

QUY ĐỊNH
CÁC BƯỚC THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

(Ban hành kèm Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2024
của UBND thành phố Quảng Ngãi)

DỰ THẢO

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy trình này quy định về trình tự, thủ tục, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi theo ủy quyền của UBND tỉnh về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể tại Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2023, gồm: giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; các cơ quan nhà nước có chức năng định giá đất, thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc Tổ công tác liên ngành hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể (sau đây gọi là đơn vị xác định giá đất).

3. Tổ chức, đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi; thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi do UBND thành phố Quảng Ngãi thành lập tại Quyết định số 6031/QĐ-UBND ngày 04/12/2023; thành viên Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi do Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi thành lập tại Quyết định số 238/QĐ-HĐTĐGD ngày 29/12/2023; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc làm việc và mục đích xây dựng quy trình

1. Nguyên tắc làm việc

a) Trong quá trình thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, các cơ quan, tổ chức phối hợp chặt chẽ, thống nhất, kịp thời, công khai, minh bạch; đảm bảo đúng thời gian, đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, hạn

chế phát sinh khiếu nại, giảm thiểu tổn động.

b) Công tác xác định giá đất cụ thể phải đảm bảo nguyên tắc quy định tại Điều 112 Luật Đất đai, đảm bảo điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ*) và 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.

c) Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể đã được quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

d) Đơn vị xác định giá đất khi thu thập thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất phải trung thực, khách quan và chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ; về tính độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn xác định giá đất; đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất.

đ) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, cơ quan thống kê, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin cho đơn vị xác định giá đất khi có yêu cầu để phục vụ công tác định giá đất.

2. Mục đích xây dựng quy trình

a) Nâng cao trách nhiệm của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, các Phòng, Ban, đơn vị có liên quan; của Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã), Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi.

b) Đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ trong tổ chức thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao.

c) Đảm bảo về trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ*).

d) Quy định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị trong việc phối hợp tổ chức thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ
Mục I

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT
CỤ THỂ ĐỂ TÍNH TIỀN BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

(Thực hiện theo các quy định tại: Điểm đ khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai; Điều 4, Điều 5, Khoản 1, 2 Điều 5b, điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 5e và Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 17a, Điều 17b, Điều 17c Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ); Khoản 3, Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi bởi Điều 10 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường); Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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; Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất)

Điều 4. Trình tự các bước thủ tục, thời gian thực hiện đề xuất, kiểm tra, thẩm định, phê duyệt phương án giá đất, quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Tổng thời gian thực hiện: Không quá **67 ngày** (*Sáu mươi bảy ngày*) làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ và văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (*Từ Bước 2*). Trong 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** (*năm ngày*) làm việc. Cụ thể như sau:

Bước 1: Đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cấp thẩm quyền phê duyệt và Kế hoạch thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong năm của đơn vị; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư dự án chuẩn bị đầy đủ hồ sơ và có văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường bao gồm các nội dung và hồ sơ như sau:

1. Mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định.
2. Văn bản, hồ sơ pháp lý đối với dự án Nhà nước thu hồi đất;
3. Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có thể đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể theo nhóm dự án hoặc cùng lúc nhiều dự án (*căn cứ theo Kế hoạch thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong năm của đơn vị*) để gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung

tại Bước 3 Điều này.

(Hồ sơ gửi kèm theo văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất gồm: 03 bộ/dự án)

Bước 2: Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể *(thực hiện theo Khoản 1, Điều 17 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ))*

Trong thời gian không quá **01 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ và văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức kiểm tra tính đầy đủ, tính pháp lý hồ sơ định giá đất cụ thể *(bao gồm các nội dung như quy định tại Bước 1)*.

Trường hợp hồ sơ đề nghị định giá đất chưa đảm bảo quy định thì Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bổ sung đầy đủ trong vòng **01 ngày**, kể từ ngày nhận được ý kiến đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường.

* *Thời gian thực hiện*: Tổng thời gian thực hiện hoàn thành Bước 2 không quá **02 ngày** làm việc/01 dự án.

Bước 3: Lựa chọn Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất; giao nhiệm vụ cho đơn vị xác định giá đất *(thực hiện theo Luật Đấu thầu 2023; Khoản 2, Điều 17 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ; Điều 34, Điều 35 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ TN&MT; Thông tư số 58/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại bởi Thông tư 68/2022/TT-BTC) và Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐND ngày 13/4/2022 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi)*

1. Trong thời gian không quá **05 ngày** làm việc kể từ ngày tiếp nhận và chuẩn bị đầy đủ hồ sơ định giá đất ở Bước 2, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục *(thuê đơn vị tư vấn về dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất)* trình cấp thẩm quyền phê duyệt dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định và thực hiện các thủ tục khác có liên quan; tiến hành thông báo để lựa chọn Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định pháp luật về đấu thầu hoặc áp dụng phương thức chỉ định thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu hiện hành.

Trường hợp dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể < 50 triệu đồng thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tự phê duyệt Dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể và thực hiện quy trình chỉ định thầu đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể mà không cần phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu *(thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 23 Luật Đấu thầu 2023; Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 58/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Thông tư 68/2022/TT-BTC) và Khoản 5 Điều 3 Nghị quyết 03/2022/NQ-HĐND ngày 13/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)*;

Trường hợp dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể \geq 50 triệu đồng và \leq 100 triệu đồng thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tự phê duyệt Dự

toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể, Kế hoạch lựa chọn nhà thầu và thực hiện quy trình chỉ định thầu đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể (*thực hiện theo quy định tại điểm m Khoản 1 Điều 23 Luật Đấu thầu 2023*);

* Đối với trường hợp áp dụng phương thức chỉ định thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện đánh giá năng lực và quyết định lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện việc định giá đất cụ thể (*thực hiện theo Điều 34 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

Trường hợp dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể > 100 triệu đồng thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố (*thông qua Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố thẩm định*) để phê duyệt Dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể, Kế hoạch lựa chọn nhà thầu thực hiện xác định giá đất cụ thể và thực hiện quy trình lựa chọn nhà thầu tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu rộng rãi “hình thức chào hàng cạnh tranh qua mạng” (*thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu thầu 2023; Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 58/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 1 Thông tư 68/2022/TT-BTC); Khoản 3 Điều 3 Nghị quyết 03/2022/NQ-HĐND ngày 13/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi*).

2. Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc sau khi Dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất, Kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn xác định giá đất được duyệt, tiến hành đăng tải Thông báo mời thầu được thực hiện công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, qua mạng quốc gia theo quy định của pháp luật về đấu thầu rộng rãi “hình thức chào hàng cạnh tranh qua mạng” (*thực hiện theo Luật Đấu thầu năm 2023 và Điều 34, Điều 35 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường*). Cụ thể gồm các nội dung: Phê duyệt hồ sơ mời thầu, đăng tải Thông báo mời thầu, chuẩn bị hồ sơ dự thầu, gia hạn thời điểm đóng thầu (*trường hợp trong thời gian đăng tải chưa lựa chọn được nhà thầu*), thủ tục chấm dứt mời thầu, chấm thầu, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu.

3. Đơn vị thực hiện xác định giá đất:

Trường hợp lựa chọn được Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê để thực hiện với các nội dung quy định tại Điều 35 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

* Trước khi ký hợp đồng với Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Chủ tịch UBND thành phố xem xét, có ý kiến.

Trường hợp không lựa chọn được Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì trong vòng **01 ngày làm việc** kể từ ngày đấu thầu không thành, Phòng Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề xuất Chủ tịch UBND thành phố giao nhiệm vụ cho Tổ công tác liên ngành hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án để thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Trong vòng **01 ngày làm việc** kể từ ngày nhận được đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành

phổ ban hành văn bản giao nhiệm vụ cho Tổ công tác liên ngành hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất (loại đất) thuộc khu vực dự án theo quy định.

Phòng Tài nguyên và Môi trường được phép thuê các đơn vị dịch vụ tư vấn đấu thầu để thực hiện các nội dung tại bước này theo đúng quy định pháp luật về đấu thầu hiện hành.

* *Thời gian thực hiện:* Tổng thời gian thực hiện hoàn thành Bước 3 không quá **20 ngày** làm việc, kể từ ngày hoàn thiện hồ sơ chuẩn bị định giá đất cụ thể.

Bước 4: Điều tra, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; xác định giá đất phổ biến trên thị trường và xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng mà qua thu thập thông tin xác định không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 2 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ*) thì áp dụng phương pháp định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại điểm đ, Khoản 4, Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 3 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ*).

Đơn vị xác định giá đất tổ chức thực hiện xác định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng dự án hoặc khu vực theo quy định tại Khoản 2, Điều 5e Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 9 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ*). Cụ thể theo trình tự, nội dung sau đây:

1. Khảo sát, thu thập thông tin (*thực hiện theo Khoản 1, Điều 17a Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung bởi Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ)*):

a) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất hoặc khu đất cần định giá theo vị trí đất trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất;

b) Thông tin về giá đất cần thu thập bao gồm:

- Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

- Giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

- Giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

Đơn vị xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất (cho từng vị trí đất) trong khoảng thời gian không quá

24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá và được thu thập từ các nguồn sau:

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về giá;
- Văn phòng đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản;
- Cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn;
- Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản;
- Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, doanh nghiệp thẩm định giá;
- Tổ chức tín dụng, hiệp hội bất động sản, viện/trung tâm nghiên cứu;
- Phòng vấn trực tiếp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

Trường hợp thửa đất có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá của thửa đất theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 5c Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ.

c) Một số yêu cầu khi khảo sát, thu thập thông tin:

- Việc xác định giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế hoặc văn phòng đăng ký đất đai;

- Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì mở rộng phạm vi thu thập thông tin đến cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá;

- Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất;

- Việc khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất được thực hiện theo Mẫu số 01, Mẫu số 02 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất:

- Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đối với các thông tin đã thu

thập được theo quy định tại điểm b, nội dung 1, Bước 4 Điều này.

- Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo nguyên tắc: Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện nhiều nhất qua thống kê trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trùng đầu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất có cùng mục đích tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng vị trí, loại đất bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đó.

Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất, vị trí đất theo dự án để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất còn cần phải căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội, tình hình thực tế tại địa phương và trên cơ sở tham chiếu hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm trên địa bàn tỉnh do UBND tỉnh quy định theo nội dung hướng dẫn của UBND tỉnh Quảng Ngãi (*Công văn số 1097/UBND-KTTH ngày 15/3/2022*).

* *Thời gian thực hiện*: Tổng thời gian thực hiện hoàn thành **Bước 4** là không quá **15 ngày** làm việc, tính từ ngày đơn vị xác định giá đất được ký kết hợp đồng hoặc được giao nhiệm vụ.

Bước 5: Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất, tờ trình về phương án giá đất

1. Trên cơ sở kết quả Bước 4, đơn vị xác định giá đất lập báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và lập tờ trình về phương án giá đất gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường (*kèm theo hồ sơ*), với các nội dung chủ yếu sau (*theo quy định tại khoản 3, Điều 30 và khoản 3, Điều 33 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường*):

a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin;

c) Cơ sở của việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;

d) Kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đề xuất các phương án hệ số điều chỉnh giá đất (*trong đó xác định phương án chọn. Nêu rõ lý do chọn*);

đ) Giá đất của thửa đất (loại đất) cần định giá tại từng vị trí đất xác định như sau (*theo Khoản 3 Điều 5e Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 9 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ)*):

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của thửa} \\ \text{đất (loại đất) cần} \\ \text{định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất trong bảng} \\ \text{giá đất của thửa đất} \\ \text{(loại đất) cần định giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số điều} \\ \text{chỉnh giá đất} \end{array}$$

2. Thành phần hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường (03 bộ, ngoài các hồ sơ đã giao tại Bước 1), gồm:

- Tờ trình về hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất;
- Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh theo quy định tại nội dung 1, Bước 5 của Điều này;

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được điều tra (theo Mẫu số 01, Mẫu số 02 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai);

- Văn bản cung cấp thông tin về giá đất của các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Sơ đồ thửa đất hoặc bản đồ địa chính khu đất cần xác định giá;
- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

* Trong trường hợp thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện thì ngoài thành phần hồ sơ nêu trên, còn bổ sung hồ sơ sau:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (theo Mẫu 03 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ);

- Chứng thư định giá đất (theo Mẫu 04 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ).

* Thời gian thực hiện: Tổng thời gian thực hiện hoàn thành **Bước 5** là không quá **04 ngày** làm việc, tính từ ngày kết thúc thời gian hoàn thành công việc ở Bước 4.

Bước 6: Kiểm tra, đánh giá kết quả việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất; xây dựng tờ trình đề nghị thẩm định phương án giá đất và gửi hồ sơ đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Kiểm tra, đánh giá kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất:

Trong vòng không quá **02 ngày** làm việc kể từ khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, phương án giá đất theo quy định tại Bước 5, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức kiểm tra hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, đánh giá kết quả việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất; trong trường hợp hồ sơ, phương án giá đất chưa đầy đủ, phù hợp theo quy định thì Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đề nghị đơn vị xác định giá đất giải trình, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung, hoàn chỉnh lại phương án giá đất.

2. Giải trình, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung, hoàn chỉnh kết quả định giá đất:

Trong vòng không quá **02 ngày** làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đơn vị xác định giá đất có trách nhiệm giải trình, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung, hoàn chỉnh kết quả xây dựng hệ số

điều chỉnh giá đất, phương án giá đất và gửi lại Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra.

3. Lập thủ tục đề nghị thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất gửi đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể:

a) Trong thời gian không quá **02 ngày** làm việc kể từ khi tiếp nhận hồ sơ đầy đủ và đúng theo quy định, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập tờ trình đề nghị thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất (kèm theo đầy đủ hồ sơ) gửi đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố (Thông qua Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố - Cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) để tổ chức thẩm định việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất.

b) Thành phần hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định (01 bộ), hồ sơ cụ thể như quy định Khoản 2, Điều 6 Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi (Kèm Quyết định số 20/QĐ-HĐTĐGD ngày 02/02/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi), gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất;
- Dự thảo Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất;
- Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (do đơn vị xác định giá đất lập theo nội dung quy định tại Khoản 3 Điều 30 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường);

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được điều tra (theo Mẫu số 01, Mẫu số 02 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai);

- Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan (nếu có);

- Sơ đồ thửa đất hoặc bản đồ địa chính khu đất cần xác định giá;

- Văn bản, hồ sơ pháp lý đối với dự án Nhà nước thu hồi đất;

- Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá;

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

* Trong trường hợp thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện thì ngoài thành phần hồ sơ nêu trên, còn bổ sung hồ sơ sau:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (theo Mẫu 03 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ);

- Chứng thư định giá đất (theo Mẫu 04 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ).

* *Thời gian thực hiện:* Tổng thời gian thực hiện hoàn thành **Bước 6** là không quá **06 ngày** làm việc, tính từ ngày kết thúc thời gian hoàn thành công việc ở **Bước 5**.

Bước 7: Thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất (thực hiện theo Khoản 1, Điều 14 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 17b Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung bởi Khoản 14 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ))

Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ và văn bản trình đề nghị thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất theo quy định tại nội dung 3, Bước 6 Điều này từ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có trách nhiệm tổ chức thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất. Thời gian thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng tối đa không quá **15 ngày** làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất.

Trường hợp các dự án có diện tích lớn, chuyển đổi chủ đầu tư, phương án xác định giá đất phức tạp, cần tham vấn của các ngành liên quan hoặc thuê tư vấn khác, ... thì thời gian thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất tối đa không quá **20 ngày** làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ; trường hợp đặc biệt báo cáo UBND thành phố xem xét, chỉ đạo.

Trình tự thực hiện thẩm định, nội dung thẩm định và thời gian thực hiện cụ thể theo quy định tại Điều 6 Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi (Kèm Quyết định số 20/QĐ-HĐTDGD ngày 02/02/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi).

Bước 8: Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, lập thủ tục trình UBND thành phố quyết định giá đất (thực hiện theo Điều 17c Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung bởi Khoản 15 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ); Điều 32 Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

1. Trong thời gian không quá **03 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định phương án giá đất và Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoàn thiện phương án giá đất, lập thủ tục (kèm theo hồ sơ) trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định giá đất cụ thể.

2. Thành phần hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định giá đất (theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ)), gồm có:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt Phương án giá đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Dự thảo Quyết định giá đất cụ thể;

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện theo Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được điều tra (theo Mẫu số 01, Mẫu số 02 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai);

- Văn bản thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Sơ đồ thửa đất hoặc bản đồ địa chính khu đất cần xác định giá;

- Văn bản, hồ sơ pháp lý đối với dự án Nhà nước thu hồi đất;

- Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá;

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

* Trong trường hợp thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện thì ngoài thành phần hồ sơ nêu trên, còn bổ sung hồ sơ sau:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (theo Mẫu 03 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ);

- Chứng thư định giá đất (theo Mẫu 04 của Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ).

