

QUY ĐỊNH XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỂ LÀM CĂN CỨ XÂY DỰNG GIÁ KHỞI ĐIỂM THỰC HIỆN ĐẦU GIÁ QSDĐ

■ Phòng Kinh tế định giá đất

Luật Đất đai 2013 chính thức có hiệu lực từ ngày 01/7/2014, ngoài ra còn có các Nghị định và Thông tư cần được phổ biến đến các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chi tiết các quy định xác định giá đất cụ thể và việc xây dựng giá đất cụ thể để làm căn cứ xây dựng giá khởi điểm thực hiện đầu giá quyền sử dụng đất:

1. Những quy định liên quan đến giá đất cụ thể:

a) Tại Luật Đất đai năm 2013, riêng mục 2 chương VIII viết về giá đất trong đó:

- Điều 112 quy định về nguyên tắc, phương pháp định giá đất:

+ Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

+ Theo thời hạn sử dụng đất;

+ Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;

+ Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

- Khoản 3, 4 Điều 114 quy định về giá đất cụ thể:

+ Khoản 3: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản

lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

+ Khoản 4: Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công

nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất:

- Có 05 phương pháp định giá đất được quy định cụ thể tại Điều 4 Nghị định này.

- Việc áp dụng các phương pháp định giá đất theo Điều 5 Nghị định này.

- Nghị định dành riêng một mục 3 tại Chương 2 hướng dẫn việc định giá đất cụ thể, trong đó tại Điều 15: xác định giá đất cụ thể; Điều 16: Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể; Điều 17: Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể; Điều 18: Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

c) Tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014: quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Chương II hướng dẫn các phương pháp định giá đất, việc lựa chọn phương pháp định giá đất. (được hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục 1-4 kèm theo)

- Chương IV hướng dẫn việc định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

2. Hướng dẫn việc xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ xây dựng giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Theo quy định của Luật Đất đai việc xác định giá đất cụ thể phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau, được quy định chi tiết tại Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai. Việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xây dựng giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Về thành phần hồ sơ gồm có:

- Văn bản đề nghị xác định giá và Báo cáo kết quả khảo sát và thu thập thông tin giá đất thực tế của UBND cấp huyện hoặc Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Quyết định phê duyệt kế hoạch thu hồi đất để đấu giá của UBND thành phố;

- Quyết định thu hồi đất, giao đất để đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền;

- Trích đo hoặc trích lục địa chính;

- Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, cơ cấu sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Biên bản bàn giao đất ngoài thực địa;

- Quyết định phê duyệt quyết toán xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí khác có liên quan (nếu có);

- Quyết định của UBND thành phố phê duyệt giá cụ thể cho từng thửa đất, khu đất (kèm hồ sơ có liên quan nếu có);

- Dự thảo Phương án giá đất kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

b) Về trình tự thực hiện: Thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất.