa hoặc bổ sung thông tin.

c) Trường hợp thửa đất có giá trị lớn hơn 10 tỷ đồng (tính theo giá quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành), Sở Tài chính tiến hành ký hợp đồng thuê Tổ chức tư vấn thẩm định giá xác định.

2. Bước 2. Trong thời gian 13 ngày (tính theo ngày làm việc), kể từ ngày nhận phiếu chuyển thông tin địa chính đủ điều để thực hiện xác định giá, Sở Tài chính thực hiện các bước sau:

a) Tổ chức khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại khu vực thửa đất cần xác định giá trong thời gian 2 ngày (tính theo ngày làm việc);

b) Phân tích, xử lý thông tin từ các phiếu điều tra, thu thập thông tin trong thời gian 2 ngày (tính theo ngày làm việc);

c) Lập phương án xác định giá 5 ngày (tính theo ngày làm việc);

d) Phối hợp các cơ quan chức năng tổ chức thẩm định giá trong thời gian 4 ngày (tính theo ngày làm việc);

3. Bước 3. Nhận được kết quả phê duyệt đơn giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, trong thời gian 02 ngày (tính theo ngày làm việc) Sở Tài chính ban hành quyết định đơn giá cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất và chuyển quyết định đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện bước tiếp theo.

4. Bước 4. Nhận được quyết định giá đất cho thuê đất, thu tiền sử dụng trong thời gian 02 ngày (tính theo ngày làm việc), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn tất hồ sơ thông tin địa chính chuyển đến Cục Thuế để triển khai thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Bước 5. Nhận được hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính trong thời gian 03 ngày (tính theo ngày làm việc), Cục Thuế lập thủ tục thu tiền cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất và gửi Thông báo cho Tổ chức sử dụng đất được biết để thực hiện.

Điều 5. Phương pháp xác định giá đất

1. Căn cứ kết quả khảo sát (Phiếu thu thập thông tin) tại khu vực thực địa của thửa đất xác định giá; căn cứ quy định tại Thông tư 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 188/2004/NĐ-CP.

2. Các phương pháp xác định giá đất: Phương pháp so sánh trực tiếp, Phương pháp thu nhập, Phương pháp chiết trừ và Phương pháp thặng dư.

Điều 6. Khảo sát, thu thập thông tin, lập phương án xác định giá đất.

1. Nguyên tắc khảo sát trực tiếp, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công tại thị trường khu vực (đơn vị hành chính: xã, phường, thị trấn) và khu vực giáp ranh nơi thửa đất cần xác định.

2. Đối tượng khảo sát giá là những thửa đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công tại khu vực, khu vực giáp ranh của thửa đất cần xác định giá trong thời gian không quá 6 tháng, có đặc điểm tương đồng, có thể so sánh được với thửa đất, khu đất cần xác định giá. Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, cán bộ khảo sát phải đối chiếu giữa hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hiện trạng sử dụng đất.

a) Trường hợp trong thời gian 6 tháng tại khu vực thửa đất thẩm định không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công, cán bộ khảo sát mở rộng thời gian thu thập thông tin trên 6 tháng tại khu vực hoặc mở rộng phạm vi khảo sát tại các khu vực giáp ranh có đặc điểm tương đồng có thể so sánh được với thửa đất, khu đất cần xác định giá, báo cáo Giám đốc Sở Tài chính để có chỉ đạo cụ thể trước khi lập phương án xác định giá.

b) Không thu thập thông tin đối với trường hợp sau:

- Người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng không có quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng;

- Bên chuyên nhượng và bên nhận chuyên nhượng là những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của Bộ Luật Dân sự;

- Quyền sử dụng đất là tài sản bị bán phát mãi, bán đấu giá để thi hành án hoặc để thu hồi nợ;

- Quyền sử dụng đất do các chủ sử dụng đất có đồng quyền sử dụng đất chuyên nhượng cho nhau;

- Các thông tin giao dịch chuyên nhượng quyền sử dụng đất có mức giá chênh lệch giá từ 10% trở lên so với mức giá phổ biến trên thị trường của các thửa đất có đặc điểm tương tự trong khu vực;

Đối với trường hợp thửa đất được chuyên nhượng mà có tài sản gắn liền với đất thì áp dụng phương pháp chiết trừ để tách riêng giá trị quyền sử dụng đất.

3. Nội dung khảo sát, thu thập thông tin:

Nội dung khảo sát, thu thập thông tin áp dụng đúng quy định về Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và thông lệ Quốc tế được Bộ Tài chính ban hành tại các Quyết định: Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/04/2005 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam; Quyết định số 77/2005/QĐ-BTC ngày 01/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 2) và Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3), cụ thể:

- Số phiếu thu thập thông tin tối thiểu là 3 phiếu, mỗi phiếu thu thập thông tin cho một trường hợp giao dịch thành công tại khu vực thửa đất cần xác định giá;

- Đơn giá giữa các Phiếu thu thập thông tin không chênh lệch quá 10%;

- Số lượng các thông tin cần thu thập theo mẫu (kèm mẫu 02);

- Các phiếu thu thập thông tin giá đất chuyên nhượng trên thị trường phải được tổng hợp, lưu trữ có hệ thống để khai thác, sử dụng phục vụ công tác xác định giá đất khi cần thiết.

4. Lập phương án xác định giá đất đúng theo mẫu (kèm mẫu 01).

Điều 7. Trình tự các bước thẩm định kết quả Chứng thư thẩm định giá của Tổ chức tư vấn.

1. Bước 1. Nhận được kết quả Chứng thư thẩm định giá trong thời gian 7 ngày Sở Tài chính chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành có liên quan tổ chức thẩm định kết quả Chứng thư thẩm định giá và hoàn tất thủ tục thẩm định giá, trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Bước 2. Thực hiện theo các Bước 2, 3, 4 và 5 Điều 4 Quy chế này.

Chương III

TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN PHỐI HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 8. Trách nhiệm của Sở Tài chính

1. Sở Tài chính là cơ quan chủ trì, phối hợp với các sở, ngành chức năng tổ chức khảo sát thu thập thông tin, lập phương án xác định giá đất và Tổ chức thẩm định phương án xác định giá đất, Chứng thư thẩm định giá đất, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Nhiệm vụ cụ thể:

a) Chủ trì phối hợp khảo sát, thu thập thông tin, lập phương án xác định giá đất của các dự án theo quy định tại Quy chế này;

b) Tổ chức thẩm định giá phương án xác định giá đất của các dự án theo quy định tại Quy chế này;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về tính chính xác trong các kết quả thẩm định giá;

d) Tổ chức hướng dẫn, tập huấn các phương pháp xác định giá đất để địa phương thực hiện đúng phương pháp xác định giá đất theo giá thị trường.

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

1. Ký kết các hợp đồng thuê đất, theo dõi hợp đồng đã ký, rà soát, kiểm tra thời gian thực hiện hợp đồng thuê đất, chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc lập thủ tục xác định giá đất, điều chỉnh đơn giá cho thuê đất đã hết thời kỳ ổn định (5 năm) chuyển đến các cơ quan có liên quan đúng thời gian, đầy đủ thành phần hồ sơ và chịu trách nhiệm các bản sao y bản gốc.

2. Cử cán bộ nghiệp vụ phối hợp với Sở Tài chính thẩm định giá đất giải quyết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 10. Trách nhiệm của Cục Thuế

1. Lập danh sách, theo dõi các hồ sơ thuê đất đã hết thời gian ổn định (5 năm) chuyển đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định lại vị trí, các thông tin có liên quan đến thửa đất và gửi Sở Tài chính để lập thủ tục điều chỉnh đơn giá cho thuê đất.

2. Cử cán bộ nghiệp vụ phối hợp với Sở Tài chính thẩm định giá đất và giải quyết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực quản lý thuế đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 11. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc xác định giá trị tài sản gắn liền với đất

Tùy theo loại tài sản gắn liền với thửa đất cần thẩm định, Sở Tài chính là cơ quan chủ trì có văn bản mời các cơ quan chuyên môn cùng tham gia xác định giá trị tài sản, nhằm loại ra khỏi giá trị đất cần thẩm định giá. Trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn cử cán bộ am hiểu về loại tài sản cần xác định giá, để giúp cơ quan chủ trì xác định giá trị đất cần thẩm định.

Điều 12. Trách nhiệm của UBND huyện, thành phố Cà Mau

a) Ủy ban nhân dân huyện, thành phố chịu trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng phối hợp cung cấp thông tin giá đất chuyên nhượng thành công tại khu vực địa phương quản lý, các thông tin về pháp lý (quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất) của thửa đất cần xác định giá.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phối hợp, cung cấp kịp thời thông tin giá đất chuyên nhượng thành công tại khu vực thửa đất cần xác định giá.

c) Chịu trách nhiệm xác định hạn mức giao đất ở mới và hạn mức được công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương mình quản lý.

Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chuyên viên (do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập)

a) Tổ chuyên viên có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Giám đốc Sở Tài chính thẩm định giá đất, khảo sát thông tin giá cả thị trường, lập phương án xác định giá đất và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của phương án xác định giá đất.

b) Tiếp nhận hồ sơ xác định giá đất để thu tiền cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Quy chế này; lập báo cáo, xây dựng phương án giá đất của dự án, trình Giám đốc Sở Tài chính xem xét, quyết định.

c) Lưu trữ đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc xác định giá đất.

Điều 14. Trách nhiệm của Tổ chức tư vấn thẩm định giá

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả của Chứng thư thẩm định giá đất của đơn vị mình thực hiện;

b) Chịu trách nhiệm giải trình báo cáo kết quả thẩm định giá của mình theo yêu cầu của Sở Tài chính.

Điều 15. Trách nhiệm của người sử dụng đất

a) Báo cáo, cung cấp đầy đủ, kịp thời hồ sơ liên quan đến thửa đất cần xác định giá khi có yêu cầu của cơ quan chủ trì (Sở Tài chính) và chịu trách nhiệm các bản sao y bản gốc.

b) Phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện việc xác định, thẩm định giá đất của dự án theo quy định tại Quy chế này.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Xử lý vi phạm

Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện đúng nội dung Quy chế này, nếu vi phạm quy định thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình thực hiện, khi Chính phủ, Bộ, ngành Trung ương có văn bản điều chỉnh, bổ sung các quy định có liên quan đến các nội dung tại Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ, Bộ, ngành Trung ương. Nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, Sở Tài chính có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi bổ sung cho phù hợp./.

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

(Đã ký)

Dương Tiến Dũng

Tên đơn vị đề nghị
định giá, điều chỉnh giá

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

... ..ngày.....tháng... .. năm 20...

PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Tên hàng hóa dịch vụ:.....

Tên đơn vị sản xuất, kinh doanh:.....

Địa chỉ:.....

Số điện thoại:.....

Số Fax:.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm 20....

PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Tên đơn vị sử dụng đất (người sử dụng đất):

Địa chỉ:.....

Địa chỉ thửa đất:.....

Thời điểm xác định giá:

1. Pháp lý và đặc điểm của thửa đất xác định giá:

1.1. Đặc điểm về mặt pháp lý của thửa đất xác định giá:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất (hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) kèm theo Biên bản bàn giao đất trên thực địa (bản sao);
- Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết kèm theo Bản đồ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500, bản sao);
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền (bản sao);
- Giấy chứng nhận đầu tư hoặc.....(bản sao);
- Giấy xác nhận nhu cầu sử dụng đất cho trường hợp thuê đất, giao đất (bản sao).
- Hồ sơ, tài liệu liên quan cần thiết khác (bản sao);

1.2. Đặc điểm kỹ thuật thửa đất xác định giá:

- Thửa đất số:.....; thuộc tờ bản đồ số
- Địa chỉ thửa đất:.....
- Diện tích:.....m²; kích thước: mặt tiền:.....m; mặt hậu:....., sâu:.....m,
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L ,

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường, phố (m)
Đường (phố)	

- Mục đích sử dụng đất:.....
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất: đang cho thuê , đang thế chấp , đang góp vốn , đang tranh chấp , một phần hoặc toàn bộ thửa đất , trong hành lang an toàn công trình .
- Tài sản gắn liền với đất (nếu có):
 - + Nhà ở: loại nhà.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:.....
 - + Diện tích xây dựng:.....m², diện tích sàn:..... m²; số tầng.....; giấy phép xây dựng: có , không .

+ Tài sản khác:

2. Cơ sở xác định giá trị đất:

2.1. Thông tin được khảo sát, thu thập qua các kênh:

- Báo cáo của người dân nơi thực hiện dự án:
- Báo cáo của cán bộ địa chính:
- Các chứng cứ khác: chứng từ, hợp đồng,.....(nếu có).

2.2. Phương pháp xác định giá:.....

3. Các căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003 và các văn bản dưới Luật hướng dẫn thi hành luật đất đai;
- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2012;
- Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành pháp lệnh giá;
- Nghị định số 75/2008/NĐ-CP về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành pháp lệnh giá;
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất

- Thông tư 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Thông tư 93/2011/TT-BTC ngày 29/06/2011 của Bộ tài chính về sửa đổi bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

- Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 6/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

- Căn cứ văn bản đề nghị:.....

4. Các bước tiến hành xác định giá:

4.1. Thu thập thông tin: mô tả tổng quát từng phiếu thu thập thông tin (tóm tắt nội dung):

- Phiếu thu thập thông tin số 01

- Phiếu thu thập thông tin số 02

- Phiếu thu thập thông tin số 03

- Phiếu thu thập thông tin số:.....

4.2. Phân tích lựa chọn các thông tin.....

5. Áp dụng phương pháp, tính toán cụ thể:

6. Đề xuất mức giá cụ thể:

7. Các hạn chế khi xác định phương pháp (nếu có)

Kính trình xem xét, quyết định./.

Tổ trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ ĐẤT

Phiếu số.....

- Tên đơn vị sử dụng đất (người sử dụng đất):
- Địa chỉ:.....
- Địa chỉ thửa đất:.....
- Thời điểm chuyển nhượng:
- Giá bất động sản chuyển nhượng:.....Triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng:.....triệu đồng/trên thửa hoặc.....đ/m²

1. Các thông tin về thửa đất:

- Thửa đất số:.....; thuộc tờ bản đồ số
- Địa chỉ thửa đất
- Diện tích:.....m²; kích thước: mặt tiền:.....m; mặt hậu:....., dài:.....m,
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L .

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường, phố (m), trung tâm chợ, trường học, bệnh viện
Đường (phố)	

- Mục đích sử dụng theo quy hoạch:.....
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất: Đang cho thuê , đang thế chấp , đang góp vốn , đang tranh chấp , một phần hoặc toàn bộ thửa đất , trong hành lang an toàn công trình .

- Tài sản gắn liền với đất (nếu có):

- + Nhà ở: loại nhà.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:.....
- + Diện tích xây dựng:.....m², diện tích sàn:.....m²; số tầng.....; giấy phép xây dựng: có , không .
- + Tài sản khác:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất:

- Nhà: loại nhà:..... cấp nhà:.....; năm xây dựng:.....
- Diện tích xây dựng:.....m²; số tầng:.....; diện tích sử dụng:.....m²; giấy phép xây dựng: có , không có

- Tài sản khác:.....
.....
.....

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất:

- Ngành nghề SX, KD:.....
- Thu nhập bình quân năm:.....đồng/m²;
- Chi phí bình quân năm để tạo ra thu nhập:.....đồng/m²;
- Thu nhập thuần (thu nhập sau thuế):.....đồng/m².

Ngày... .. tháng... .. năm

UBND xã, phường, thị trấn
(Ký tên và đóng dấu)

Cán bộ khảo sát
(Ký tên)

Đơn vị sử dụng đất
(Ký tên và đóng dấu)