Bước 9: Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án giá đất, ban hành quyết định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá **02 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được tiếp nhận đầy đủ hồ sơ trình phê duyệt phương án giá đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm phê duyệt phương án giá đất và ban hành quyết định giá đất cụ thể.

Mục II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỂ TÍNH THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ

(Thực hiện theo các quy định tại: Điểm d, Khoản 4, Điều 5 và điểm a, Khoản 1 Điều 5e Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 3, Khoản 9 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ); Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh)

Điều 5. Trình tự các bước thủ tục, thời gian thực hiện đề xuất, kiểm tra, thẩm định, phê duyệt phương án giá đất, quyết định giá đất cụ thể để

tính thu tiền sử dụng khi Nhà nước giao đất tái định cư

Tổng thời gian thực hiện: Không quá **62 ngày** (*Sáu mươi hai ngày*) làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ và văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (*Từ Bước 2*). Trong 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** (*năm ngày*) làm việc. Cụ thể như sau:

Bước 1: Đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cấp thẩm quyền phê duyệt và Kế hoạch thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong năm của đơn vị (*đối với các dự án có thu hồi đất ở phải bố trí, giao đất tái định cư*); Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư dự án chuẩn bị đầy đủ hồ sơ và có văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường bao gồm các nội dung và hồ sơ như sau:

1. Mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định.

2. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đối với thửa đất, khu đất cần định giá (*kèm theo bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, bản đồ địa chính khu đất được cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt*);

3. Văn bản xác nhận của Chủ đầu tư dự án về các thửa đất (lô đất), khu đất tái định cư cần định giá đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt; và văn bản của Chủ đầu tư dự án về xác định suất đầu tư hạ tầng của dự án khu tái định cư để so sánh tính thu tiền tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư (*Trường hợp Chủ đầu tư không đồng thời là đơn vị lập phương án bồi thường*);

4. Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất (lô đất) cần định giá.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có thể đề xuất nhu cầu định giá đất cụ thể cùng lúc đối với nhiều lô đất thuộc nhiều khu tái định cư (*căn cứ theo Kế hoạch thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư trong năm của đơn vị*) để gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung tại Bước 3 Điều này.

(*Hồ sơ gửi kèm theo văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất gồm: 03 bộ/dự án*)

Bước 2: Chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá **01 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ và văn bản đề xuất nhu cầu định giá đất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ định giá đất cụ thể bao gồm các nội dung như nêu tại Bước 1.

Trường hợp hồ sơ đề nghị định giá đất chưa đảm bảo quy định thì Phòng

Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bổ sung đầy đủ trong vòng **01 ngày**.

* *Thời gian thực hiện*: Tổng thời gian thực hiện hoàn thành Bước 2 không quá **02 ngày** làm việc/01 dự án.

Bước 3: Lựa chọn Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất; giao nhiệm vụ cho đơn vị xác định giá đất

(Trong tự như nội dung tại Bước 3 Điều 4 mục I của Quy trình này)

Bước 4: Điều tra, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất (lô đất), xác định giá đất phổ biến trên thị trường và suất đầu tư hạ tầng 1m² đất ở của dự án khu tái định cư

Đơn vị xác định giá đất tổ chức thực hiện theo trình tự, nội dung sau đây:

1. Khảo sát, thu thập thông tin:

a) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất hoặc khu đất cần định giá theo vị trí đất trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất;

b) Thông tin về giá đất cần thu thập bao gồm:

- Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

- Giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

- Giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

Đơn vị xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất (cho từng vị trí đất) trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá và được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã thanh toán xong giá trị quyền sử dụng đất được lưu trữ tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tại cơ quan thi hành án, tổ chức tín dụng có quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

- Giá đất đã sử dụng để thu nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập tại văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế;

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng ghi trong hợp đồng thuê đất, thuê mặt bằng hoặc thu thập tại cơ quan thuế;

- Giá đất chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thành công trên thị trường được thu thập tại các sàn giao dịch bất động sản có xác nhận và đóng dấu của sàn giao dịch bất động sản;

- Giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường thu thập thông qua

phòng vấn trực tiếp có ký xác nhận hoặc không ký xác nhận của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng không ký xác nhận thì thông tin về giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường phải được xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cán bộ địa chính cấp xã.

c) Một số yêu cầu khi khảo sát, thu thập thông tin:

- Việc xác định giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường là khi bên nhận chuyển nhượng hoặc bên chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế hoặc văn phòng đăng ký đất đai;

- Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì mở rộng phạm vi thu thập thông tin đến cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá;

- Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất;

- Việc khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất nêu tại điểm a, điểm b, nội dung 1, Bước 4 của Điều này thực hiện theo biểu mẫu từ Mẫu số 01 đến Mẫu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo 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 (*được đính chính tại Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất:

- Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại điểm b, nội dung 1, Bước 4 Điều này.

- Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo nguyên tắc: Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện nhiều nhất qua thống kê trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trùng đầu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất có cùng mục đích tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

3. Xác định suất đầu tư hạ tầng 1m² đất ở của dự án khu tái định cư:

Việc xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng và suất đầu tư hạ tầng 1m² đất

ở của dự án khu tái định cư được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Việc tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo:

- Giá trị quyết toán công trình, dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Trường hợp chưa có hồ sơ quyết toán công trình thì dựa vào tổng dự toán đầu tư xây dựng công trình, dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt (*trừ chi phí dự phòng*) tại thời điểm xác định suất đầu tư hạ tầng của dự án để phục vụ việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư.

c) Nguyên tắc xác định suất đầu tư hạ tầng 1m² đất ở của dự án khu tái định cư: Bằng tổng mức chi phí đầu tư xây dựng **cộng** (+) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt (*không bao gồm chi phí dự phòng*) **chia** (/) cho diện tích quy hoạch đất ở tại dự án khu tái định cư.

d) Chủ đầu tư phải có Văn bản và chịu trách nhiệm về xác định suất đầu tư hạ tầng 1m² đất ở của lô đất tái định cư để làm cơ sở so sánh tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư (*Trường hợp Chủ đầu tư dự án đồng thời là đơn vị lập phương án bồi thường thì đưa chung trong văn bản trình phương án giá đất; trường hợp Chủ đầu tư dự án không đồng thời là đơn vị lập phương án bồi thường thì phải có văn bản riêng về nội dung này*);

* *Thời gian thực hiện*: Tổng thời gian thực hiện hoàn thành Bước 4 là không quá **10 ngày** làm việc, tính từ ngày đơn vị xác định giá đất được ký kết hợp đồng hoặc được giao nhiệm vụ.

Bước 5: Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất, tờ trình về phương án giá đất

1. Trên cơ sở kết quả Bước 4, đơn vị xác định giá đất lập báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và lập tờ trình về phương án giá đất gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường (*kèm theo hồ sơ*), với các nội dung chủ yếu sau:

a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất (lô đất) cần định giá;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin;

c) Cơ sở của việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;

d) Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm áp dụng xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố hằng năm (*theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP), Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP), điểm a Khoản 1 Điều 5e Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ)*).

đ) Giá đất cụ thể của thửa đất (lô đất) cần định giá tại từng vị trí đất đối với trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư theo Quy định ban hành kèm theo

Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định như sau:

Căn cứ điểm d, Khoản 4, Điều 5 và điểm a, Khoản 1 Điều 5e Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ*); Khoản 4 Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và phạm vi điều chỉnh của quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất được tính theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của thửa} \\ \text{đất (lô đất) cần} \\ \text{định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất trong bảng} \\ \text{giá đất tương ứng vị} \\ \text{trí của thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số điều} \\ \text{chỉnh giá đất} \\ \text{hàng năm do} \\ \text{UBND tỉnh} \\ \text{quyết định} \end{array}$$

(Mức giá đất xác định theo công thức trên chưa bao gồm hệ số chiểu rộng mặt tiền và 02 mặt tiền)

e) Giá đất của thửa đất (lô đất) cần định giá tại từng vị trí đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư mà không có đất ở bị thu hồi; phần diện tích đất chênh lệch giữa diện tích đất tái định cư với diện tích đất ở bị thu hồi quy định tại Khoản 2, 4, 5, 6 và 7 Điều 20; Khoản 1, 2 Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định như sau:

So sánh giữa mức giá đất của thửa đất (lô đất) xác định theo công thức nêu tại điểm đ, nội dung 1, Bước 5, mục II nêu trên với giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất và giá trị suất đầu tư hạ tầng 1m² đất ở của dự án khu tái định cư để lựa chọn, đề xuất mức giá đất phù hợp theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

Giá đất được lựa chọn phải đảm bảo không thấp hơn suất đầu tư hạ tầng của dự án và không thấp hơn mức giá đất xác định theo công thức nêu tại điểm đ, nội dung 1, Bước 5, mục II của quy trình này.

2. Thành phần hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường (*03 bộ, ngoài các hồ sơ đã giao tại Bước 1*), gồm:

- Tờ trình về phương án giá đất;
- Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh theo quy định tại nội dung 1, Bước 5 của Điều này;
- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được điều tra thực hiện theo mẫu biểu quy định tại Phụ lục 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT (*được đính chính tại Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*);
- Văn bản cung cấp thông tin về giá đất của các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Văn bản về xác định suất đầu tư hạ tầng 1m² đất ở của lô đất tái định cư

tại khu tái định cư của Chủ đầu tư (*Trường hợp Chủ đầu tư dự án đồng thời là đơn vị lập phương án bồi thường thì đưa chung trong văn bản trình phương án giá đất*);

- Sơ đồ thửa đất (lô đất) hoặc bản đồ địa chính khu đất cần xác định giá;
- Các tài liệu khác có liên quan (*nếu có*).

** Trong trường hợp thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện thì ngoài thành phần hồ sơ nêu trên, còn bổ sung hồ sơ sau:*

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Chứng thư định giá đất.

** Thời gian thực hiện:* Tổng thời gian thực hiện hoàn thành Bước 5 là không quá **04 ngày** làm việc, tính từ ngày kết thúc thời gian hoàn thành công việc ở Bước 4.

Bước 6: Kiểm tra, đánh giá kết quả việc xây dựng phương án giá đất; xây dựng tờ trình đề nghị thẩm định phương án giá đất và gửi hồ sơ đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

1. Kiểm tra, đánh giá kết quả xây dựng phương án giá đất:

Trong vòng không quá **02 ngày** làm việc kể từ khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, phương án giá đất theo quy định tại Bước 5, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức kiểm tra hồ sơ, tính đầy đủ về nội dung của báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, đánh giá kết quả việc xây dựng phương án giá đất; trong trường hợp hồ sơ, phương án giá đất chưa đầy đủ, phù hợp theo quy định thì Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đề nghị đơn vị xác định giá đất giải trình, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung, hoàn chỉnh lại phương án giá đất.

2. Giải trình, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung, hoàn chỉnh kết quả định giá đất

Trong vòng không quá **02 ngày** làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đơn vị xác định giá đất có trách nhiệm giải trình, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung, hoàn chỉnh kết quả xây dựng phương án giá đất và gửi lại Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra.

3. Lập thủ tục đề nghị thẩm định phương án giá đất gửi đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

a) Trong thời gian không quá **02 ngày** làm việc kể từ khi tiếp nhận hồ sơ đầy đủ và đúng theo quy định, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập tờ trình đề nghị thẩm định phương án giá đất (*kèm theo đầy đủ hồ sơ*) gửi đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố (*Thông qua Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố - Cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể*) để tổ chức thẩm định việc xây dựng phương án giá đất.

b) Thành phần hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định (*01 bộ*), hồ sơ cụ thể như quy định tại Khoản 2, Điều 6 Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi (*Kèm Quyết định số 20/QĐ-HĐTĐGD ngày 02/02/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi*), gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- Dự thảo Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất;
- Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh theo quy định tại nội dung 1, Bước 5 của Điều này;

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được điều tra thực hiện theo mẫu biểu quy định tại Phụ lục 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT (được đính chính tại Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường);

- Văn bản cung cấp thông tin về giá đất của các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Văn bản về xác định suất đầu tư hạ tầng 1m² đất ở của lô đất tái định cư tại khu tái định cư của Chủ đầu tư (Trường hợp Chủ đầu tư dự án đồng thời là đơn vị lập phương án bồi thường thì đưa chung trong văn bản trình phương án giá đất);

- Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan (nếu có);

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đối với thửa đất, khu đất cần định giá (kèm theo bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, bản đồ địa chính khu đất được cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt);

- Văn bản xác nhận của Chủ đầu tư dự án về thửa đất, khu đất tái định cư cần định giá đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

- Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá;
- Sơ đồ thửa đất (lô đất) hoặc bản đồ địa chính khu đất cần xác định giá;
- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

* Trong trường hợp thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện thì ngoài thành phần hồ sơ nêu trên, còn bổ sung hồ sơ sau:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Chứng thư định giá đất.

* Thời gian thực hiện: Tổng thời gian thực hiện hoàn thành Bước 6 là không quá **06 ngày** làm việc, tính từ ngày kết thúc thời gian hoàn thành công việc ở Bước 5.

Bước 7: Thẩm định phương án giá đất (thực hiện theo Điều 17b Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung bởi Khoản 14 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ)

Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ và văn bản trình đề nghị thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất theo quy định tại nội dung 3, Bước 6 Điều này của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có trách nhiệm tổ chức thẩm định phương án giá đất. Thời gian thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể

của Hội đồng tối đa không quá **15 ngày** làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất.

Trường hợp các dự án có diện tích lớn, chuyên đòi chủ đầu tư, phương án xác định giá đất phức tạp, cần tham vấn của các ngành liên quan hoặc thuê tư vấn khác, ... thì thời gian thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất tối đa không quá **20 ngày** làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ; trường hợp đặc biệt báo cáo UBND thành phố xem xét, chỉ đạo.

Trình tự thực hiện thẩm định, nội dung thẩm định và thời gian thực hiện cụ thể theo quy định tại Điều 6 Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi (*Kèm Quyết định số 20/QĐ-HĐTDGD ngày 02/02/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi*).

Bước 8: Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, lập thủ tục trình UBND thành phố quyết định giá đất (*thực hiện theo Điều 17c Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung bởi Khoản 15 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ); Điều 32 Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường*)

1. Trong thời gian không quá **03 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định phương án giá đất và Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoàn thiện phương án giá đất, lập thủ tục (*kèm theo hồ sơ*) trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định giá đất cụ thể.

2. Thành phần hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định giá đất gồm có:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường;

- Dự thảo Quyết định giá đất cụ thể;

- Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện theo Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất được điều tra thực hiện theo mẫu biểu quy định tại Phụ lục 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT- BTNMT (*được đính chính tại Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*);

- Văn bản cung cấp thông tin về giá đất của các cơ quan, đơn vị liên quan;

- Văn bản của Chủ đầu tư dự án khu tái định cư về việc xác định suất đầu tư hạ tầng 1 m² đất ở của dự án khu tái định cư;

- Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan (*nếu có*);

- Văn bản thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đối với thửa đất, khu đất cần định giá (*kèm theo bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, bản đồ địa chính khu đất được cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt*);

- Văn bản xác nhận của Chủ đầu tư dự án về thửa đất, khu đất tái định cư cần định giá đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

- Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá;

- Sơ đồ thửa đất (lô đất) hoặc bản đồ địa chính khu đất cần xác định giá;

- Các tài liệu khác có liên quan (*nếu có*).

** Trong trường hợp thuê Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện thì ngoài thành phần hồ sơ nêu trên, còn bổ sung hồ sơ sau:*

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

- Chứng thư định giá đất.

Bước 9: Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án giá đất, ban hành quyết định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá **02 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được tiếp nhận đầy đủ hồ sơ trình phê duyệt phương án giá đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm phê duyệt phương án giá đất và ban hành quyết định giá đất cụ thể.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Giao Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị, Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức có liên quan triển khai thực hiện Quy trình này.

2. Trong quá trình thực hiện, khi Chính phủ, Bộ, Ngành Trung ương có văn bản điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế các văn bản có liên quan đến các nội dung quy định tại Quy trình này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ, Bộ, Ngành Trung ương, đồng thời giao Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng, ban, đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung Quy trình này cho phù hợp. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc, các phòng, ban, đơn vị, Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức có liên quan kịp thời phản ánh về Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo về Ủy ban nhân dân thành phố cho ý kiến chỉ đạo giải quyết./.